

令和2年度草津市市有財産売払一般競争入札要領

受付期間

令和3年3月 1日（月）から
令和3年3月15日（月）まで

入札日

令和3年3月22日（月）

草津市 総務部 総務課

〒525-8588 草津市草津三丁目13番30号

TEL:077-561-2305 FAX:077-561-2483

Email:somu@city.kusatsu.lg.jp

本書はホームページからも御覧いただけます。

はじめに

令和3年3月22日（月）に草津市が行う「草津市市有財産売却」の一般競争入札に参加される方は本要領に記載された内容を熟知のうえ、入札に参加してください。

1 入札物件

| 物件番号 | 所在地 | 地目 | 実測面積（㎡） | 用途地域 |
|------|--------------------|----|---------|---------|
| 1 | 草津市芦浦町字大尽 320番5 | 宅地 | 622.28 | 市街化調整区域 |

2 最低売却価格 27,800,000円

3 入札要領配布期間

令和3年3月1日（月）から令和3年3月15日（月）まで（土曜日、日曜日、祝日を除く。）の午前9時00分から午後5時00分まで

4 入札参加申込受付期間

令和3年3月1日（月）から令和3年3月15日（月）まで（土曜日、日曜日、祝日を除く。）の午前9時00分から午後5時00分まで

5 入札方法

地方自治法、地方自治法施行令、草津市契約規則、草津市普通財産一般競争入札実施要領、令和2年度草津市市有財産一般競争入札要領および関係諸法令に準じて執行します。

I 入札参加の申込み

1 申込資格

- (1) 入札の参加者となることができるのは個人または法人で、申込人は入札参加者（落札された場合はその物件の購入者）です。
- (2) 2名以上の共有名義で参加することもできます。

2 入札に参加できない要件

- (1) 次の事項に該当する場合は入札に参加できません。
 - ① 当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者
 - ② 破産者で復権を得ない者
 - ③ 暴力団員による不当な行為等の防止に関する法律（平成3年法律第77号）第32条第1項各号に掲げる者
- (2) 次に掲げる事項のいずれかに該当すると草津市が認めたときから2年を経過しない者は入札に参加できません。その者を代理人、支配人その他の使用人または入札代理人として使用する者についても、同様とします。
 - ① 地方自治法第238条の3第1項に規定する公有財産に関する事務に従事する草津市の職員
 - ② 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項または第2項各号に該当すると認められる者
 - ③ 20歳未満（参加申込日現在）の者
 - ④ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定に基づく更正手続開始の申し立てまたは民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項の規定に基づく再生手続開始の申し立てがなされている者
 - ⑤ 破壊活動防止法（昭和27年法律第240号。以下「破防法」といいます。）第5条第1項に規定する処分または無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号。以下「団体規制法」といいます。）第5条第1項に規定する観察処分を受けた団体および当該団体の役員または構成員となっている者
 - ⑥ 公告日から入札日までの間において、草津市建設工事等の指名停止等に関する基準および草津市物品関係指名等停止基準に基づく指名停止の措置期間中の者
 - ⑦ 草津市税を滞納している者
 - ⑧ 本入札要領の内容を承諾せず、順守できない者
 - ⑨ 市有財産の買受けについて一定の資格、その他の条件を必要とする場合で、これらの資格などを有していない者
 - ⑩ 買い受けた土地を、暴力団その他の反社会的団体およびそれらの構成員が

その活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用しようとする者

- ⑪ 草津市から直接にまたは第三者を経由して不動産を買受けたまたは借受けた者で、当該不動産に係る公序良俗に反する使用の禁止の定めに違反した者
- ⑫ ⑪に該当する法人その他の団体の代表者、理事、取締役、支配人その他これらに類する地位（以下「代表者等の地位」という。）に現にある者および違反時にあった者

3 現地説明会等

現地説明会は開催しませんので、適宜各自で現地調査を行ってください。

4 入札参加申込み

- (1) 受付期間 令和3年3月1日（月）から令和3年3月15日（月）まで
（ただし、土曜日、日曜日、祝日を除く。）
- (2) 受付時間 午前9時00分から午後5時00分まで
※郵便等、電話、ファックス、電子メールによる申込みは受け付けません。
- (3) 受付場所 草津市草津三丁目13番30号
草津市役所 本庁舎3階 総務部 総務課 財産管理係
TEL 077-561-2305（直通）
- (4) 提出書類等
 - ① 入札参加申込兼一般競争入札参加資格審査申請書【様式第1号】
（個人の場合は実印、法人の場合は法人印と法人の代表者印で押印のこと。）
 - ② 印鑑登録証明書（法人の場合は印鑑証明書）
 - ③ 誓約書【様式第2号】
 - ④ 委任状および受任者本人と確認できるもの（運転免許証など）[代理人により入札および契約をしようとする場合のみ。]【様式第3-1～3-4号】※ ②については、発行後3か月以内のものに限ります。
※ 共有名義で申し込む場合、提出書類②③は共有者全員のものが必要です。
※ 入札参加者から一度御提出いただいた書類は、理由にかかわらず一切返却いたしません。
- (5) 申込みに当たっての留意事項
 - ① 落札後の売買契約および所有権移転登記は、入札参加申込書に記載された名義でしか行いません。
 - ② 申込受付を完了し、入札参加資格の適合を確認した後に、入札参加者証をお渡しします。入札参加者証は、入札当日必ず持参してください。

II 入札および開札

1 入札および開札の日時および場所

- (1) 入札日 令和3年3月22日（月）
- (2) 入札開始時刻 午後2時00分
- (3) 開札開始時間 入札終了後直ちに改札を行うものとする。
- (4) 入札および開札場所 草津市役所 本庁舎4階 401会議室

2 持参物等（当日入札場所にお持ちいただくもの）

- (1) 入札参加証（本書を、入札当日係員に提出してください。）
- (2) 入札書【様式第4号】
- (3) 入札保証金の納入通知書兼領収書（入札保証金は、入札金額の100分の5以上の金額を草津市が指定する期日までに納入して下さい。入札日当日の受付での納入は受け付けません。）
- (4) 委任状（代理の方が参加される場合のみ使用）【様式第3-1～3-4号】
- (5) 印鑑（入札参加申込兼一般競争入札参加資格審査申請書に押した印鑑をお持ちください。なお、代理人の方は、委任状に押印した代理人使用印と同じものをお持ちください。）
- (6) 入札保証金還付請求書（落札者以外の方への入札保証金の還付については、指定された金融機関の口座に4月下旬に還付させていただく予定ですので、御了解願います。）
- (7) 筆記用具（黒または青の万年筆またはボールペン）

3 入札保証金

- (1) 地方自治法施行令第167条の7で定める入札保証金は、入札までに各自の見積もる入札金額の100分の5に相当する額以上の入札保証金（円未満切り上げ）を、草津市が発行する納付書により、金融機関で納付し、その納入通知書兼領収書を入札参加証と併せて入札受付で係員に提示してください。
- (2) 入札保証金の納付が必要です。
 - ・ 入札保証金には利息を付しません。
 - ・ 入札日当日に草津市が入札保証金の納付を確認できない場合、入札に参加することができません。
- (3) 入札保証金の没収

市有財産売却の参加申込者が納付した入札保証金は、落札者が契約締結期限までに草津市の定める契約を締結しない場合は没収し、返還しません。落札者が「I-2」に該当する者であることが判明し、その入札が無効となったときも同様とします。

(4) 入札保証金の契約保証金への充当

市有財産売却の参加申込者が納付した入札保証金は、落札者が契約を締結する場合、申請に基づき、地方自治法施行令第167条の16に定める契約保証金に充当します。

4 入札

- (1) 入札書には、入札金額（物件の価格の総額）、入札者（代理人（復代理人を含む。以下同じ。）により入札する場合にあっては、入札者および代理人）の住所および氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称および代表者の氏名）その他所定の事項を記入の上、入札者本人が入札する場合は本人の印（個人の場合は実印、法人の場合は法人印と法人の代表者印で押印のこと。）を、代理人により入札する場合は代理人の印を押印してください。なお、入札の当日出席しなかった者または入札開始時刻に遅刻した者は、棄権とみなします。
- (2) 代理人が入札するときは、代理人は、入札前に委任状を提出してください。
- (3) 入札金額は、アラビア数字を用いて表示し、かつ、最初の数字の前に「¥」記号を記入してください。
- (4) 入札者は、いかなる理由があっても、提出した入札書の書替え、引換えまたは撤回をすることができません。
- (5) **郵便等による入札はできません。**
- (6) 入札開始時刻に遅れますと入札に参加できませんので、早めに入場してください。

5 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は、無効となります。落札決定後または契約締結後にその事実が判明した場合も無効となります。

- (1) 入札書を所定の日時を過ぎて提出したとき。
- (2) 入札書記載の金額その他主要な事項の記載が確認し難いとき。
- (3) 入札書に記名および押印がないとき。
- (4) 一の入札に対して2通以上の入札書を提出したとき。
- (5) 入札保証金を納付せず、またはその金額に不足があるとき。
- (6) 代理人による入札の場合において、委任状を提出しないとき。
- (7) 入札者およびその代理人が他の入札代理人となったとき。
- (8) 入札者の資格のない者が入札したとき。
- (9) 草津市から交付された入札書以外の入札書により入札したとき。
- (10) 鉛筆、シャープペンシルその他の訂正の容易な筆記具により入札書に記入したとき。
- (11) 入札書記載の金額を加除訂正したとき。
- (12) 郵便、ファックス、電子メールにより入札したとき。
- (13) 事前に公表した最低売却価格を下回る価格で入札したとき。

- (14) 談合その他不正の行為があったと認められるとき
- (15) その他入札に関する条件に違反したとき。

6 開札

開札は、入札締切り後直ちに入札者の面前で行います。

7 落札者の決定

- (1) 売却物件の入札価格が最低売却価格以上でかつ最高価格で有効な入札を行った者を落札者として決定します。
- (2) 最高価格での入札者が複数存在する場合は、くじ引きで落札者を決定します。この場合において入札者はくじ引きを辞退することができません。

8 入札結果の公開

開札の結果、落札者を決定したときは、その者の氏名（法人にあってはその名称）および落札価格を入札者にお知らせします。また、このお知らせをもって落札者への告知および通知をしたものとします。

9 落札決定の取消し

入札金額の記載間違いなどの場合は、落札者の決定が取り消されることがあります。

10 入札の中止等

- (1) 入札者が不正または不誠実な行為をするおそれがあり、入札を公正に執行することができないと認められるときは、当該入札者を入札に参加せず、または入札の執行を延期し、もしくは中止することがあります。
- (2) 災害その他入札の実施が困難な特別の事情が生じた場合においても、入札の執行を延期し、もしくは中止することがあります。
- (3) (1)、(2)の場合において、入札参加者が損害を受けることがあっても草津市は弁償の責を負いません。
- (4) (2)の規定により入札を中止したときは、既に納付された入札保証金を還付するものとします。

Ⅲ 契約締結および所有権移転登記

1 売払いの決定

(1) 落札者に対する売払いの決定

草津市は、落札後、落札者と契約を交わします。契約の際には草津市が指定する内容等に沿って、必要書類とあわせて直接持参してください。

(2) 売払い決定の取消し

落札者が契約締結期限までに契約しなかったとき、および落札者が本入札要領「I-2」に規定する入札に参加できない要件に該当する者（共有名義で申し込まれる場合は、共有者全員が条件となります。）の場合に、売払いの決定が取り消されます。この場合、売却物件の所有権は落札者に移転しません。また、納付された入札保証金は返還しません。

2 契約の締結

(1) 売買契約の締結

契約の際には草津市より売買契約書を送付しますので、落札者は土地売買契約書（提出する契約書2部のうち1部については落札者の負担により収入印紙を貼り付けてください。）を落札の通知を受けた日から**10日以内**に草津市に直接持参してください。なお、「契約保証金充当依頼書兼売却代金充当依頼書」を併せて提出してください。

※ 売買契約書は必ず落札者の名義にしてください。

※ 共有名義で入札に参加した場合は、必ず共有者全員の連名にしてください。

(2) 契約は、草津市が落札者とともに契約書に記名押印したときに確定します。

(3) 落札者は、契約締結の日から30日以内に売買代金の全額を納付書により納付しなければなりません。

(4) 落札者は、売払い物件の所有権移転登記前に、その物件に係る一切の権利義務を第三者に譲渡することはできません。

(5) 落札者は、売払物件に数量の不足その他隠れたかしのあることを発見しても、これを理由に契約の締結を拒み、落札の無効を主張し、または代金の減免を請求することができません。

(6) 落札者がその落札した物件を公序良俗に反する用途に供する恐れがあるときは、契約を締結しない場合があります。

3 契約保証金

(1) 落札者は、契約の締結までに、契約保証金として契約代金の100分の10以上の金額を草津市に納付することが必要です。この場合、「契約保証金充当依頼書兼売払代金充当依頼書」に基づき入札保証金を契約保証金および売払代金の一部

に充当します。従いまして、契約保証金として納付していただく金額は、前述の契約保証金から入札保証金を減じた金額以上の金額となります。

- (2) 契約保証金は、契約締結までに草津市が発行する納付書により、金融機関で納付し、その領収書の写しを契約書と併せて草津市に提示してください。
- (3) 契約保証金は、売買代金の残金の支払いが指定期日までに行われなかった場合などにより契約が解除されたときは、違約金として没収いたします。

4 契約の解除

契約者（落札者）が次の各号のいずれかに該当する場合は、当該契約を解除することがあります。

- (1) 契約に定める義務を履行せず、または履行の見込がないと明らかに認められるとき。
- (2) 契約の履行について、不正な行為があったとき。
- (3) 上記(1)、(2)に定める場合を除くほか、契約者が契約に違反したとき。

5 売払代金の残金の納付

- (1) 売払代金の残金は、売払代金から事前に納付した契約保証金（契約保証金に充当した入札保証金を含みます。）を差し引いた金額となります。
- (2) 売払代金の残金は、納付書により金融機関で納付してください。

6 所有権の移転および土地の引渡し

- (1) 所有権は、売買代金完納と同時に移転します。登記の手続きは草津市が行いますが、登録免許税等諸費用は落札者の負担となります。

※ 登記に際して、代表者事項証明書等必要書類の提出をお願いします。

- (2) 売払物件は所有権の移転完了後、現地での引渡しは行いませんが、物件を現状有姿で引き渡したものとします。

[登録免許税額]

(令和3年3月31日までに所有権移転登記する場合)

$$\text{登録免許税額} = \text{課税標準額} \times \underline{15} / 1000$$

(令和3年4月1日以降に所有権移転登記する場合)

$$\text{登録免許税額} = \text{課税標準額} \times \underline{20} / 1000$$

※課税標準額：固定資産税課税台帳価格（入札物件の近傍宅地の固定資産税課税台帳に比準して算定）

IV 契約にあたって付する主な特約

- 1 公序良俗に反する使用等の禁止について次の特約を付するものとします。
 - (1) 売払物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体およびその構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反するように使用してはならない。
 - (2) 売払物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律122号)第2条第1項に定める風俗営業、同条5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならない。
 - (3) 売払物件の所有権を第三者に移転する場合には、上記「1」(1)、(2)の使用禁止を書面によって継承させるものとし、当該第三者に対して、上記「1」(1)、(2)の定め反する使用をさせてはならない。
 - (4) 上記「1」(3)の第三者が売払物件の所有権を移転する場合にも同様に上記「1」(1)、(2)、(3)の内容を転得者に承継することを書面で義務付けなければならない。
 - (5) 売払物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記「1」(1)、(2)の定め反する使用をさせてはならない。
 - (6) 上記「1」(5)の第三者が新たな第三者に売払物件を使用させる場合も同様に、上記「1」(1)、(2)、(5)の内容を遵守させなければならない。
 - 2 上記「1」について、草津市が必要であると認めるときは、実地調査等を行うものとし、契約者(落札者)およびその後の譲受人等には協力の義務があります。
 - 3 上記「1」に違反したときは売買代金の3割、上記「2」に違反したときは売買代金の1割を違約金(違約金に1円未満の端数があるときは、その端数金額は切り捨てる。)として草津市に支払うものとします。
 - 4 上記「1」に違反したときは、上記「3」の違約金の徴収に加えて、土地の買戻しをすることができるものとする。買戻しの期間は、契約締結日から10年間とし、買戻しの特約登記をする。
- ※詳しくは14～18ページの「土地売買契約書(案)」を御確認ください。

V その他

- 1 水道、電気および公共下水道等の引込み費用や接続費用などは、契約者（落札者）の負担とします。
- 2 物件調書・位置図は参考資料として御利用ください。また、土地の利用制限等については、あらかじめ各自で関係機関に御確認ください。
- 3 位置図は、道路の整備や建物の新築などにより現況と相違している可能性があります。なお、現況と異なる場合は現況が優先します。

[契約書貼付の収入印紙の額]

※参考（令和2年4月現在）

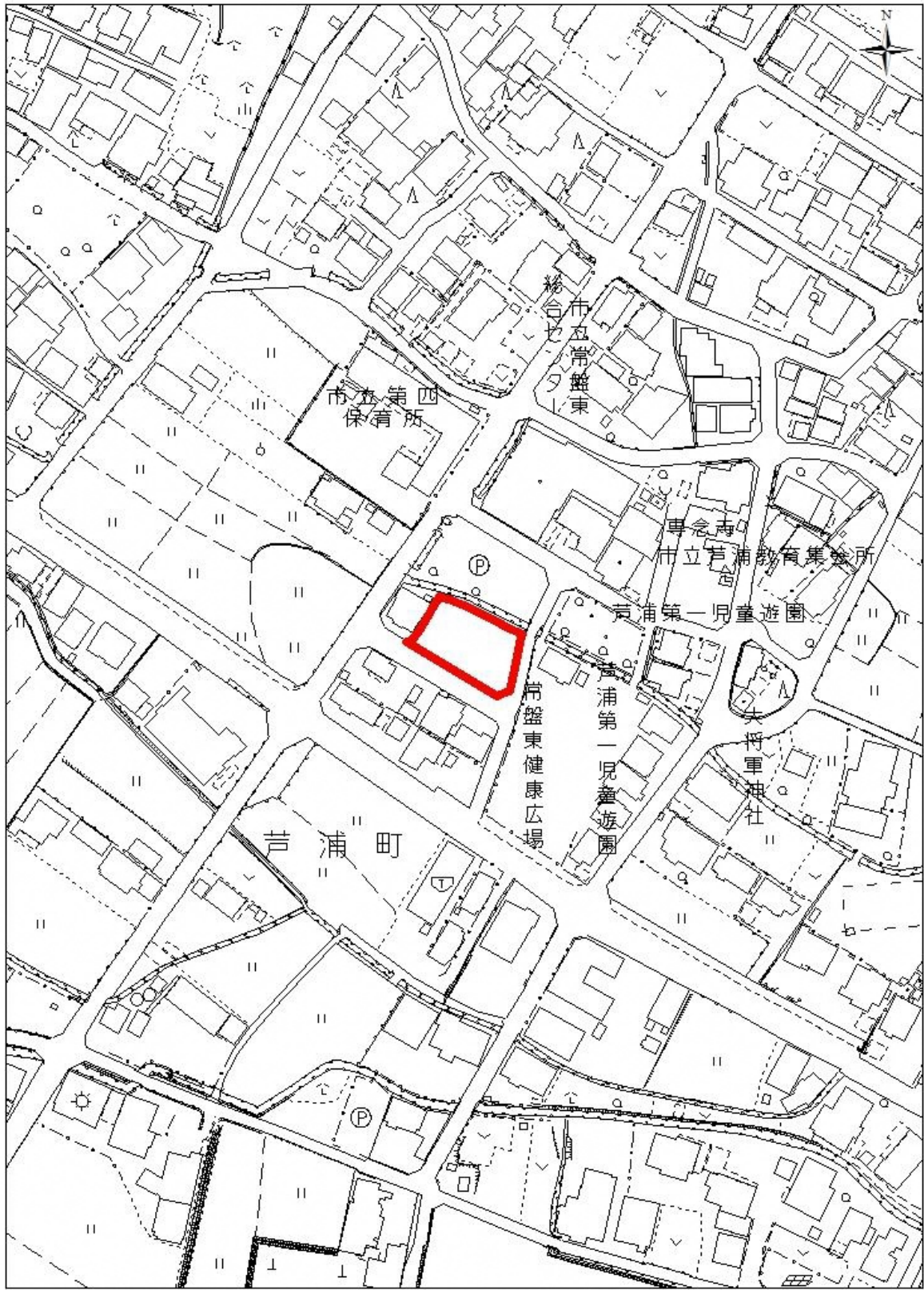
[契約金額] [収入印紙の額]

百万円を超え 5百万円以下のもの 1千円

5百万円を超え 1千万円以下のもの 5千円

1千万円を超え 5千万円以下のもの 1万円

物件の位置図



物 件 調 書

| | | | | | |
|--|--------|--|----------------------------|---------------------|--|
| 物件番号 | 1 | 所在地 | 草津市芦浦町字大尽320番5 | | |
| 面積 | 実測 | 622.28㎡ | 地目 | 宅地 | |
| | 公簿 | 622.28㎡ | 形状 | ほぼ長方形 | |
| 入札予定価格（最低売却価格） | | 27,800,000円 | | | |
| 接面道路の状況 | | 南側：市道芦浦8号線（幅員約7.4m）、東側：市道芦浦34号線（幅員約4.4m） | | | |
| 法令等による制限 | 都市計画区域 | 市街化調整区域 | 用途地域 | - | |
| | 建ぺい率 | 70% | 容積率 | 200% | |
| | その他 | | | | |
| 私道等の負担に関する事項 | | 負担の有無 | 無 | | |
| 供給処理施設状況 | 区分 | 利用可能な施設 | 配管等の状況 | 事業所名 | |
| | | | | 電話番号 | |
| | 電気 | 関西電力送配電(株) | 引込可 | 関西電力(株)送配電コンタクトセンター | |
| | | | | 0800-777-3081 | |
| | ガス | - | - | - | |
| | | | | - | |
| 上水道 | 公営水道 | 引込可 | 草津市役所 上下水道総務課 水道お客様センター | | |
| | | | 077-561-2441 | | |
| 下水道 | 公共下水 | 引込可 | 草津市役所 上下水道総務課 水道お客様センター | | |
| | | | 077-561-2441 | | |
| 現地までの交通機関 | | 鉄道等 | 最寄駅 JR東海道線「草津駅」から約5.4km | | |
| <p>備 考</p> <p>1 物件は、現状有姿での引渡しとなります。なお、物件調書等と現況が相違する場合には、現況を優先します。現地説明会は行いませんので、現地の状況は、必ず入札参加者自身で確認してください。</p> <p>2 落札後のクレームは受け付けません。</p> <p>3 草津市景観計画を遵守してください。</p> <p>4 開発・建築等に当たっては、都市計画法、建築基準法および関係法令・条例等により制限される場合がありますので、具体的事例により関係する各機関・部署に確認してください。</p> <p>5 消費税および特別消費税相当額が必要な物件の場合は予定価格に含みます。</p> | | | | | |



物
件
の
写
真

本調書は、物件の概要を把握するための参考資料です。現地の状況および利用制限等については、必ず御自身で調査、確認してください。

土地売買契約書(案)

売渡人 草津市(以下「甲」という。)と買受人_____ (以下「乙」という。)とは、下記条項により土地売買契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 甲および乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(売買物件および売買代金)

第2条 甲は、その所有にかかる末尾記載の土地(以下「この土地」という。)を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

2 この土地の売買代金は金_____円とする。

(契約保証金)

第3条 乙は、この契約締結と同時に、契約保証金として、金_____円を甲に納付しなければならない。ただし、契約保証金には乙が既に納付した入札保証金額を充当するものとする。

2 前項の契約保証金には、利息を付さない。

(売買代金の納入)

第4条 第2条第2項に定める売買代金と前条第1項に定める契約保証金との差額を本契約の成立の日から30日以内に、甲の発行する納付書により、一括して納入しなければならない。

2 甲は、乙が前項に定める義務を履行したときは、契約保証金を売買代金に充当するものとする。

(遅延利息等)

第5条 乙は、売買代金を納入期限までに納入できないときは、あらかじめ甲に届け出て、その承認を得なければならない。

2 乙は、売買代金を納入期限までに納入しなかったときは、延滞金として支払い金額に、その翌日から支払った日までの期間に、契約締結の日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率を乗じて得た額を加算して、甲に支払わなければならない。

(所有権移転および移転登記)

第6条 この土地の所有権は、乙が売買代金および前条第2項に規定する遅延利息(以下「売買代金等」という。)を完納したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、乙が売買代金等を完納し、登記に必要な書類を甲に提出した後速やかに、管轄登記所に対しこの土地の所有権移転登記を嘱託するものとする。

(土地の引渡し)

第7条 甲は、前条第1項の所有権移転があったときに、乙に対し現状有姿のままこの土地の引渡しがあったものとする。

(危険負担等)

第8条 契約の締結の日からこの土地の引渡しの日までにおいて、甲の責めに帰することのできない事由により、この土地に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は乙が負担するものとし、甲に対して売買代金の減免もしくは損害賠償の請求または契約の解除をすることができないものとする。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、本契約を締結した後において、売買物件に種類、品質、数量に関して本契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、売買代金の減免請求もしくは損害賠償の請求または契約の解除をすることができないものとする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

- 第10条 乙は、この土地を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体およびそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用してはならない。
- 乙は、この土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならない。
 - 乙は、この土地の所有権を第三者に移転する場合には、前2項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前2項の定め反する使用をさせてはならない。
 - 乙は、前項の第三者がこの土地の所有権を移転する場合にも同様に前3項の内容を転得者に承継することを書面で義務づけなければならない。
 - 乙は、この土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して本条第1項および第2項の定め反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項および第2項の使用の禁止をまぬがれるものではない。
 - 乙は、前項の第三者が新たな第三者にこの土地を使用させる場合も同様に、本条第1項、第2項および第5項の内容を遵守させなければならない。

(実地調査等)

- 第11条 甲は、前条に定める内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、または参考となるべき報告もしくは資料の提出を求めることができる。
- 乙は、甲から要求があるときは、前条に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えてこの土地の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。
 - 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、妨げもしくは忌避しまたは報告もしくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

- 第12条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額（ただし、1円未満の端数を生じるときは、これを切り捨てるものとする。）を違約金として甲に支払わなければならない。
- 第10条に定める義務に違反したときは、第2条第2項に定める売買代金の100分の30に相当する金額
 - 前条に定める義務に違反したときは、第2条第2項に定める売買代金の100分の10に相当する金額
- 2 前項の違約金は、違約罰であり、第14条第4号および第15条第3項第4号に定める損害賠償の額の予定またはその一部とは解釈しない。

(買戻特約および特約登記)

- 第13条 甲は、乙が第10条の定め反した場合には、この土地の買戻しをすることができるものとする。
- 前項に定める買戻しの期間は、この契約締結の日から10年間とする。
 - 甲は、前2項の規定に基づく買戻しの特約登記をするものとし、乙は特約登記に必要な書類を第6条第2項の書類とともに甲に提出しなければならない。

(買戻権の行使)

第14条 甲が、前条に定める買戻権を行使するときは、次の各号によるものとする。

- (1) この土地の売買に伴い乙が支払った売買代金（この土地の一部について買戻権を行使する場合にあっては、買戻し対象地の面積がこの土地の総面積に占める割合を売買代金に乗じた額）は、乙が第16条に定める義務を履行した後、利息を付さないで返還するものとする。
- (2) 乙が負担した契約費用およびこの土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用ならびに乙が支払った第5条第2項の規定による遅延利息および第12条第1項の規定による違約金は、償還または返還しないものとする。
- (3) 買戻権の抹消登記に要する費用は、当該抹消登記時点における本件土地の所有者の負担とする。
- (4) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができる。
- (5) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

(契約の解除)

第15条 甲および乙は、相手方がこの契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告のうえ、この契約を解除することができる。

2 次の各号の一に該当するときは、甲は、催告を要しないで直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 乙が第10条の定めに違反したとき。
 - (2) 乙が銀行より取引停止処分を受けたとき、または乙が事業を事実上中止したとき。
 - (3) 乙が破産手続開始決定、民事再生手続開始決定、会社更生開始決定等を受けたとき。
 - (4) 乙に偽りその他不正な行為があったとき。
- 3 前2項の規定により、甲がこの契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。
- (1) 乙が第4条第1項に定める義務を履行していないときは、契約保証金は甲に帰属し、返還しない。
 - (2) 乙が第4条第1項に定める義務を既に履行しているときは、甲は、乙が次条に定める義務を履行した後、既納の売買代金から契約保証金相当額を差し引いたうえで、残額を利息を付さないで乙に返還するものとする。ただし、この場合における契約保証金相当額は、第12条第1項の規定による違約金の一部、前条第4号または本項第4号に定める損害賠償の額の予定もしくはその一部とは解釈しない。
 - (3) 乙が負担した契約費用およびこの土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用ならびに乙が支払った第5条第2項の規定による遅延利息および第12条第1項の規定による違約金は、償還または返還しないものとする。
 - (4) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができる。
 - (5) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

(原状回復の義務)

第16条 甲が第13条に規定する買戻権または前条に規定する解除権を行使したときは、乙は、自己の費用と責任において、この土地を原状に回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状に復することを必要としないと認めるときは、この限りではない。

(相殺等)

第17条 甲が第13条に規定する買戻権または第15条に規定する解除権を行使した場合について、以下のとおり定める。

- (1) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権は譲渡できない。
- (2) 甲が乙に対して有する違約金請求権は譲渡できない。

- (3) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権と甲が乙に対して有する違約金請求権は、甲の買戻権または解除権の行使により当然に相殺されるものとする。
- (4) 甲は、乙が第14条第4号または第15条第3項第4号に規定する損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金と相殺することができる。
- 2 前項の場合において、乙、この土地の転得者またはこの土地の上に住宅を所有する者が独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）および機構の証券化支援事業によって機構に債権を譲渡することとなる金融機関（以下これらを「機構等」という。）との間で金銭消費貸借契約を締結し、機構等に対して債務を負っているときは、甲は、前項の相殺後の返還金額の範囲内において機構等の債権相当額を機構等に償還し、残額を乙に返還することができるものとする。

(公租公課)

第18条 この土地に対して賦課される公租公課で、乙を義務者として課されるものについては、乙の負担とする。

(契約費用等)

第19条 この契約の締結に要する費用および第6条第2項の所有権移転登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

(土地の譲渡等の禁止)

第20条 乙は、所有権移転登記が完了するまでの間は、次に掲げる行為はできないものとする。

- (1) 土地を第三者に譲渡すること。
- (2) 土地に地上権、賃借権、抵当権その他所有権以外の権利を設定すること。
- (3) 土地に物件を設置すること。
- (4) 土地の形質を変更すること。

(相隣関係等)

第21条 乙は、土地引渡し以後においては、十分な注意をもって土地を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意するものとする。

(法令等の規制の遵守)

第22条 乙は、この土地の法令等の規制を熟知の上、この契約を締結したものである事を確認し、この土地を利用するにあたっては、当該法令等を遵守するものとする。

(定めのない事項の処理)

第23条 この契約に定めのない事項およびこの契約に関し疑義が生じたときは、関係諸法令（草津市の条例等を含む。）の定めるところによるもののほかは甲乙双方協議のうえ処理するものとする。

(管轄裁判所)

第24条 この契約から生じる一切の訴えについては、この土地の所在地を管轄する地方裁判所または簡易裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第25条 この契約において疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ定めるものとする。

この契約締結の証として、この契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、それぞれ1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住所 草津市草津三丁目13番30号

氏名 草津市長 橋川 渉 印

乙 住所

氏名

印

土地の表示

所在 草津市芦浦町字大尽

地番 320番5

地目 宅地

地積 622.28㎡