土地売買契約書（案）

売主 宝塚市（以下「甲」という。）と買主〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは次の条項により土地売買契約（以下「本契約」という。）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、その所有する末尾記載の土地及び本件土地上にある工作物（以下「売買物件」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。

（売買代金）

第3条 売買物件の売買代金は、金〇〇〇〇円（うち建物及び工作物の代金〇円）とする。

（契約保証金）

第4条 この土地の売買に関する契約保証金の額は、売買代金の100分の10に相当する額とする。

（契約保証金の納入）

第5条 乙は、本契約締結と同時に前条に定める契約保証金を、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付しなければならない。ただし、別途納めている入札保証金は契約保証金に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。

3 甲は、乙が第6条第1項に規定する期日までに売買代金を支払わないときは、これを返還しない。

（売買代金の支払い）

第6条 乙は、第3条に定める売買代金と前条第1項の規定により納入された契約保証金との差額を令和7年12月26日までに、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に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）

第7条 甲は、乙が売買代金を、その支払い期日までに支払わないときは、その翌日から支払い日までの日数に応じ、年14.5%で計算した延滞金を、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

（所有権の移転及び売買物件の引渡し）

第8条 売買物件の所有権は、乙が第6条第1項の代金及び前条の延滞金の支払いを完了したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、前項の規定による所有権移転後に、売買物件を引渡時の現状で乙に引き渡す。

3 乙は、前項による引き渡しを受けたときは、直ちに売買物件の受領書を甲に提出しなければならない。

4 乙は、売買物件が現状で引き渡されることを了知のうえ、仮に建物等を直ちに解体しないとした場合において必要となる修繕や整備、安全性の確保、第三者へ損害が発生した場合の対応については、自らの負担と責任において行い、市は一切の責任を負わないものとする。

(所有権移転登記の嘱託)

第9条 売買物件の所有権移転登記は、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、甲が嘱託するものとし、乙はこれに必要となる書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。ただし、新たに建物の保存登記及び所有権移転登記は行わない。

2 前項の所有権移転登記に必要な登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(土地の利用条件等)

第10条 乙は、売買物件の開発・建物の建築等に当たり、関係法令を遵守しなければならない。

2 乙は、売買物件を次の用途に供してはならない。

(1) 暴力団（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をいう。）、暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。）及び暴力団員と密接な関係を有する者がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途。

(2) 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、及び第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する用途。

(3) 破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）に基づく破壊的団体等がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途。

3 乙は、売買物件又は本契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を第三者に譲渡する場合には、前項の用途に供することを禁止すること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、前項の定めに反する使用をさせてはならない。

4 乙は、前項の第三者が売買物件又は本契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を他の第三者に譲渡する場合にも同様に、前2項の内容を承継することを書面で義務づけなければならない。

5 乙は、売買物件又は本契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を第三者に貸付けなどにより使用させる場合には、当該第三者に対して、本条第2項の定めに反する使用をさせてはならない。

6 乙は、前項の第三者が売買物件又は本契約締結後に売買物件に設置した建物等の物件を他の第三者に貸付けなどにより使用させる場合にも同様に、本条第2項及び第5項の内容を遵守させなければならない。

7 甲は、第1項から第6項に規定する事項について必要があると認めるときは、売買物件等について、実地を調査し又は所要の報告を求めることができる。

(契約不適合責任)

第 11 条 乙は、民法、商法及び本契約の他の条項にかかわらず、引き渡された売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）を理由として、履行の追完の請求、売買代金減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。また、引き渡された土地については、地中埋設物、地下構造物、土壌汚染その他目に見えない瑕疵があっても、甲は一切の責任を負わない。ただし、甲がこれらの瑕疵の存在を認識していたにもかかわらず、乙に告げなかった場合はこの限りでない。

2 乙が消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 2 条第 1 項に定める消費者に該当する場合には、前項の規定にかかわらず、乙は修補によってのみ履行の追完を請求することができる。ただし、建物（付帯する設備等を含む。）及び工作物については、履行の追完を請求することができない。

3 前項の権利は、契約締結の日から 2 年以内に契約不適合を知った場合に限り、当該不適合を知った日から 1 年間行使することができる。

(危険負担)

第 12 条 本契約締結の日から売買物件の引き渡しの日までの間において、所有権移転登記の有無にかかわらず、甲の責めに帰すことのできない理由により売買物件が滅失し、または毀損等の損害を生じたときは、その損害は乙が負担する。

2 甲が契約の内容に適合する売買物件の提供をしたにもかかわらず、乙が受領を拒否し、または正当な理由なく受領を遅滞した場合には、その後に売買物件が甲の責めに帰することのできない事由によって滅失し、または毀損したときであっても、乙はその滅失又は毀損を理由として甲に一切の責任を追及することができない。

(契約の解除)

第 13 条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、甲は、相当の期間を定めて催告したうえ、その期間内に履行がないときに本契約を解除することができる。

2 次のいずれかに該当するときは、甲は催告をすることなく本契約を解除することができる。

(1) 乙の債務の履行が不能であるとき。

(2) 乙が債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 乙が債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部のみでは契約した目的を達することができないとき。

(4) 契約の性質又は甲の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、乙が履行しないでその時期を経過したとき。

(5) 前号各号の場合のほか乙が債務の履行をせず、甲が乙に債務履行の催告をしても契約目的を達するに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

(6) 乙が暴力団（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をいう。）、暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。）及び暴力団員と密接な関係を有する者と判明したとき。

3 甲は、本条の規程により契約解除をしたときは、乙が支払った第 3 条に規定する売買代金を返還する。当該返還金には利息を付さない。

- 4 前項の場合、乙は、売買物件について支出した必要費、有益費その他一切の費用を甲に請求することはできない。
- 5 本条の解除により乙又は第三者に損害が生じたとしても、乙は、甲に対していかなる損害の賠償も請求することができない。
- 6 乙の債務の不履行が甲の責めに帰すべき事由によるものときは、本条は適用しない。

(契約解除後の措置)

- 第 14 条 本契約が第 13 条の規定により解除された場合において、売買物件の引渡しが行われていないときは、乙は直ちにこれを甲に返還しなければならない。
- 2 本契約が第 13 条の規定により解除された場合において、売買物件に関する所有権移転登記が完了しているときは、乙は甲の請求に基づき、直ちに所有権を甲に移転する登記手続を行わなければならない。
- 3 前 2 項の義務を乙が履行しないときは、甲は乙に代位して所有権移転登記の抹消または移転登記を申請することができるものとし、乙はこれに必要な一切の協力を行うものとする。
- 4 本条に基づく所有権の移転又は物件の返還に要する費用は乙の負担とする。

(乙の原状回復義務)

- 第 15 条 乙は、前条の規定により契約が解除された場合には、甲の指定する期日までに、売買物件を原状に回復のうえ、甲に返還しなければならない。ただし、甲が原状への回復を要しないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

(実地調査等)

- 第 16 条 甲は、本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、その業務や資産等の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となる報告若しくは資料の提出を求めることができる。

(違約金)

- 第 17 条 甲が、第 13 条の規定により本契約を解除したときは、乙は、売買物件の売買代金の 100 分の 10 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。ただし、甲がやむを得ない事情があると認めた場合はこの限りではない。
- 2 甲は、前項の場合において、契約保証金を違約金に充当することができる。
- 3 第 1 項の違約金は第 18 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(損害賠償)

- 第 18 条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、前条に定める違約金に加えて、その損害の賠償を請求することができる。

(返還金の相殺)

- 第 19 条 甲は、第 13 条の規定による返還金を支払う場合において、乙が前条に規定する損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、当該損害賠償金額を返還金の一部又は全部と相殺することができる。

(契約等の費用)

第 20 条 本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第 21 条 乙は、売買物件の引渡し後においては、売買物件およびその上に建築する住宅その他の施設を善良な管理者の注意をもって管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう十分に留意するものとする。

(公租公課等の負担)

第 22 条 第 8 条第 1 項の規定により売買物件の所有権が移転した後における売買物件に係る公租公課その他一切の賦課金は、すべて乙の負担とする。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第 23 条 甲又は乙は、相手方の事前の書面による承諾を得ないで、本契約に基づく相手方に対する権利義務の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供することができない。

(疑義等の決定)

第 24 条 本契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上決定する。

(管轄裁判所)

第 25 条 本契約に関する一切の紛争については、甲の所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(特約条項)

第 26 条 別記特約条項のとおりとする。

本契約の締結を証するため、本書を 2 通作成し、甲乙両者がそれぞれ記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 兵庫県宝塚市東洋町 1 番 1 号
宝塚市長 森 臨 太 郎

乙

売買物件の表示

(土地)

所 在	地 目	面 積	
		公簿面積	実測面積
宝塚市小浜2丁目2番4	宅地	250.61㎡	250.61㎡

(建物) 【登記 無】

所 在	家屋番号	種類	構造	延床面積
宝塚市小浜2丁目2番4	—	—	鉄骨スレート波板葺平屋建	91.00㎡

※未登記の場合は、甲の台帳に登録している内容である。

特 約 条 項

- 1 乙は、売買物件に関し、物件調書記載の特記事項を確認し、これらの事項が契約内容に適合するものであることを容認したうえで、本契約を締結した。
- 2 乙は物件調書記載の特記事項に記載した全事項が契約内容に適合することを容認し、これらの事項に関し、甲に対する解除、損害賠償、修補、代金減額請求等の一切の法的措置をなし得ない。但し、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に定める消費者に該当する場合はこの限りではない。
- 3 乙は、本契約を締結するにあたり暴力団等排除の取扱いについて、別紙誓約書を提出し、遵守しなければならない。