

## 土地売買契約書（案）

売渡人 加西市（以下「甲」という。）と買受人 ●●●●●（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、当該売買の土地が都市計画法上、市街化区域に定めてあることを承知し、併せて公序良俗をみだす施設を建設してはならない。

（売買土地）

第2条 甲は、その所有する次に表示する土地（以下「当該土地」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

土地の所在地	地目	面積（㎡）	摘要
加西市●●町			

（売買代金及び納付の方法）

第3条 乙が、甲に支払う売買代金は、金 ●●●, ●●● 円とする。

2 乙は、前項に規定する売買代金を甲の発行する納付通知書により所定の期日までに甲に支払わなければならない。

（契約保証金）

第4条 乙は、契約保証金として、金●●●, ●●●円を、契約と同時に甲の指定する方法により甲に支払わなければならない。

2 乙は、前項に定める契約保証金を、前条第1項に定める売買代金の一部に充てることができる。

3 甲は、乙が前条第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を甲に帰属させることができる。乙の責に帰すべき事由により契約が無効または履行不能となった場合においても同様とする。

4 第1項に定める契約保証金に利子は付さない。

（所有権の移転及び登記の申請）

第5条 当該土地の所有権は、乙が売買代金を完納したときに乙に移転する。

2 所有権移転登記の手続きは、売買代金完納後に乙の請求により、甲が囑託を受けてこれを行い、登録免許税その移転登記に係る法定費用は乙の負担とする。

（土地の引渡し）

第6条 土地の引渡しは、売買代金及び移転登記費用完納後、甲の定める日に現状有姿のまま引き渡すものとする。

（危険負担等）

第7条 この契約締結の日から土地引渡しの日までにおいて、甲の責に帰することのない事由により、当該土地に滅失、き損等の損害が生じたときは、その損害は乙の負担とする。

（瑕疵担保）

第8条 乙は、この契約締結後、当該土地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。

(用途の制限)

第9条 乙は、建物の建設等にあたり、関係法令を遵守しなければならない。

2 乙は、当該土地を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供してはならない。

3 乙は、当該土地を●●してはならない。※土地の利用条件

(契約の解除)

第10条 甲は、乙が次のいずれかに該当することが明らかになった場合、この契約を解除することができる。

(1) 要領で定める入札参加資格を偽る等、不正な行為によりこの契約を締結したとき。

(2) 破産、民事再生、会社更生又は特別清算等の手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）等があったとき。

(3) 理由なく本契約に定める義務を履行しないとき。

(4) 前条の用途制限に違反したとき。

(買戻しの特約)

第11条 甲は、前条の定めによりこの契約を解除したときは、当該土地を買戻すことができる。

2 前項の期間は、買戻特約登記の完了日から5年間とする。期間満了後の買戻特約抹消登記に係る費用は、乙の負担とする。

(返還金等)

第12条 甲は、第10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相当額を返還する。ただし、当該返還金には利子を付さない。

2 甲は、第10条に定める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、第10条に定める解除権を行使したときは、乙が当該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。

(違約金)

第13条 乙は、甲が第10条の規定により契約を解除したときは、第3条第1項に定める売買代金の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。

2 前項の違約金は、第15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。

(乙の原状回復義務)

第14条 乙は、甲が第10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当該土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が当該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、現状のまま返還できる。

2 乙は前項ただし書きの場合において、当該土地が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により滅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、所有権移転登記の承諾書等を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第15条 甲及び乙は、相手方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、その損害の賠償を請求できる。

2 第10条の定めによる契約解除により、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責めを負わない。

(返還金の相殺)

第16条 甲は、第12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13条第1項に定める違約金又は前条第1項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ことができる。

(権利譲渡の禁止)

第17条 乙は、土地の所有権移転登記前に、本契約から生じる一切の権利義務を他人に譲渡することはできない。

(相隣関係等への配慮)

第18条 乙は、当該土地の引渡し以後においては、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。

(疑義の決定)

第19条 本契約に関し疑義のあるとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第20条 本契約に関する訴訟の提起等は、甲の所在地を管轄する裁判所に行うものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、それぞれに甲乙記名押印して各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

売渡人(甲) 加西市北条町横尾1000  
加西市長 西村和平

買受人(乙) ●●●●●●●●  
●●●●●●  
代表者 ●●●●●●