

土地売買契約書 [案]

売扱人 甲斐市（以下「甲」という。）と買受人 **落札者**（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産（土地等）の売買契約を締結する。

（信義誠実の原則）

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、甲の所有する次の土地及びこれらの付属物等（以下「売買物件」という。）を現状の姿のまま乙に売り渡し、乙はこれを買い受ける。

所 在	地 番	地目	公簿面積
購入土地			購入面積 m²

（売買代金）

第3条 売買物件の代金（以下「売買代金」という。）は、金 **落札金額** 円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約を締結しようとするとき、契約保証金として金 **落札金額の100分の10以上** 円を甲に納付しなければならない。

- 2 前項の契約保証金のうち、金 **入札保証金額** 円は入札保証金より充当するものとする。
- 3 第1項の契約保証金は、第13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。
- 4 第1項の契約保証金には利息を付さない。
- 5 第1項に定める契約保証金は、売買代金の一部に充当するものとする。
- 6 甲は、乙が第5条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する。

（支払方法）

第5条 乙は、この契約締結後に甲の発する納入通知書により、甲が定めた日までに売買代金から乙が既に納付した契約保証金を控除した金額を甲に支払わなければならない。

（所有権の移転及び登記嘱託）

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の全額を納付し、甲がその収納を完了した時に乙に移転するものとする。

- 2 甲は、前項の規定により売買物件の所有権が移転した後、その所有権移転の登記を嘱託するものとする。この場合において、登記に要する費用は乙の負担とし、乙は、登記に必要な書類、収入印紙等をあらかじめ甲に提出しなければならない。

（売買物件の引渡し）

第7条 甲は、前条第1項の規定により売買代金の収納を完了したときには、売買物件を乙に引き渡すものとする。

- 2 甲及び乙は、売買物件の公募面積と実測面積との間に差異があつても、互いに異議を申し立てないとともに、売買代金増減の請求をしないものとする。また、甲は、地積更正登記の責を負わないものとする。

(危険負担)

第8条 乙は、この契約締結の時から前条の規定による売買物件の引渡しの時までにおいて、売買物件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を請求することができない。

(契約不適合責任の排除)

第9条 乙は、この契約締結後、売買物件に数量の不足又は隠れたかしの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。

(条件)

第10条 売買物件については、次に定める各号の条件を付すものとする。また、売買物件の所有権を第三者に移転し、又はその物件を第三者に貸し付ける場合についても、当該条件を付して売却及び貸付するものとする。

(1)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号から第6号及び同法第32条第1項各号の規定する暴力団等の事務所その他これらに類する用途に供してはならない。

(2)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その他これに類する用途に供してはならない。

2 甲は、第1項に定める事項について必要があると認めるときには、乙に対し、所要の報告若しくは資料の提出を求め、又は実地に調査することができる。この場合において、乙は、報告若しくは資料の提出を怠る、又は実地調査を拒む、若しくは妨げてはならない。

(違約金)

第11条 乙は、前条に定める義務に違反したときには、売買代金の3割に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときには、この契約を解除することができる。

2 甲は、乙が第10条に定める義務に違反したとき、又は次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

(1)法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店もしくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者を言う。以下「役員等」という。）が、暴力団または暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号から第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき

(2)役員等が、自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用する等しているとき

(3)役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、もしくは関与しているとき

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき

(5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することを要しない。

4 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(返還金等)

第13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、乙が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、乙が売買物件に支出した必要費、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14条 乙は、甲が第12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令和8年 月 日の土地売買契約時の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、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならぬ。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えていた場合には、その損害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、当該物件の所有権移転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15条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときには、その損害の賠償を乙に請求することができる。

(契約の費用)

第16条 この契約の締結及び履行に関して必要な費用は、すべて乙の負担とする。

(諸規約の承継)

第17条 甲は、乙に対し、環境の維持又は管理の必要上定められた法令等に基づく甲の権利及び義務を承継させ、乙は、これを承継する。

2 乙は、第10条第2項の規定により、売買物件の所有権を第三者に移転し、又はその物件を第三者に貸し付けるときには、前項に定める権利及び義務について、その譲受人又は賃借人に承継させなければならない。

(相隣関係等への配慮)

第18条 乙は、当該物件の使用にあたっては、十分な注意をもって管理し、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とともに、紛争が生じた場合には、乙の責任においてこれを解決しなければならない。

(訴訟管轄)

第19条 この契約に関する訴訟の管轄裁判所は、甲府地方裁判所とする。

(疑義等の決定)

第20条 この契約に疑義を生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

この契約の締結を証するため、この契約書を2通作成し、甲乙両者記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

(甲) 住 所 山梨県甲斐市篠原2610番地

代表者 甲斐市長 保 坂 武 印

(乙) 住 所

氏 名 印