

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、その所有する末尾記載の土地（以下「売買物件」という。）を、現状有姿で乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。乙は、売買物件内に防火水槽が存置されていること及びその位置、構造その他の状況について、物件調書その他甲が開示した資料により確認し、これを了承のうえ売買物件を買受けるものとする。

（売買代金）

第3条 売買物件の売買代金は、金〇〇〇〇円とする。

（売買代金の支払い）

第4条 乙は、第3条に定める売買代金を令和8年10月16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するものとする。

2 甲は、乙が当該代金を、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徴収することができる。

（所有権の移転及び売買物件の引渡し）

第5条 売買物件の所有権は、乙が第4条第1項の規定により売買代金の全額を納付したとき、甲から乙に移転するものとする。

2 売買物件の甲から乙への引渡しは、前項の規定により所有権が移転したとき、現状有姿で行う。

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

（所有権移転登記の嘱託）

第6条 売買物件の所有権移転登記は、乙が第4条第1項の規定により売買代金の全額を納付したとき、乙の請求により甲が嘱託するものとし、乙はこれに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

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7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。

（契約不適合責任）

第8条 甲は乙に対し、本契約に関して一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は甲に対して、売買物件について実測地積又は境界に相違があったとしても、履行の追完請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及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項に定める消費者に該当する場合には、売買代金の減免請求若しくは損害賠償の請求又は契約の解除について、引渡しの日から2年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

- 2 甲が引渡しの際に売買物件が契約内容に適合しないものであると知りながら告げなかったときは、前項は適用しない。

(目的物の滅失又は損傷)

第9条 甲が、売買物件を乙に引き渡した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り滅失又は損傷した場合、乙は甲に対してその滅失や損傷を理由として甲の責任を追及することができないものとし、甲の帰責事由によるものである場合は乙は原状回復請求できるものとする。

- 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関わらず、乙が受領しないときは、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、又は損傷したときも、乙はその滅失又は損傷を理由として甲の責任を追及することはできないものとする。

(契約の解除)

第10条 甲は、乙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したうえ、その期間内に履行がないときにこの契約を解除することができる。ただし、その期間を経過したときにおける債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

- 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この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) 乙が反社会勢力であることが判明したとき
- 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(以下「返還金」という。)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のときは、本条は適用しない。

(実地調査等)

第11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。

(損害賠償)

第12条 乙は、第10条による契約の解除によって甲に生じた損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第13条 甲は、第10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べき義務があるときは、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。

(契約の費用)

第14条 この契約の締結に必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第15条 乙は、売買物件の引渡し後においては、十分な注意をもって売買物件及び売買物件上に建築する住宅等を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(公租公課等の負担)

第16条 第5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、乙の負担とする。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第17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18条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し、疑義が生じたときは、甲乙が協議の上定めるものとする。

(管轄裁判所)

第19条 この契約に関する訴訟は、甲の所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(特約条項)

第20条 別記特約条項のとおりとする。

この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、各々その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
（所在地）宝塚市谷口町10番12
（地 目）雑種地
（地 積）公簿 21m²

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、この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。