

土地売買契約書(案)

売出人 柏原市(以下「甲」という。)と、買受人_____ (以下「乙」という。)
との間に、土地の売買について、次の条項により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、誠実に本契約を履行しなければならない。

(売買物件)

第2条 甲は、その所有にかかる次の土地(以下「本件土地」という。)を現状有姿のまま乙に売り払い、乙はこれを買受けるものとする。

所在地 柏原市大字高井田650番3

地目 宅地

地積 541.45㎡(登記事項証明書の地積)

(売買代金及び納入方法)

第3条 本件土地の売買代金は、金_____円とする。

2 乙は、前項の売買代金を一括して、甲の発行する納入通知書により、甲が定める日までに納入しなければならない。

(所有権の移転及び登記)

第4条 本件土地の所有権は、乙が前条第1項の売買代金を完納したときに、乙に移転するものとする。

2 乙は、前項の規定により本件土地の所有権が移転した後、速やかに甲に対し所有権の移転登記を請求するものとし、甲はその請求により遅滞なく所有権移転登記を嘱託するものとする。

3 前項の所有権の移転登記に要する登録免許税及び証明書類等の取得に要する費用は、乙の負担とするものとする。

(売買物件等の引渡し)

第5条 本件土地及び末尾記載の建物、工作物、地下埋設物等(以下「本件建物等」という。)は、前条第1項の所有権の移転と同時に現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

(公租公課の負担)

第6条 本件土地に賦課される公租公課について、所有権が移転した日以降のものは、乙が負担するものとする。

(担保責任等)

第7条 乙は、本契約締結後、本件土地の数量について本契約の内容に適合しないことが判明した場合であっても、売買代金の減免、損害賠償の請求又は本契約の解除をすることができない。

2 本契約締結後、本件土地から地中埋設物、土壌汚染、地下水汚染等の存在が判明し

た場合であっても、前項と同様とする。

(暴力団員等による使用の禁止)

第8条 乙は、本件土地を柏原市暴力団排除条例（平成25年柏原市条例第27号）第2条第7号の暴力団員、同条第8号の暴力団密接関係者その他これらに類するものの使用の用に供してはならない。

2 乙は、本件土地の所有権を第三者に移転する場合には、前項の規定を継承するよう努めるものとする。

(風俗営業等の禁止)

第9条 乙は、本件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4項から第11項又は第13項に規定する営業の用に使用してはならない。

2 乙は、本件土地の所有権を第三者に移転する場合には、前項の規定を継承するよう努めるものとする。

(建物等の解体、撤去等)

第10条 乙は、第5条に規定する売買物件等の引渡しの日から起算して、1年以内に本件建物等のうち、末尾記載の解体撤去対象物を解体及び撤去（以下「解体撤去」という。）しなければならない。この場合において、解体撤去した箇所については、甲と協議のうえ、適正な方法により埋め戻さなければならない。

2 前項の解体撤去及び埋め戻しに要する一切の費用は、乙の負担とする。

3 乙は、やむを得ない理由により、第1項の期間を延長する必要がある場合は、事前に甲の承認を受けなければならない。この場合において、乙はやむを得ない理由、延長する期間その他甲が必要とする事項を記載した書面を甲に提出するものとする。

4 乙は、第1項の規定により解体撤去及び埋め戻しを行うときは、関係法令等を遵守するとともに、第三者から苦情又は異議申立てがあったときは、乙の責任において解決するものとする。この場合において、第三者に危害又は損害を与えた場合は、乙がその責めを負うものとする。

(権利の設定等)

第11条 乙は、前条第1項に規定する解体撤去及び埋め戻しの完了の日までは、本件土地について地上権、賃貸借権、抵当権等の設定又は売買、贈与、交換等の所有権の移転をしてはならない。

(関係機関等との協議等)

第12条 乙は、本件建物等の解体撤去作業の着手に当たっては、事前に関係機関、近隣住民その他関係者との協議、調整等を自らの責任で行わなければならない。

(実地調査等及び報告義務)

第13条 甲は、第8条第1項、第9条第1項、第10条、第11条又は前条に規定する義務の履行状況を確認するため、本件土地について、随時に実地調査し、又は乙に対し必要な報告若しくは資料の提出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、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。

2 乙は、本件建物等の解体撤去に着手するとき又は完了したときは、甲に報告しなければならない。

(違約金)

第14条 乙は、第8条第1項、第9条第1項、第10条、第11条又は前条第1項の規定に違反したときは、第3条第1項に定める売買代金の30%に相当する金額（1円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てたものとする。）を違約金として、甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第16条に規定する損害賠償の予定又は一部と解釈しない。

(契約の解除)

第15条 甲及び乙は、本契約に定める義務を履行しないとき及び契約の締結又は履行について不正な行為があったときは、本契約を解除することができる。

(損害賠償)

第16条 乙は、本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、第14条第1項に定める違約金に加えて、その損害を賠償しなければならない。

(原状回復の義務)

第17条 乙は、甲が第15条の規定により本契約を解除したときは、甲の指定する期日までに次の各号に定める事項を実行しなければならない。

(1) 本件土地を原状に回復して甲に返還すること。ただし、甲が原状に復する必要がないと認めたときは、乙は甲に対し現状有姿のまま返還することができる。

(2) 本件土地について設定された、地上権、賃貸借権、抵当権その他甲への完全な所有権移転を妨げるものを消滅させること。

(3) 甲への所有権移転登記に必要となる登記承諾書等を提出すること。なお、甲への所有権移転登記に要する一切の費用は、全て乙の負担とする。

2 前項第1号ただし書により本件土地を返還したときは、本件土地に残置したものの所有権は全て甲に帰属する。この場合において、乙が損害を被っても甲に対して一切の請求をすることができない。

3 乙は、第1項第1号ただし書の場合において、本件土地が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として、減損額に相当する金額を支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲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甲に支払わなければならない。

(返還金等)

第18条 甲は、第15条の規定により本契約を解除したときは、第3条第1項の売買代金を返還するものとする。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 前項の場合において、乙は自らが負担した本契約の費用、本件土地の改良費、本件建物等の解体撤去及び埋め戻しに要した費用その他一切の費用があっても、甲に請求しないものとする。

3 甲は、第15条の規定により本契約を解除した場合において、乙又は第三者に損害が生じてもその責任を負わない。

(返還金の相殺)

第19条 甲は、前条第1項の定めにより売買代金を返還する場合においては、次の各号の合計額を返還金から相殺して返還するものとする。なお、相殺できない金額がある場合は、乙は甲に対して別途これを支払わなければならない。

- (1) 第14条第1項に規定する違約金
- (2) 第16条に規定する損害賠償金
- (3) 第17条第1項第3号に規定する所有権移転登記に要する一切の費用
- (4) 第17条第3項に規定する損害賠償金

(法令等の規制遵守)

第20条 乙は、本契約に関する全ての法令等の規制を熟知のうえ、本契約を締結したものであることを確認し、本件土地を利用するに当たっては、関連法令等を遵守するものとする。

(管轄裁判所)

第21条 本契約に関する管轄裁判所は、甲の所在地を管轄区域とする地方裁判所とする。

(疑義の決定)

第22条 本契約について、疑義のある事項又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ、これを定めるものとする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

売出人 甲 柏原市安堂町1番55号

柏原市

柏原市長 富宅正浩

買受人 乙

