

土地売買契約書

売出人 磐田市（以下「甲」という。）と、買受人【買受人氏名】（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、その所有する次に掲げる土地（以下「当該物件」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを現状有姿により買い受けるものとする。

所 在	地 目	登記簿面積	摘 要
【売却物件所在地】	【地目】	【物件面積】㎡	

（売買代金の額）

第3条 当該物件の売買代金は、金【売却価格】円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、この契約の締結までに契約保証金として、金【売却価格の10%以上の金額】円を、甲に支払わなければならない。

2 前項の契約保証金には、利息を付さない。

3 甲は、乙が次条第1項に定める支払義務を履行したときは、契約保証金を売買代金の一部に充当するものとする。

（売買代金の支払方法等）

第5条 乙は、第3条の売買代金から前条第1項の契約保証金を控除した金【売買代金から契約保証金を除いた金額】円を、甲が発行する納入通知書により、令和 年 月 日までに、甲が指定するところに支払わなければならない。

2 乙は、前項に定める代金の支払いを遅延したときは、支払期日の翌日から支払い完了の日までの日数に応じて、未払いの売買代金に年利率14.6パーセントの割合を乗じて算出した金額（その金額に100円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てる。）を、遅延利息として甲に支払わなければならない。ただし、あらかじめ甲に届け出て、甲がやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

3 前項に規定する遅延利息の日割計算においては、1年を365日として計算する。

（所有権の移転及び引渡し）

第6条 当該物件の所有権は、乙が第3条の売買代金及び前条第2項に規定する遅延利息を完納したとき、甲から乙に移転するものとする。

2 当該物件の引渡しは、前項の規定により所有権が乙に移転した時にあったものとする。

3 構造物、設備、樹木、庭石その他の附属物は、別に約定のあるものを除き、当該物件の引渡しと同時に乙の所有とする。

4 乙は、引渡しまでに当該物件の現状を確認し、後日に至り、異議を申し立てないものとする。

(所有権移転登記)

第7条 甲は、乙が売買代金等を完納し、登記に必要な書類を甲に提出した後、すみやかに管轄法務局に対し当該物件の所有権移転登記を嘱託するものとする。

2 前項の所有権移転登記に係る登録免許税、その他一切の費用は、乙の負担とする。

3 乙は、当該物件の登記識別情報通知と引替えに甲に受領書を提出するものとする。

(公租公課の負担責任)

第8条 所有権移転登記完了後における当該物件の公租公課その他一切の賦課金は、乙の負担とする。

(瑕疵担保責任)

第9条 乙は、この契約の締結後に当該物件に面積の不足その他隠れた瑕疵の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、当該契約が消費者契約法（平成12年法律第61号）の適用を受ける場合は、当該物件引き渡しの日から2年間はこの限りではない。

2 前項但し書きの規定に係わらず、甲は、当該物件に付随する擁壁等の構造物、給排水等の設備については、瑕疵担保責任を負わないものとする。

(指定用途)

第10条 乙は、当該物件について、土地利用計画書に記載の利用開始時期までに、土地利用目的の用に自ら供しなければならない。

(禁止用途)

第11条 乙は、当該物件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及び同条第5項に定める風俗関連営業その他これらに類する営業の用途

(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項に規定する暴力団の事務所などの用途

(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などの用途

(4) 破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）第5条第3号に規定する処分又は同法第7条に規定する解散の指定を受けた破壊的団体の事務所などの用途

2 甲は、前項に定める事項について必要があると認めるときは、当該物件について、実地に調査し、又は所要の報告を求めることができる。この場合、乙は、その調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(違約金)

第12条 乙は、次の各号に定める事由が生じた場合は、それぞれ次の各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 前条第1項に定める義務に違反したときは、売買代金の30パーセントに相当する額。

(2) 前条第2項に定める義務に違反し、正当な理由なく甲の現地調査を拒み、妨げ、又は甲への報告を怠ったときは、売買代金の10パーセントに相当する額。

2 前項の違約金は、違約罰であり、次条第2項第4号に定める損害賠償の額又はその一部とは解釈しない。

(契約の解除等)

第13条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合には、この契約を解除することができる。

(1) 期限又は期間内に契約を履行しないとき、又は履行の見込みがないと認めるとき。

(2) 契約後、この契約について不正の事実を発見したとき。

(3) 磐田市契約規則（平成17年磐田市規則第32号）第46条第1項に規定する暴力団等排除に係る契約の解除事由に該当したとき。

(4) 前各号のほか、法令又はこの契約に違反したとき。

2 前項の規定により甲がこの契約を解除したときは、次の各号によるものとする。

(1) 乙が第5条第1項に定める義務を履行しないときは、契約保証金は甲に帰属し、乙に返還しない。

(2) 乙が第5条第1項に定める義務をすでに履行しているときは、甲は、乙が次条に定める義務を履行したのを確認した後、売買代金から契約保証金に相当する額を差し引いた残額を利息を付さないで返還する。ただし、この場合における契約保証金に相当する額は、前条に規定する違約金又は本項第4号に定める損害賠償の予定又はその一部とは解釈しない。

(3) 乙が負担した契約費用及び当該物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに前条の規定による違約金は、償還又は返還しないものとする。

(4) 甲に損害があれば、甲は、乙にその損害を請求することができる。

(5) 乙に損害があっても、乙は、甲にその損害を請求することができない。

(原状回復の義務)

第14条 乙は、前条の規定により甲がこの契約を解除したときは、甲が指定する期日までに当該物件を原状に回復して返還しなければならない。

2 乙は、前項の規定により甲に当該物件を返還するときは、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、乙は、当該物件に所有権以外の権利が設定又は存するときは、あらかじめ当該権利を乙の責任において消滅させなければならない。

(相殺)

第15条 第13条の規定による契約の解除に伴い、甲が乙に売買代金を返還するときは、乙が甲に支払うべき第12条の違約金及び第13条第2項第4号の損害賠償金は、意思表示なくして当然に返還する売買代金と相殺されるものとする。ただし、違約金又は損害賠償金が支払い済みの金員を上回るときは、乙は、甲に対してその差額を支払わなければならない。

2 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権は譲渡できない。

(契約の費用)

第16条 本契約の締結に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(暴力団の排除のための協力)

第17条 乙は、この契約を履行するに当たって暴力団員等による不当な行為を受けたときは、甲に報告するとともに、警察署への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行わなければならない。

(情報公開)

第18条 乙は、甲が磐田市情報公開条例(平成17年磐田市条例第25号)に基づきこの契約を全面公開することに同意する。

(裁判管轄)

第19条 この契約から生じる一切の訴えは、静岡地方裁判所浜松支部をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第20条 この契約に疑義があるときは、法令の定めるところによるもののほか、甲乙双方協議の上処理するものとする。

上記契約の成立を証するため、この契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を所持する。

令和 年 月 日

(甲) 磐田市国府台3番地1
磐田市
磐田市長 ⑩

(乙) 住所【買受人】
氏名 ⑩