

土地売買契約書(案)

売出人 鏡石町上水道事業 鏡石町長 木賊正男（以下「甲」という。）と買受人 ○○○（以下「乙」という。）との間において、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。

(土地の表示)

第2条 甲は、その所有する次に掲げる土地（以下「当該土地」という。）を現状有姿のまま乙に売り払い、乙はこれを買受けるものとする。

所在地	地 目	地 積
岩瀬郡鏡石町旭町3 3 6 番 1	宅地	7 5 1 . 7 1 m ²
岩瀬郡鏡石町旭町3 3 7 番 1	宅地	1 , 1 7 4 . 8 7 m ²
岩瀬郡鏡石町旭町4 4 1 番	宅地	7 4 . 1 7 m ²
合 計		2 , 0 0 0 . 7 5 m ²

(売買代金)

第3条 当該土地の売買代金は、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、甲に納付しなければならない。

2 本契約締結後、売買代金の支払いがあったときは、前項の契約保証金を、売買代金に充当するものとする。

3 第1項に規定する契約保証金には利息を付さない。

4 契約保証金は、乙の責めに帰すべき理由により本契約を解除されたときは、甲に帰属するものとする。

(売買代金の支払い)

第5条 乙は、第3条の売買代金のうち前条第1項に規定する契約保証金を除いた、金○○,○○○,○○○円を甲の発行する納入通知書により、令和 年 月 日まで、甲へ支払わなければならない。

(所有権移転及び登記の嘱託)

第6条 当該土地の所有権は、乙が売買代金を完納したとき乙に移転する。

2 甲は、前項の規定により所有権が移転した後、速やかに所有権移転登記を嘱託するものとし、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。ただし、乙が所有権移転登記を行うことを妨げるものではない。

3 前項に規定する所有権移転登記に必要な登録免許税や嘱託登記料などその他の費用は、乙の負担とする。

(土地の引渡し及び管理責任)

第7条 当該土地は、売買代金支払と同時に別に何らの手続を用いなくて、当該土地の所在地において、現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

2 当該土地の管理責任は、前項の引渡しと同時に売主から買主に移転するものとし、乙はその責任と負担において当該土地を管理しなければならない。

(危険負担)

第8条 乙は、この契約の締結の時から当該土地の引渡しの時までにおいて、当該土地が甲の責に帰すことのできない事由により滅失し、又はき損した場合は、その損害は、乙の負担とする。

(担保責任)

第9条 乙は、この契約締結後、売買物件に数量の不足その他隠れた瑕疵があることを発見しても、売買代金の減額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。

(公租公課の負担)

第10条 第6条第1項に規定する所有権移転後の当該土地に対する公租公課は、すべて乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第11条 甲は、乙に対して一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は、この契約締結後、売買物件が契約に不適合であることを理由として、売買代金の減免、追完若しくは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。

(土地利用条件)

第12条 乙は、売買物件を「戸建住宅用の分譲地又は集合住宅用地」（以下「指定用地」という。）の用途に供しなければならない。

2 乙は、この契約締結の日から起算して5年以内に指定用地に関する事業を完了しなければならない。

3 乙は、この契約締結の日から起算して5年を経過する日までの間は、その他の用に供してはならず、売却物件の所有権の全部又は一部を第三者に移転することや、名目のいかんを問わず、売却物件に賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利等を設定してはならない。ただし、上記の義務を履行した場合は、買受者の申請に基づき譲渡等の禁止を解除することができるものとし、第三者に移転する場合には、上記義務を書面により承継遵守させるとともに、当該期間における第三者の義務違反に対する債務は継承後も買受者が負うものとする。

(用途の制限)

第13条 乙は、当該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及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。また、これらの用に供されることを知りながら、売却物件の所有権を第三者に移転し又は売却物件を第三者に貸与してはならない。

2 乙は、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」及び同条第11項に規定する「特定遊興飲食店営業」、その他これらに類する業の用に供してはならない。

3 乙は、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第4条第1項に規定する無差別大量殺人行為に係る用に供することや、その他騒音、振動、臭気、日照阻害等周辺の住民に著しく不安を与える施設の用に供してはならない。

4 乙は、当該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項から第3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項から第3項の使用の禁止をまねがれるものではない。

5 乙は、前項の第三者が新たな第三者に当該土地を使用させる場合も同様に、本条第1項から第4項の内容を遵守させなければならない。

(違約金)

第14条 乙は、第12条から第13条までに定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30（千円未満切上）に相当する違約金を甲に支払わなければならない。

2 前項に定める違約金は、第18条に定める損害賠償の一部としないものとする。

(契約の解除)

第15条 甲は、乙が本契約に規定する義務を履行しないときは、催告その他何らの手

続を用いないで、本契約を解除することができる。

- 2 甲は、前項の規定により、本契約を解除した場合において、乙又は第三者が損害を受けることがあっても、これを賠償することを要しない。
- 3 第1項の規定による契約解除は、別途、甲による違約金請求を妨げないものとする。

(返還金等)

- 第16条 甲は、前条第1項の規定により解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を乙に返還する。ただし、当該返還金に利息は付さない。
- 2 甲は、解除権を行使したとき、乙の負担した契約の費用は返還しない。
 - 3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が当該土地に関して支出した必要費、有益費その他一切の費用を返還しない。

(乙の原状回復義務)

- 第17条 乙は、甲が第15条の規定により解除権を行使したときは、当該土地を甲が指定した状態に回復し、返還しなければならない。
- 2 乙は、前項の規定により当該土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該土地の所有権移転登記の抹消登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

- 第18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。
- 2 違約金の支払及び契約解除は、別途、甲による損害賠償請求を妨げないものとする。

(返還金の相殺)

- 第19条 甲は、第16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14条に規定する違約金又は前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

- 第20条 この契約の締結に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(協議)

- 第21条 この契約に関し疑義のある事項又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定する。

(合意管轄)

第 2 2 条 この契約に関する一切の法律上の紛争については、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又は簡易裁判所をもって管轄裁判所とする。

この契約の締結を証するため本書 2 通を作成し、甲、乙両者記名押印のうえ各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

(甲) 福島県岩瀬郡鏡石町不時沼 3 4 5 番地
鏡石町上水道事業
鏡石町長 木賊 正男

(乙)