

土地売買契約書(案)

甲 住所 滋賀県守山市吉身二丁目5番22号
氏名 守山市長 宮本和宏

乙 住所
氏名

土地売買契約書（案）

売出人 守山市長 宮本 和宏（以下「甲」という。）と買受人 ○○○○○○○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により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）

第2条 甲は、次に掲げる物件（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。

所在地	地目・構造	地積・床面積	利用用途
(土地) 守山市幸津川町字飛塚1386番1	宅地	948.99㎡	
(建物) 守山市幸津川町字飛塚1386番1	RC造2階	377.36㎡	

（売買代金）

第3条 売買物件の売買代金は、金_____円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、契約保証金として、金_____円をこの契約の締結と同時に甲に納付する。

2 前項の契約保証金には、利息を付さないものとする。

（売買代金の納付）

第5条 乙は、第3条に規定する売買代金から前条第1項に規定する契約保証金を除いた額を令和5年3月10日までに甲の指定する金融機関に電信振込みにより、一括して納入するものとする。

（所有権の移転およびその時期）

第6条 売買物件の所有権は、売買代金が完納された時に、甲から乙に移転するものとする。

2 売買物件は、前項の規定による所有権が移転した時に、市から落札者に引渡しがあったものとする。

（所有権の移転登記）

第7条 所有権の移転登記は、前条第1項の規定により、売買物件の所有権が移転した後乙の請求により甲が囑託する。

2 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(危険負担)

第8条 この契約の締結の日から売買物件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、売買物件に滅失、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する。

(契約不適合責任)

第9条 乙は売買物件について、種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として履行の追求請求、代金の減額請求、損害賠償の請求および契約の解除をすることはできない。ただし、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合にあっては、この限りではない。

(土地利用条件等)

第10条 乙は、売買物件を都市計画法（昭和43年法律第100号）第34条に定める市街化調整区域に係る開発行為の許可の基準以外の開発行為を行ってはならない。

2 乙は、売買物件を、この契約の締結の日から10年間は第2条の利用用途以外に変更してはならない。ただし、甲の書面による承認を得た場合は、この限りでない。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第11条 乙は、売買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反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に使用してはならない。

(風俗営業等の禁止)

第12条 乙は、売買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。

(その他義務)

第13条 乙は、この契約の締結日から10年間は売買物件の所有権を第三者に移転してはならない。ただし、所有権を移転する第三者について甲の書面による承認を得た場合は、この限りでない。

(義務の継承)

第14条 乙は、売買物件の所有権を第三者に移転するときは、当該第三者に第10条から第12条の規定を書面で引き継ぐとともに遵守させなければならない。

2 乙は、前項の第三者がこの土地の所有権を移転するときにも同様に前項の内容を転得者に書面で引き継ぐとともに遵守させなければならない。

(実地調査等)

第15条 甲は、この契約の履行について、必要があると認めるときは、乙に対して、その業務及び資産等の状況に関して質問し、実地調査し、又は参考となる報告もしくは資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、甲の調査を拒み、妨げ、もし

くは忌避し、または報告もしくは資料の提出を正当な理由なくして怠ってはならない。
(違約金)

第16条 乙は、第10条から第14条までの規定に違反した場合には、違約金として甲に対して売買代金の100分の30に相当する額（ただし、1円未満の端数を生じるときは、これを切り捨てた額）を支払わなければならない。

2 乙は、前条の規定に違反した場合には、違約金として甲に対して売買代金の100分の10に相当する額（ただし、1円未満の端数を生じるときは、これを切り捨てた額）を支払わなければならない。

3 第1項および第2項の違約金は、違約罰であり、第23条に定める損害賠償額の予定またはその一部とは解釈しない。

(買戻しの特約)

第17条 甲は、この契約の締結後に、乙またはこの土地の転得者が第10条から第14条までの規定に違反したときは、売買物件を買い戻すことができる。

2 前項の規定により甲が買戻しをすることができる期間は、所有権が移転した日から10年間とする。

(買戻しの登記)

第18条 乙は、前条第1項の規定に基づく買戻しの特約登記をすることに同意するものとする。

2 乙は、買戻権が設定された土地を分筆したときは、設定された当初の売買代金を分筆後の面積に応じて按分した額を分筆後の各土地の売買代金とする買戻権変更登記に同意する。

3 前項の特約登記に要する費用は、乙の負担とする。

4 乙またはこの土地の転得者は、前条第2項の規定に基づく買戻しの特約期間が経過したときは、甲に対して当該買戻しの特約登記の抹消登記を請求するものとし、甲は、その請求を受理したときは遅滞なく、当該買戻しの特約登記の抹消登記を囑託する。

5 前項の特約登記の抹消登記に要する費用は、乙の負担とする。

(買戻権の行使)

第19条 甲は、第17条に規定する買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。なお、当該物件を分筆したときは、第3条に定める売買代金を分筆後の面積に応じて按分した額を分筆後の各土地の売買代金とし、分筆後の各土地について、第17条に定める買戻権を行使したときは、分筆後按分した売買代金を返還する。ただし、当該返還代金には利息を付さない。

2 甲が買戻権を行使するときは、乙は、自らが負担した契約の費用および売買物件に支出した必要経費、有益費、違約金その他一切の費用を甲に請求することができない。

3 甲が買戻権を行使した場合において、乙または第三者に損害が生じても甲はその責任

を負わない。

(契約の解除)

第20条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。

2 前項の規定により、甲がこの契約を解除した場合において、乙または第三者に損害が生じても甲はその責任を負わない

(返還金)

第21条 甲は、前条の規定によりこの契約を解除したときは、乙が次条に規定する義務を完全に履行した後、乙が支払った売買代金を返還する。この場合において、当該返還金に利息は付さない。

2 甲が前条の規定によりこの契約を解除したときは、乙は、自らが負担した契約の費用および売買物件に支出した必要経費、有益費、違約金その他の一切の費用を甲に請求することができない。

(原状回復)

第22条 乙は、甲が第17条の規定により買戻権を行使したとき、または、第20条の規定によりこの契約を解除したときは、甲の定めるところにより売買物件を原状に回復し返還しなければならない。

(損害賠償)

第23条 乙は、この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、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第24条 甲は、第21条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が甲に支払うべき次の金額の合計額を返還金の全部または一部と相殺するものとする。

(1) 第16条に規定する違約金

(2) 前条に規定する損害賠償金

2 前項の規定により、相殺した場合において相殺できない金額があるときは、乙は甲に対して別途これを支払わなければならない。

(契約の費用)

第25条 この契約の締結に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(法令等の規制の遵守)

第26条 乙は、売買物件に係る法令、条例等の規制を熟知の上、この契約を締結し、売買物件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。

(管轄裁判所)

第27条 この契約に関して、甲乙間に紛争が生じたときは、甲の事務所の所在地を所轄する地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第28条 この契約に定めのない事項またはこの契約に関して生じた疑義については、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保持する。

令和 年 月 日

甲 滋賀県守山市吉身二丁目5番22号
守山市長 宮本和宏

乙