

土地建物売買契約書(案)

由布市長 相馬 尊重（以下「売渡人」という。）と〇〇 〇〇（以下「買受人」という。）との間に、市有財産の売買に関し、次のとおり契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 売渡人及び買受人は、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 売渡人は、末尾記載の物件を現状有姿のまま買受人に売り渡し、買受人は、これを買受けるものとする。

（売買代金）

第3条 売買代金（以下「代金」という。）は、金3, 583, 000円とする。

2 買受人は、前項の代金を売渡人の発行する納入通知書により令和〇〇年〇〇月〇〇日までに売渡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、本契約と同時に、契約保証金として代金の100分の10以上を売渡人の発行する納入通知書により支払わなければならない。ただし、入札時に納付した入札保証金を契約保証金に充当することができる。

2 売渡人は、買受人が前条第2項に定める義務を履行したときは、買受人の請求により第1項に定める契約保証金を買受人に返還する。ただし、買受人は第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。

3 売渡人は、買受人が前条第2項に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を売渡人に帰属させることができる。

4 第1項に定める契約保証金には利息を付さないものとする。

（所有権の移転）

第5条 売買物件の所有権は、買受人が代金を完納したときに、売渡人から買受人に移転するものとする。

（売買物件の引渡し）

第6条 売渡人は、前条の規定により売買物件の所有権が買受人に移転したときに買受人に引き渡しがあったものとする。

(所有権移転登記)

第7条 土地の所有権移転登記は、買受人が登記に必要な書類を売渡人に提出した後、売渡人において行うものとする。

2 前項の所有権移転登記に要する費用は、買受人の負担とする。

(危険負担)

第8条 この契約締結の日から所有権移転のときまでにおいて、売買物件が天災その他売渡人の責めに帰することができない理由により減少し、又は損傷した場合であっても買受人は、売渡人に対して代金の減額及び損害の賠償を請求することができない。

(契約不適合責任)

第9条 買受人は、本契約締結後、売買物件に数量の不足又は契約の内容に適合しないことを発見しても、売渡人に対して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はできない。

(用途の制限)

第10条 買受人は、売買物件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項に規定する風俗営業、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業、並びに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等の公序良俗に反する用に供してはならない。

2 買受人は、売買物件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等の用に供してはならない。

(自治区等への説明)

第11条 利用にあたり近隣自治区等への説明を、買受人の責任において十分に行うこと。

(権利の設定等)

第12条 買受人は売買物件について、建築物の建築完成までは、地上権、質権、賃借権その他使用収益を目的とする権利の設定、または売買、贈与、交換、出資等による権利の設定をしてはならない。ただし、買受人が売渡人と協議し、売渡人の承認を得た場合はこの限りではない。

(義務の継承)

第13条 買受人は、契約締結の日から10年間、売買物件について第三者に所有権を移転し、又は権利を設定する場合は、その残存期間について、第10条の用途の制限を継承させなければならない。

(実地調査等)

第14条 必要に応じ、第10条から第13条の履行状況を確認するため、売渡人は随時実地調査を行い、又は所要の報告を求めることができるものとし買受人はこれに協力する義務を負うこととする。

(違約金)

第15条 買受人はこの契約の規定に違反したときは、売渡人に対し売買代金の100分の30の違約金を、売渡人から請求があった場合、これを支払わなければならない。

(契約の解除)

第16条 買受人が次のいずれかに該当する場合は、契約を解除することができる。この場合、契約保証金は、売渡人に帰属する。

- (1) 期限内に契約を履行しないとき又はその見込みがないとき。
- (2) 本市職員の指示監督に従わず、職務の執行を妨げたとき。
- (3) 契約事項に違反したとき。
- (4) 契約者として必要な資格が欠けたとき。

(返還金等)

第17条 売渡人は、前条に定める解除権を行使したときは、買受人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 売渡人は、解除権を行使したときは、買受人の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 売渡人は、解除権を行使したときは、買受人が支払った違約金及び買受人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。

(原状回復義務)

第18条 買受人は、売渡人が第16条の規定により解除権を行使したときは、直ちに売買物件を契約時の状態に復して返還しなければならない。ただし、売渡人が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

- 2 買受人は、前条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契約解除時の時価により減損額に相当する金額を売渡人に支払わなければならない。また、買受人の責めに帰すべき事由により売渡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渡人に支払わなければならない。
- 3 買受人は、第1項に定めるところにより売買物件を売渡人に返還するときは、売渡人の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を売渡人に提出しなければならない。

(損害賠償)

第19条 買受人は、この契約に定める義務を履行せず、売渡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20条 売渡人は、第17条第1項の規定により代金を返還する場合において、買受人が第14条に定める違約金又は第18条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を売渡人に支払う義務があるときは、返還する代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第21条 この契約に要する費用は、買受人の負担とする。

(管轄裁判所)

第22条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、売渡人の事務所の所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所をもって管轄裁判所とする。

(その他)

第23条 買受人は、売渡人の承認を得ないで当該土地の所有権移転登記前において、本契約から生ずる権利義務を他人に譲渡することはできない。

(疑義の決定)

第24条 この契約に定めるもののほか疑義ある事項については、売渡人・買受人誠意をもって協議のうえ定めるものとする。

この契約の成立を証するため、本書 2 通を作成し、売渡人・買受人記入押印のうえ、各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

売渡人 由布市庄内町柿原 3 0 2 番地

由布市長 相 馬 尊 重 印

買受人 番地

○ ○ ○ ○ 印

○土地・建物の表示

物件 番号	所在地	区 分	地 目	公簿面積 延床面積 (数量)	建築年月	備 考
1	由布市庄内町 大龍字長添 1672 番地 1	土 地	宅 地	605. 49 m ²	—	公簿面積
		工作物	倉 庫 (木造瓦葺平屋建)	13. 13 m ²	不明	概測面積