

土地売買契約書(案)

売主 周南市（以下「甲」という。）と買主 ○○○○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により、市有財産の売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、次に掲げる土地（以下「本土地」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。（※落札物件の土地表示）

所在地及び地番	地目	地積 m ²	備考

（売買代金）

第2条 本土地の売買代金（以下「代金」という。）の額は、金（※落札金額）円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、本契約締結と同時に契約保証金として金（※落札金額の10%以上で市の定める金額）円を甲の発行する納入通知書により甲に支払わなければならない。

2 前項の契約保証金（以下「契約保証金」という。）は、第14条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

3 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、契約保証金を乙の請求により遅滞なく乙に還付する。

4 契約保証金は、前項の規定にかかわらず、代金の一部に充当することができる。

5 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないときは、契約保証金を甲に帰属させることができる。

（代金の支払い）

第4条 乙は、代金を契約締結の日から30日以内に全額を甲の発行する納入通知書により支払わなければならない。

（所有権の移転）

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

（本土地の引渡し）

第6条 甲は、本土地の所有権が移転した後、速やかに本土地をその所在する場所において、乙に引き渡す。

（所有権の移転登記）

第7条 所有権移転登記は、本土地の所有権の移転及び引渡しが完了した後、甲が囑託する。

2 前項の登記に要する登録免許税その他一切の費用は、乙の負担とする。

（遅延利息）

第8条 乙は、第4条に定める期日までに代金を支払わなかったときは、当該期日の翌日

から代金を完納する日までの日数に応じ、年 14.6 パーセントの割合で計算した金額を遅延利息として、甲に支払わなければならない。

(危険負担)

第 9 条 乙は、この契約締結のときから本土地の引渡しまでにおいて、本土地が甲の責めに帰することができない理由により、滅失し、又は、損傷した場合は、甲に対し、代金の減額を請求することができない。

(担保責任)

第 10 条 乙は、この契約締結後本土地の数量の不足又は本土地に隠れた瑕疵があることを発見しても代金の減額若しくは損害賠償の請求又はこの契約の解除をすることができない。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には、売買物件に数量の不足又は隠れた瑕疵のあることを発見した日から一年以内で、かつ売買物件の引渡日から二年以内に限り、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る。

(利用の制限)

第 11 条 乙は、本土地の利用について、次の各号に挙げる用途に供してはならない。

- (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 項に規定する風俗営業及び同条第 4 項から第 11 項に規定する風俗関連営業
- (2) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）第 2 条第 1 項に規定する「廃棄物」の処理業
- (3) 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

(契約の解除)

第 12 条 甲は、乙がこの契約を履行しないときは、何ら催告することなく、この契約を解除することができる。

2 乙は、前項の規定による契約の解除により損害を受けた場合であっても、その損害の賠償を甲に請求することができない。

(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、乙が売買物件に支出した必要費有益費その他一切の費用は返還しない。

(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、乙の負担において、本土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復することが適当でないことを認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 乙が原状に復さないときは、甲において原状回復工事を施工する。原状回復に要する費用は、乙の負担とする。また、本土地の所有権移転の日から本土地を返還する日まで

の期間について、本土地の使用料相当額として代金に年 2.5 パーセントの率を乗じて得た金額を甲に支払う。

- 3 契約解除前に本土地が一部滅失若しくはき損した場合又はその一部を転売した場合等において甲が承認するときは、乙は、本土地を現状において甲の指定する期日までに甲に返還し、かつ、滅失、き損又は転売等による当該物件の減損額に相当する金額（契約解除時における時価による。）と本土地の使用料相当額として前項の規定を準用して算出した金額との合計額を甲に支払う。
- 4 甲が、本土地を甲に返還することができないと認めるときは、乙は、本土地の契約解除時の時価に相当する金額と本土地の所有権移転の日から当該金額を支払う日までの期間について本土地の使用料相当額として第 2 項の規定を準用して算出した金額との合計額を甲に支払う。
- 5 乙は、第 2 項又は第 3 項の規定により本土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに本土地の所有権移転の承諾書を甲に提出するものとする。
- 6 乙が第 2 項又は第 3 項の規定により甲に本土地を返還した場合、乙が損失を受けても甲はその損失を補償しない。

（損害賠償）

第 15 条 甲は、乙が本契約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することができる。

（返還金の相殺）

第 16 条 甲は、第 13 条第 1 項の規定により代金を返還する場合において、乙が第 14 条第 2 項に定める原状回復費用及び本土地等の使用料相当額、同条第 3 項に定める減損額に相当する金額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、返還する代金の全部又は一部と相殺することができる。

（契約の費用）

第 17 条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

（疑義の解決）

第 18 条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関して疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ解決する。

（管轄裁判所）

第 19 条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、周南市を管轄区域とする山口地方裁判所周南支部とする。

上記契約の締結を証するため、この契約書 2 通を作成し、甲乙記名押印のうえ各自 1 通を保有する。

平成 年 月 日

甲 周 南 市
周南市長 木村 健一郎

乙 住 所
氏 名