

土地売買契約書（案）

売主 上田市(以下「甲」という。)と買主 ○○○○(以下「乙」という。)とは、次の条項により、市有地の売買契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(売買物件)

第2条 甲は、次に掲げる土地(以下「売買物件」という。)を現状有姿のまま乙に売り渡すものとし、乙は、これを買受けるものとする。

所在地(上田市)	地 番	地 目	地積(㎡)	備 考
腰越字宮原	1376番1	宅 地	1,650.52	添付公図写及び地積測量図写のとおり

(売買代金)

第3条 売買代金は、金○○○○○○○○円とする。

(契約保証金)

第4条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として、金○○○○○○○○円(売買代金の10%以上)を甲に納入しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第17条に定める損害賠償額の予定又はその一部としないものとする。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付するものとする。ただし、乙は、同項の契約保証金を売買代金の一部に充当することを、甲に事前に申し出ることができる。この場合は、甲は同項の契約保証金を次条第2項の定めにより処理する。

5 甲は、乙が次条第1項に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。

(売買代金の支払方法等)

第5条 乙は、売買代金を、甲の発行する納入通知書により、甲が指定した期日までに、甲に支払わなければならない。

2 甲は、乙が前条第1項に定める契約保証金を売買代金の一部に充当するように甲に申し出て、かつ、第3条に定める売買代金から前条第1項に定める契約保証金の額を控除した額について、前項に定める義務を履行したときは、同項の契約保証金を売買代金に充当する。

(所有権の移転及び登記の嘱託)

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納したとき、乙に移転する。

- 2 乙は、前項の規定により売買物件の所有権が移転した後10日以内に、甲に対して所有権移転登記を請求するものとする。
- 3 甲は、乙から前項の請求があったときは、遅滞なく、所有権移転の登記を嘱託するものとする。
- 4 第1項の所有権移転登記に要する登録免許税その他経費は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第7条 甲は、売買物件の所有権が移転した後、両者の定める日に、当該物件をその所在する場所において乙に引き渡し、乙は、当該物件の受領書を甲に提出するものとする。

(危険負担等)

第8条 乙は、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が甲の責に帰することのできない事由により滅失又は損傷した場合は、甲に対して、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又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 甲は、売買物件を現状有姿で乙に引き渡すものとし、乙は、本契約締結後、売買物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、売買代金の減額、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができないものとする。ただし、本契約が消費者契約法(平成12年法律第61号)の適用を受ける場合は、甲は、売買物件の引渡しの日から2年間に限り、民法(明治29年法律第89号)第541条、第542条及び第562条に規定する契約不適合責任を負うものとする。

(指定用途及びその制限)

第10条 乙は、売買物件を戸建住宅用の3区画以上の分譲地として販売しなければならない。

2 乙は、契約締結の日から2年を経過する日までに入札時に提出があった土地利用計画書に則り前項に掲げる利用に供しなければならない。ただし、甲の承認を得た場合はこの限りではない。

3 乙は、売買物件を次の用途に供してはならない。

- (1) 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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第13項に規定する接客業務受託営業の用途
- (2) 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号に規定する暴力団の事務所等の用途
- (3) 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)第4条第2項に規定する団体のうち、その団体の役職員又は構成員が当該団体の活動として無差別大量殺人行為を行ったものに係る用途

(指定用途の承継義務)

第11条 乙は、売買物件の所有権を第三者に移転したときは、前条第3項各号に定められた義務を、その譲受人又は賃借人に書面によって承継させなければならない。

(実地調査等)

第12条 甲は、第10条及び第11条に定める事項について必要があると認めるときは、乙に対し、所要の報告若しくは資料の提出を求め又は実地に調査することができる。この場合、乙は、報告若しくは、資料の提出を怠り又は実地調査を拒み若しくは妨げてはならない。

(違約金)

第13条 乙は、第10条及び第11条に定める義務に違反したときは、売買代金の3割に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項に定める違約金は、違約罰であって第17条に定める損害賠償の予定又はその一部としないものとする。

(契約の解除)

第14条 甲は、次の各号の一に該当するときは、本契約を解除することができる。

(1) 乙が、本契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 乙が暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者(以下「暴力団関係者」という。)に該当する旨の通報を警察から甲が受けたとき。

(買戻しの特約)

第15条 甲は、乙が第10条に定める義務に違反したときは、売買物件を買戻すことができる。

2 前項の期間は、本契約締結の日から5年間とする。

3 土地利用計画書に基づく提案事業計画とは異なる計画等がなされ、その修正が不可能であるなど、当該計画の趣旨を逸脱していると甲が判断した場合は、売買物件を買戻すことができる。この場合、乙は、当該売買物件を原状回復のうえ、甲に返還しなければならない。

(買戻しの登記)

第16条 甲及び乙は、本契約に基づく所有権移転登記と同時に、前条第1項に定める買戻し特約の登記を嘱託する。

2 買戻し特約の登記にかかる費用は、乙が負担するものとする。

(返還金等)

第17条 甲は、前条の規定により本契約を解除したときは、収納済みの売買代金を乙に返還するものとする。ただし、当該返還金には、利息を付さない。

2 乙は、前条の規定により本契約を解除された場合には、乙が売買物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費、その他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(原状回復義務)

第18条 乙は、甲が第14条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、契

約解除時の時価により、減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。

- 3 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第19条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため、甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(返還金の相殺)

第20条 甲は、第17条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第13条、第18条又は第19条の規定により支払うべき金額のあるときは、それらの全部又は一部を返還金と相殺するものとする。

(契約の費用)

第21条 本契約に要する費用は、乙の負担とする。

(暴力団員又は暴力団関係者から不当介入を受けた場合における措置義務)

第22条 乙は、本契約の履行に当たり暴力団員又は暴力団関係者から不当要求又は業務妨害等の不当介入を受けたときは、これを拒否し、速やかに所轄の警察署に通報して捜査上必要な協力を行うとともに、その内容を甲に報告しなければならない。

(容認事項)

第23条 乙は、次の事項を確認し、承諾のうえ譲与物件を譲り受けるものとする。

- 2 周辺環境、近隣関係及び本物件に係る法令に基づく制限は引渡し後に変化する可能性があること。
- 3 土壌汚染の状況については、甲は調査を行っておらず、土壌汚染の有無については不明であること。
- 4 地下埋設物の状況については、甲は調査を行っておらず、地下埋設物の有無については不明であること。

(疑義の決定)

第24条 本契約に関し疑義のあるときは、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(裁判の管轄)

第25条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の所在地を管轄する長野地方裁判所上田支部をもって管轄裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

上田市大手一丁目11番16号

売 主 上田市

上記代表 上田市長 土屋陽一

買 主