

土地売買契約書（案）

売出人豊能町（以下「売出人」という。）と買受人（以下「買受人」という。）との間に、土地の売買に関し、次のとおり土地売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 売出人及び買受人は、信義に従い、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 売出人は、その所有にかかる末尾記載の土地（以下「物件」という。）を買受人に売り渡し、買受人はこれを買受けるものとする。

（売買代金及び支払方法）

第3条 この物件の売買代金は、金 円とする。

2 買受人は、前項の売買代金を本契約締結後、売出人の定める方法により、令和3年3月26日（金）までに売出人に支払わなければならない。

（契約保証金）

第4条 買受人は、本契約締結と同時に契約保証金として金 円を売出人に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第15条に規定する損害賠償に充当することができない。

3 買受人は、前条2項の義務を履行したときは、本条第1項に定める契約保証金を売買代金の一部に充当するものとする。

4 買受人は、前条2項の義務を履行しないときは、本条第1項に定める契約保証金は売出人に帰属する。また、買受人の責に帰すべき事由により契約が無効又は履行不能となった場合においても同様とする。

5 第1項に定める契約保証金には利息を付さない。

（所有権の移転及び登記）

第5条 この物件の所有権は、買受人が売買代金を完納したときに買受人に移転する。

2 売出人は、前項の規定によりこの物件の所有権が移転した後、速やかに所有権移転登記の手続きを行う。

3 登録免許税等の登記に要する一切の諸費用は、買受人が負担する。

（売買物件の引渡し）

第6条 この物件は、所有権移転と同時に現状有姿のまま買受人に引渡したものとする。

（危険負担）

第7条 買受人は、本契約締結のときからこの物件の引渡しの日までにおいて、この物件が売出人の責に帰すことのできない事由により滅失し、又は毀損した場合は、その損失を負担するものとする。

（契約不適合責任）

第8条 買受人は、売買物件の引渡し後、売買物件が数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第9条 買受人は、この契約締結の日から5年間、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若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

(実地調査等)

第10条 売払人は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、買受人に対し必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、買受人は、その調査を拒み、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11条 買受人は、次の各号に定める事由が生じたときは、売払人の請求により、それぞれ各号に定める金額を違約金として売払人に支払わなければならない。

- (1) 前条に定める義務に違反したときは、金(売買代金の1割)円
- (2) 第9条に定める義務に違反したときは、金(売買代金の3割)円
- (3) 次条第2号に該当することが判明したときは、金(売買代金の3割)円

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。

(契約の解除)

第12条 売払人は、買受人が次のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができる。

- (1) 買受人がこの契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 買受人が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第32条第1項各号の規定に該当する者と認められるとき。

(返還金等)

第13条 売払人は、前条の規定により本契約を解除したときは、買受人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 売払人は、本契約を解除した場合において、買受人が負担した契約の諸費用は返還しない。

3 売払人は、本契約を解除した場合において、買受人及び第三者が損害を受けることがあっても、これを賠償しない。

4 売払人は、本契約を解除した場合において、買受人がこの物件に支出した必要経費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(原状回復)

第14条 買受人は、売払人が第12条に定める解除権を行使したときは、売払人の指定する期日までに、次の各号に定める事項を実行しなければならない。

- (1) 売買物件について設定された抵当権、その他当該物件の完全な所有権の行使を妨げる負担を消滅させること。
- (2) 売払人名義に所有権移転登記をするための登記承諾書を売払人に提出すること。

なお、売払人名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて買受人の負担とする。

(3) 売買物件に存在する買受人が設置した建物及びその他の工作物等を収去したうえで売払人に返還すること。ただし、売払人が原状に復する必要があると認めるときは、買受人は、売払人に対し現状のまま返還することができる。

2 前項第3号ただし書により、売買物件を返還したときは、当該売買物件内に残置したものの所有権はすべて売払人に帰属する。なお、これにより、買受人が損害を被っても売払人に対して一切の請求をすることができない。

3 買受人は、第1項第3号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、その損害賠償として、減損額に相当する金額を売払人に支払わなければならない。また、買受人の責に帰すべき事由により売払人に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を売払人に支払わなければならない。

(損害賠償)

第15条 買受人は、本契約に定める義務を履行しないため売払人に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第16条 売払人は、第13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、買受人が第14条第3項又は前条の規定により売払人に支払うべき金額があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第17条 本契約に要する一切の費用は、すべて買受人の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第18条 買受人は、物件引渡し以後においては、十分な注意をもって物件を管理し、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ものとする。

(法令等の規制の遵守)

第19条 買受人は、売買物件の法令等の規制を熟知の上、この契約を締結したものであることを確認し、当該物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(管轄裁判所)

第20条 本契約に関する管轄裁判所は、売払人の所在地を管轄区域とする地方裁判所又は簡易裁判所とする。

(疑義の決定)

第21条 本契約に定めのない事項及び疑義が生じた事項については、売払人、買受人誠意を持って協議し定めるものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、売払人、買受人記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

(売払人) 大阪府豊能郡豊能町余野 4 1 4 番地の 1

豊能町長 塩 川 恒 敏

(買受人)

物 件 の 表 示

土 地

地 番	地 目		面積 (m ²)
	公簿	現況	公簿
大阪府豊能郡豊能町	宅地	更地	