

# 土地売買契約書

売主 東御市（以下「甲」という。）と買主 \_\_\_\_\_（以下「乙」という。）との間に、市有財産の売買に関し、次のとおり契約を締結する。

（主旨）

第1条 甲は、その所有する第2条記載の土地（以下「本件土地」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、本件土地の所在及び地積を確認してからこれを買受けるものとする。

（売買物件）

第2条 売買物件は、次のとおりとする。

所在地	地目	公簿面積	備考
東御市鞍掛字上河原3番1	宅地	1,173.38 m <sup>2</sup>	

（売買代金）

第3条 本件土地の売買代金は、合計で金 \_\_\_\_\_ 円とする。

（入札保証金）

第4条 乙は、令和 年 月 日までに入札保証金として納入した金 \_\_\_\_\_ 円を、契約保証金の一部に充当することができる。

（契約保証金）

第5条 乙は契約と同時に東御市財務規則（平成16年東御市規則第36号）第124条第1項の規定により、契約保証金として、金 \_\_\_\_\_ 円以上の額を甲の発行する契約保証金請求書受領後速やかに、甲に支払わなければならない。

2 甲は、乙が第6条に定める義務を履行したときは、乙の請求により第1項に定める契約保証金を乙に還付する。ただし、甲は、第1項に定める契約保証金を、第6条に定める売買代金の支払い及び第7条に定める遅延損害金の支払いに充当することができるものとする。

3 第1項に定める契約保証金は、損害賠償の予定と解釈しない。

4 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。

5 乙が売買代金全額を即納する場合にあっては、契約保証金の納付を要さないものとする。

（売買代金の支払い等）

第6条 乙は、甲の発行する売買代金請求書受領後、売買代金を令和 年 月 日までに支払わなければならない。

(遅延損害金)

第7条 乙は、前条に定める支払期限までに売買代金を支払わないときは、支払期限の翌日から支払日まで  
の日数に応じ、未払金額に年14.6パーセントの割合を乗じて計算した金額を遅延損害金として甲に支  
払わなければならない。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とする。

(用途の制限)

第8条 乙は、第2条における売買物件を別表の用途に供してはならない。

(所有権の移転及び引渡し)

第9条 本件土地の所有権は、乙が売買代金及び遅延損害金の支払いと同時に乙に移転するものとする。

2 前項の規定により、所有権が乙に移転した時に、本件土地の引渡しがあったものとする。

(所有権の移転登記)

第10条 所有権移転登記に関する手続きは、本件土地の所有権が乙に移転後、速やかに甲が行うものとし  
る。

(境界の明示及び実測図の作成)

第11条 甲は、売買物件の境界につき隣接地所有者の確認承諾を得、売買物件の境界上の必要な個所に境  
界杭を埋設する。

2 乙は、この土地の境界について疑義が生じた場合は、自己においてその措置を講ずるものとする。

(甲の承諾を要する行為)

第12条 乙は、この契約の締結の日から第10条の移転登記前までの間に、次の各号の一に該当する行為を  
しようとするときは、あらかじめ甲の承諾を受けなければならない。

2 本件土地の全部又は一部について地上権、賃借権、及び使用貸借による権利、その他の権利を設定しよ  
うとするとき。

3 工場等の建設に伴い、通常必要とされる程度を超えて本件土地の原状を変更しようとするとき。

(本件土地の譲渡制限)

第13条 乙は、本件土地の所有権移転前に、甲の承諾を得ないで、この契約から生ずる一切の権利義務を  
第三者に譲渡することができない。

(契約不適合責任)

第14条 甲は売買物件を現状有姿で乙に引き渡すものとし、乙は、本契約締結後、売買物件数量の不足そ  
の他契約に適合しないことを理由として、履行の追完請求、売買代金の減額、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。

2 乙は、次の各号に記載する容認事項を確認、承諾の上、売買物件を購入するものとする。

(1) 建物のアスベスト(石綿)の調査はしていない。

(2) 土地の土壌汚染、地下埋設物及び地盤に関する調査は実施していない。

(危険負担等)

第15条 乙は、本契約締結のときから売買物件の引渡しまでにおいて、当該物件が甲の責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は、甲に対して、売買代金の減免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。

(公害防止等の義務)

第16条 乙は、工場等の建設及び操業に当たっては、公害を発生させないよう自己の責任において適切かつ十分な防止の措置を講じなければならない。

2 乙は、緑化等によりこの土地の環境美化を図らなければならない。

(契約の解除)

第17条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 前項の規定によりこの契約が解除された場合においては、乙は、売買代金の10分の1に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

3 第1項の規定によりこの契約が解除された場合において、第5条の規定により契約保証金の納付が行われているときは、甲は、当該契約保証金をもって前項の違約金に充当することができる。

(返還金等)

第18条 甲は、前条の規定により本契約を解除した場合は、収納済の売買代金を乙に返還するものとする。ただし、当該返還金には、利息を付さない。

2 乙は、前条の規定により本契約を解除された場合には、乙が売買物件に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費、その他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(原状回復義務)

第19条 乙は、甲が第17条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに、売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は毀損しているときは、契約解除時の時価により、減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該土地及び建物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。

4 乙が第1項に違反した場合は、甲は乙が本件土地及び工場等の所有権を放棄したものとみなして、任意に使用・収益・処分できるものとし、乙はこれについて一切異議を述べないものとする。

(使用料相当額の支払い)

第20条 乙は、甲が第17条の規定によりこの契約を解除したときは、前条の違約金とは別に、第9条の引き渡しを受けた日の属する月から前条第1項により本件土地の返還の日の属する月までの間の使用料相当額を甲に支払わなければならない。

(損害賠償)

第21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、前条の使用料相当額とは別に、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。

(契約費用等)

第22条 この契約の締結に要する一切の費用並びに所有権移転の登記に要する費用等は、全て乙の負担とする。

(法律等の遵守)

第23条 乙は、本事業を進めるにあたっては、建築基準法などの関係諸法令及び、東御市が定める関連要綱等を遵守しなければならない。

(地元協議)

第24条 乙は、建物の建築及び施設の設置にあたっては、隣接住民との協議、調整等を自らの責任において行わなければならない。

(実地調査等)

第25条 硬派、本契約に定める乙の義務等の履行状況を確認するため、臨時に実地調査し、又は乙に対し、所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告を怠ってはならない。

(公租公課の負担)

第26条 本件土地の所有権が甲から乙に移転した日の属する月以降、本件土地に関する公租公課は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第27条 この契約に関する争いが生じたときは、長野地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第28条 この契約に疑義が生じたとき、又は定めのない事項については、甲・乙協議して決定するものとする。

上記の契約締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙双方記名押印のうえ、各自がその1通を保管するものとする。

令和 年 月 日

甲 長野県東御市 281 番地 2  
東御市  
市長

乙 ○○県  
○○  
○○ ○○

## 別表（第8条関係）

- 1 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項各号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又は同条第11項に規定する接客業務受託営業
- 2 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（その団体の構成員等を含む。）が使用する用途
- 3 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条の規定による観察処分を受けた団体及びその関係者が使用する用途
- 4 旧オウム真理教及びこれに類似する団体並びに公序良俗又は公共の福祉に反する恐れがある団体その他一般市民の権利を侵害する可能性がある団体（本号にいう「団体」には、それら団体の関係者、信者、元信者等これに準ずる者一切を含む。）が使用する用途
- 5 上記のほか、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途