

不動産売買契約書

徳島県三好市長 高井 美穂（以下「甲」という。）と ○○○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地の売買契約（以下「この契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

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、その所有する土地（以下「この土地」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。

土地の表示

物件番号	土地の所在	登記地目	地積
1	井川町御領田 34-1	宅地	583.64 m ²

（売買代金）

第3条 売買代金は 金○○○○円 とする。

（代金の支払い）

第4条 乙は、前条に定める売買代金から入札保証金を控除した金額を甲が発行する納入通知書により、この契約の締結日から30日以内に支払うものとする。

（所有権の移転）

第5条 この土地の所有権は、乙が売買代金の支払いを完了した時に、乙に移転したものとする。

（売買物件の引渡し）

第6条 甲は、前条の規定によりこの土地の所有権が乙に移転した時に、この土地を現状有姿で乙に引き渡したものとする。

（所有権の移転登記）

第7条 甲は、第5条の規定によりこの土地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し、乙はこれに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

（危険負担）

第8条 乙は、この契約締結の時からこの土地の引渡しの時までにおいて、この土地が、乙の責めに帰することのできない事由により滅失又は毀損した場合には、甲に対してこの土地の修補又は売買代金の減免を請求することができる。

- 2 乙は、前項に定める修補が困難であり、この契約の目的を達成することができないときは、この契約を解除することができる。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、この契約を締結した後において、この土地に種類、品質、数量に関しこの契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、売買代金の減額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。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項に定める消費者に該当する場合は、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について、引渡しの日から2年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

(土地利用に当たっての留意事項)

第10条 乙は、この土地の利用にあたり、次の各号に定める事項に留意するものとする。

- (1) 乙は、この土地を利用するときは、関係法令等に基づく制限の有無を確認し、それらを遵守すること。
- (2) この土地を利用するときは、近隣との調和を保つこと。

(用途制限)

第11条 乙は、この土地を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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用に供してはならない。

- 2 乙は、この土地を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の用に供してはならない。
- 3 乙は、この土地を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条に規定する観察処分を受けた団体の事務所の用に供してはならない。

(転売の禁止)

第12条 乙は、所有権移転の日から5年間は、この土地について売買、贈与、交換、出資等による所有権移転をしてはならない。

(義務の承継)

第13条 乙は、この土地の所有権を第三者に移転するときは、当該第三者に第10条及び第11条の規定を引き継ぐとともに遵守させなければならない。

- 2 前項における当該第三者の第10条及び第11条に定める義務違反に対する責務は、乙が追わなければならない。

(実地調査等)

第14条 甲は、この契約の履行について必要があると認めるときは、乙に対し、物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 乙は、甲から要求があるときは、この土地の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

- 3 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、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15条 乙は、第11条に定める義務に違反したときは、第3条に定める売買代金の100分20（円未満切捨て）に相当する額を違約金として甲に対し支払わなければならない。
- 2 乙は、前条第3項に定める義務に違反して調査を拒み、妨げ、若しくは忌避、又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、売買代金の100分の10（円未満切捨て）に相当する額金を、違約金として甲に対し支払わなければならない。
 - 3 前2項の違約金は、第20条に定める損害賠償の予定と解釈しないものとする。

(契約の解除)

- 第16条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、催告をすることなく、直ちにこの契約を解除することができる。
- (1) 要領に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) 乙がこの契約に定める義務を履行しないとき。

(原状回復義務)

- 第17条 乙は、甲が前条の規定により解除権を行使したときは、甲が指定する期日までにこの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、甲がこの土地を原状に回復させることが適当でないとき、現状のまま返還することができる。
- 2 前項に定める原状回復に要する費用は、すべて乙の負担とする。
 - 3 乙は、第1項に定めるところによりこの土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までにこの土地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。この場合において、この土地に所有権以外の権利が設定されており、又は存するときは、あらかじめ、当該権利を乙の責任において消滅させるものとする。

(返還金等)

- 第18条 甲は、第16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、その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を返還しない。
 - 3 甲は、解除権を行使したときは、乙がこの土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用を償還しない。

(使用料相当損害金)

- 第19条 乙は、甲が第16条に定める解除権を行使したときは、次の各号に定める使用料相当額を損害金として甲に支払わなければならない。
- (1) 第6条の定めによりこの土地の引き渡しを受けた日から、甲がこの契約の解除権の行使を通知した日までの使用料相当額。
 - (2) 甲がこの契約の解除権の行使を通知した日の翌日から、第17条に規定する義務を完全に履行してこの土地を甲に返還する日までの間の使用料相当額

(損害賠償)

第20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は、乙に対してその損害に賠償を請求することができる。

(返還金の相殺)

第21条 甲は、第18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、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(公租公課)

第22条 売買物件に対して賦課される公租公課は、所有権移転後は、乙の負担とする。

(契約の費用)

第23条 この契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第24条 この契約について疑義を生じたとき、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、定めるものとする。

(管轄裁判所)

第25条 この契約について訴訟等が生じたときは、甲の所在地を管轄区域とする地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲、乙それぞれ記名押印の上、各自1通を保有するものとする。

年 月 日

(甲) 住所 徳島県三好市池田町シンマチ1500番地2
氏名 三好市長 高井 美穂

(乙) 住所
氏名