

土地売買契約書（案）

売主 小牧市土地開発公社（以下「甲」という。）と買主 （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。

（売買物件）

第 1 条 甲は、下記に表示する土地（以下「この土地」という。）を乙に売り渡すものとする。

2 この土地の売買は、登記事項証明書に表示されている面積（以下「公簿面積」という。）により行うものとし、本契約締結後、実測の結果、公簿面積と実測面積とに差異が生じても、売買代金の変更及び精算を行わないものとする。また、甲は、当該差異についての地積更正登記の責を負わないものとする。

所 在	地 目	公 簿 面 積（㎡）

（売買代金）

第 2 条 売買代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第 3 条 乙は、契約締結と同時に、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 前項の契約保証金は、第 12 条に定める違約金及び第 16 条に定める損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。

3 第 1 項の契約保証金には、利子を付さない。

4 甲は、乙が次条第 2 項に定める義務を履行したときは、第 1 項に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。

5 乙が次条第 2 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は、甲に帰属するものとする。

（売買代金の納付）

第 4 条 売買代金の納期限は 年 月 日とする。

2 乙は、前項の納期限までに売買代金から乙が既に納付した契約保証金を除く金額を、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する口座に納入しなければならない。

（所有権の移転）

第 5 条 この土地の所有権は、乙が売買代金を完納したときに、甲から乙に移転するものとする。

（土地の引渡し）

第 6 条 この土地の所有権が移転した後、甲、乙両者が定める日にこの土地の所在する場所において甲、乙立会の上、現況有姿で引渡し、受渡証書を相互に取り交わすものとする。

（所有権移転登記）

第 7 条 この土地の所有権が移転した後、乙は速やかに甲に対し所有権移転登記を請求し、甲は、その請求により、遅滞なく所有権移転登記を囑託するものとする。

2 前項の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

3 乙は、所有権移転登記が完了するまでは、この土地を第三者に譲渡することができない。ただし、甲が認めたときはこの限りでない。

（用途指定等）

第 8 条 乙は、この契約締結の日から 5 年間、この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 号に規定する暴力団の事務所その他これに類するもの及び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その他これらに類する業務の用に供し、又はこれらの用に供せられることを知りながら所有権を第三者に移転し、若しくは貸してはならない。なお、乙がこの土地の所有権の移転等をする場合においても、新たに権利を取得した者にこの条件を引き継がなければならない。この場合において、乙は、新たに権利を取得する者に対してあらかじめ十分な説明を行い、この条件を引き継ぐ旨を記載した契約書により契約を締結しなければならない。

（契約不適合責任）

第 9 条 甲は、この土地について、一切の契約不適合責任（土壤汚染対策法その他関係行政庁の定める基準を超える土壤汚染、産業廃棄物等地中障害物等を含む。）を負わないものとし、契約の不適合が発見された場合であっても、乙は、履行の追完、売買代金の減額、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。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は、売買物件の引渡しの日から 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、その協議に応じるものとする。

（危険負担）

第 10 条 乙は、この契約締結の時から土地の引渡しまでの間において、この土地が甲の責に帰すことのできない事由により滅失又はき損した場合には、甲に対して、売買代金の減免又は契約の解除を請求することができない。

（実地調査等）

第 11 条 甲は、必要があると認めるときは、乙に対し、この土地を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、正当な理由なく前項に定める調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第 12 条 乙は、この契約締結の日から起算して 10 年を経過する日までに第 8 条に定める義務に違反した用途に供したときは、甲に対して違約金を支払わなければならない。

2 前項の違約金の額は、売買代金の 100 分の 30 に相当する額とする。

（契約の解除）

第 13 条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告をしないで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、乙又は第三者に損害が生じても甲は、その責を負わない。

（返還金等）

第 14 条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には、利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、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この土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（乙の原状回復義務）

第 15 条 乙は、甲が解除権を行使したときは、甲の指定する日までにこの土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲がこの土地を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項の規定によりこの土地を甲に返還するときは、甲の指定する日までに、この土地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。

3 乙は、甲が解除権を行使したときは、契約日以降に設定した権利を、甲の指定する日までに消滅させなければならない。

(損害賠償)

第 16 条 乙はこの契約に定める義務を履行しないことにより、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金として甲に支払わなければならない。

(返還金の相殺)

第 17 条 甲は、売買代金を返還する場合において、乙が第 12 条に定め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。

(公租公課の負担)

第 18 条 この土地に対して今後乙名義で賦課される公租公課は、乙の負担とする。

(契約の費用)

第 19 条 この契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、すべて乙の負担とする。

(近隣住民等への配慮)

第 20 条 乙は、第 6 条の規定によりこの土地の引渡しを受けた以後においては、十分な注意をもってこの土地を管理し、近隣住民その他第三者との間で紛争が生じないように留意しなければならない。

(信義誠実の義務)

第 21 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。

(疑義の決定)

第 22 条 この契約に関し疑義があるとき又はこの契約に定めのない事項については、甲・乙協議のうえ定めるものとする。

（管轄裁判所）

第 23 条 この契約に関する訴えは、甲の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

この契約締結の証として、契約書 2 通を作成し、各自その 1 通を保有する。

年 月 日

甲

印

乙

印