

土地売買契約書（案）

売渡人 佐伯市（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、信義に従い誠実にこの契約に定める各条項を履行しなければならない。

（目 的）

第2条 甲はその所有する次に掲げる土地（以下「本土地」という。）を実測地積にて現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は現状確認の上これを買受ける。

土地の表示

所 在	地 番	地 目	地積(公簿)	地積(実測)

（売買代金）

第3条 本土地の売買代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約締結と同時に契約保証金として代金の100分の10以上を甲の発行する納入通知書により甲に納付する。

2 契約保証金には利息は付さない。

3 甲が第20条の規定により契約を解除したときは、契約保証金は甲に帰属する。

4 契約保証金は、第24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ものとする。

5 甲は、乙が次条の義務（甲が、第6条に定める遅延利息を徴収するときは、その支払い義務も含む。）を履行したときは、乙の請求により第1項に定める契約保証金を乙に返還する。ただし、乙は第1項に定める契約保証金を代金の一部に充当することができる。

（売買代金の支払）

第5条 乙は第3条に定める売買代金を、甲の発行する納入通知書により、契約日から45日以内に甲に支払わなければならない。

（遅延利息）

第6条 甲は、乙が前条に定める義務を履行しないときは、同条に定める期日の翌日から現実に支払いをする日までの日数に応じ、当該金額につき年14.6%の割合で計算した遅延利息を徴収することができる。

（所有権の移転）

第7条 本土地の所有権は、乙が第3条に定める売買代金（甲が前条に定める遅延利息を徴収するときは、これも含む。）を完納したときに甲から乙に移転する。

（所有権移転登記）

第8条 本土地の所有権移転登記は、本土地の所有権が乙に移転した後、乙の請求に基づき遅滞なく甲が行う。

2 乙は、甲の請求により、本土地の所有権移転登記に必要な書類等を直ちに甲に提出しなければならない。

3 登録免許税、前項の書類等に要する費用その他本土地の所有権移転登記に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(本土地の引渡し)

第9条 本土地の引渡しは、本土地の所有権が乙に移転したときに行われるものとする。

(危険負担)

第10条 この契約の締結のときから本土地が乙に引渡されるまでの間において、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又は損傷しても、乙は、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(担保責任)

第11条 乙は、本土地に数量の不足又は隠れた瑕疵があっても、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。

(用途指定)

第12条 乙は、本土地を乙が所有し、居住する専用住宅用地（以下「指定用途」という。）として使用するものとし、指定用途以外の用途に使用しないものとする。

(建築制限)

第13条 この土地の建築物は地上2階建て以下の専用住宅とする。また隣地との境界から0.5m以上離し建築しなければならない。

(指定用途に供すべき時期及び期間)

第14条 乙は、本土地の引渡しを受けた後、5年以内（以下「指定期限」という。）に本土地を指定用途に供さなければならない。

2 乙は、本土地を指定期限の後引き続き5年間（以下「指定期間」という。）指定用途に供さなければならない。

(指定用途等の変更)

第15条 乙は、やむを得ない理由により指定用途、指定期限又は指定期間を変更しなければならなくなったときは、変更を必要とするやむを得ない理由、変更後の計画その他必要事項を記載した書面を甲に提出し、甲の承認を受けなければならない。

(譲渡等の禁止)

第16条 乙は、本土地を第三者に譲渡し、又は貸し付けてはならない。ただし、指定期間の満了後は、この限りでない。

2 乙は、指定期間の満了の日までに本土地を担保に供したときは、遅滞なくその旨を甲に通知しなければならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第17条 乙は、本土地の引渡しを受けた後10年間、本土地を次の各号に掲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5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する用途。
- (2) 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その他これに類する用途。
- (3) 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途。

2 乙は、この契約の締結の日から10年間、前項各号の用途に供されることを知りながら、本土地を第三者に譲渡し、又は第三者に貸し付けてはならない。

（実地調査等）

第18条 甲は、第12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、又は乙に対し所用の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠り、若しくは虚偽の報告をしてはならない。

（違約金）

第19条 甲は、乙が正当な事由なく第12条、第13条、第14条及び第16条に定める義務に違反したときは、違約金として売買代金の100分の30を乙に請求することができる。また、第17条に定める義務に違反した場合は、売買代金の100分の10を乙に請求することができる。乙は甲から請求があった場合、これを支払わなければならない。

2 前項に定める違約金は、第24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20条 甲は、次の各号の一に該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 乙が、この契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 乙が、暴力団員（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6号に規定する暴力団員をいう。）又は暴力団（同法第2条第2号に規定する暴力団をいう。）若しくは暴力団員と密接な関係を有する者と認められたとき。

2 甲は、本土地の所有権移転登記と同時に前項に定める解除の特約を登記する。

3 前項の解除の特約の登記は、指定期間の満了後、乙の請求により甲において遅滞なく抹消する。

4 乙は、契約の解除により損害を受けても、甲に対しその補償を請求することはできない。

（有益費等の請求権の放棄）

第21条 乙は、第20条の規定によりこの契約を解除された場合には、本土地に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費その他の費用があっても、一切これを甲に請求することができない。

（売買代金等の返還）

第22条 甲は、第20条の規定によりこの契約を解除したときは、既に支払われた売買代金（既に支払われた遅延利息を除く。）を乙に返還する。ただし、甲から乙への返還金には、利息を付さない。

2 前項に規定する場合において、甲は、乙が第6条に定める遅延利息、第24条に定める損害賠償又は第19条に定める違約金として甲に支払うべき金額があるときは、前項の返還金をこれらの全部又は一部と相殺することができる。

(本土の返還)

第23条 乙は、第20条の規定によりこの契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに本土を原状に復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が本土を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、乙は、現状のまま返還することができる。

2 前項ただし書の場合において、本土が滅失又は損傷しているときは、乙は、契約解除時の時価に基づく本土の減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項の規定により本土を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに本土の所有権移転登記の承諾書、印鑑証明書その他登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第24条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

(契約の費用)

第25条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第26条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義等の解決)

第27条 この契約に定める各条項につき疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項につき定めをする必要が生じたときは、信義に従い甲乙協議の上解決するものとする。

以上のとおり土地売買契約が締結されたことを証するため、この契約書2通を作成し、甲、乙署名(記名)・押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

売渡人 甲 佐伯市
佐伯市長 富高国子

買受人 乙