

土地売買契約書（案）

売渡人 坂戸、鶴ヶ島水道企業団（以下「売渡人」という。）と買受人〇〇〇〇（以下「買受人」という。）は、土地の売買に関し、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、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（土地の表示）

第2条 売渡人は、その所有する次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）を買受人に売り払い、買受人は、これを買受けるものとする。

物件 番号	所在	地番	地目	地積（㎡）

（売買代金及び納入方法）

第3条 売買代金は、金〇〇〇〇〇〇円とする。

2 買受人は、前項の売買代金を、売渡人の指定する方法及び期限までに、売渡人に納入しなければならない。

3 買受人は、前項に定める期限までに売買代金を支払わないときは、当該期限の翌日から支払った日までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項に規定する、財務大臣が定める率で計算した額を売渡人に支払わなければならない。ただし、違約金の総額が100円に満たないときは、これを徴収しない。

（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、金〇〇〇〇〇〇円を、売渡人の指定する方法により売渡人に納入しなければならない。

2 前項に定める契約保証金は、売買代金の一部に充当する。

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は売渡人に帰属するものとする。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。

4 第1項に定める契約保証金には利子は付さない。

（所有権の移転及び引渡し）

第5条 本件土地の所有権は、買受人が売買代金の納入を完了したときに、売渡人から買受人に移転したものとする。

2 本件土地は、前項の規定により、その所有権が移転したときに、現状有姿のまま買受人に対して引渡しがあったものとする。

(所有権の移転登記等)

第6条 前条の規定により本件土地の所有権が移転した後、売渡人は、速やかに所有権の移転登記を嘱託するものとし、買受人は、これに必要な書類等をあらかじめ売渡人に提出しなければならない。

2 この契約書作成に要する収入印紙及び登録免許税、その他登記に要する費用はすべて買受人の負担とする。

(契約不適合責任)

第7条 買受人は、民法、商法及び本契約のその他の条項にかかわらず、本件土地が種類、品質又は数量に関して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、価格の減免及び損害賠償の請求並びに契約の解除をすることができない。

(境界の疑義等)

第8条 買受人は、本件土地の引渡しを受けた後、本件土地の境界について第三者との間に疑義が生じたときは、買受人の責任において処理するものとする。

2 この契約について、第三者からの異議申し立てがあったときは、買受人の責任において処理するものとする。

(調査の有無)

第9条 買受人は、本件土地について土壌汚染調査及び地質調査を実施していないことを承知する。

(利用制限)

第10条 乙は、売買物件を利用するに当たって、次に掲げる用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12号第2条第1項各号に掲げる風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第13項に規定する接客業務受託営業の用

(2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団（その団体の構成員を含む。）の用

(3) その他、公序良俗又は公共の福祉に反する用

(法令等の遵守)

第11条 買受人は、本件土地における建築等に当たっては、都市計画法、建築基準法及び関係条例並びに開発指導要綱等の各種関係法令等を遵守しなければならない。

(契約の解除)

第12条 売渡人は、買受人が次の各号の一に該当するときは、催告を要しないで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) 買受人の故意・過失により入札の無効が判明したとき。

(3) 買受人に偽りその他不正な行為があったとき。

2 買受人は、売渡人が前項の規定によりこの契約を解除したときは、売渡人の指定する日までに本件土地に係る一切の物件を収去の上、これを売渡人に返還しなけれ

ばならない。

3 第1項の規定により、売渡人がこの契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。

- (1) 買受人が第3条第2項に定める義務を履行していないときは、入札保証金は売渡人に帰属し、返還しない。
- (2) 買受人が第3条第2項に定める義務を既に履行しているときは、売渡人は、買受人が次条に定める義務を履行した後、既納の売買代金から契約保証金相当額を差し引いたうえで利子を付さずに買受人にその残額を返還する。ただし、この場合における契約保証金相当額は、本項第4号に定める損害賠償の予定若しくはその一部とは解釈しない。
- (3) 買受人が負担した契約費用及び本件土地に支出した必要経費、有益費その他一切の費用は、償還又は返還しない。
- (4) 売渡人に損害があれば、売渡人は、買受人にその賠償を請求することができる。
- (5) 買受人に損害があっても、買受人は、売渡人にその賠償を請求することができない。

(原状回復等)

第13条 契約の解除により、買受人が売渡人に本件土地を返還するにあたっては、売渡人の指定する期日までに原状に復し返還するものとする。ただし、売渡人が認めた場合はこの限りではない。

2 前項の返還にあたっては、買受人は、本件土地に投じた必要経費及び有益費等について、売渡人に請求することはできない。

3 買受人は、第1項に定めるところにより本件土地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、本件土地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。

(相殺等)

第14条 売渡人が第11条に規定する解除権を行使した場合について、以下のとおり定める。

- (1) 買受人が売渡人に対して有する売買代金返還請求権は譲渡できない。
- (2) 売渡人が買受人に対して有する違約金請求権は譲渡できない。
- (3) 買受人が売渡人に対して有する売買代金返還請求権と売渡人が買受人に対して有する違約金請求権は、売渡人の買戻権又は解除権の行使により当然に相殺されるものとする。
- (4) 売渡人は、買受人が第11条第3項第4号に規定する損害賠償金を売渡人に支払うべき義務があるときには、返還する売買代金と相殺することができる。

(損害賠償)

第15条 売渡人は、買受人が本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、その損害賠償を買受人に請求することができるものとする。

(公租公課)

第16条 本件土地の引渡し後、本件土地に対する公租公課は、買受人の負担とする。

(相隣関係等)

第17条 買受人は、本件土地の引渡し以後においては、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し、紛争が生じた場合は買受人の責任において解決しなければならない。

(管轄裁判所)

第18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、売渡人の事務所を所管する地方裁判所とする。

(協議事項)

第19条 この契約書又はこの契約書に記載のない事項について疑義が生じたときは、売渡人、買受人協議の上、定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、売渡人、買受人記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

売渡人

埼玉県坂戸市千代田一丁目1番16号
坂戸、鶴ヶ島水道企業団
企業長 齊藤 芳久 印

買受人

印