

収 入  
印 紙

## 土地売買契約書(案)

売出人 枚方市（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）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、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買）

第2条 甲は、末尾記載の売買物件（以下「本物件」という。）を乙に売却することを約し、乙は売買代金を支払ってこれを買受けることを約する。

2 乙は、本物件上には、工作物（構造物を含む。以下同じ。）等が存置していることを承知して、本物件を買受けるものとする。

（売買代金）

第3条 前条の売買代金は、金 円とする。

**※第4条及び第5条は売買代金の納付方法により、次の2通りとなります。**

①契約時に契約保証金を納付し、後日売買代金を納付する場合

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約締結までに契約保証金として金（売買代金の100分の5以上の額）円を甲の発行する所定の納入通知書により、甲に支払わなければならない。

2 前項の契約保証金は、乙が次条に定める義務を履行したときは乙の請求により遅滞なく甲が返還するものとし、これを履行しないときは甲に帰属するものとする。

3 第1項の契約保証金は、利子をつけないものとし、第18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。

4 甲は、乙の申し出がある場合は、第1項に定める契約保証金を売買代金の一部に充てることができる。

（売買代金の納付）

第5条 乙は、令和 年 月 日までに、売買代金を甲の発行する所定の納入通知書により、甲に支払わなければならない。

②契約時に売買代金を一括納付する場合

（契約保証金）

第4条 契約保証金は免除する。

（売買代金の納付）

第5条 乙は、本契約の締結と同時に第3条の売買代金を甲の発行する所定の納入通知書により、甲に支払わなければならない。

（遅延損害金）

第6条 乙は、前条の売買代金の支払いをその期日までに行わなかったときは、その納付期日の翌日から完納の日までの日数に応じ、第3条の売買代金額に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項の規定により財務大臣が決定する率を乗じて計算した遅延損害金を甲に支払わなければならない。

(所有権の移転)

第7条 本物件の所有権は、売買代金（前条の遅延損害金がある場合は、これを含む。）が完納された時に、甲から乙に移転するものとする。

(所有権移転登記)

第8条 甲は、前条により本物件の所有権が移転した後、乙に対する所有権移転登記の嘱託登記手続を行うものとし、乙は、これに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

2 乙は、書類の作成に要する費用、登録免許税その他前項の所有権移転登記に係る一切の費用を負担する。

(本物件の引渡し)

第9条 甲は、第7条により本物件の所有権が移転した日、直ちに本物件を現状有姿（当該土地に存する工作物等を含む。）で乙に引き渡すものとする。

(危険負担等)

第10条 本契約の締結の時から土地の引渡し完了するまでの間に、甲の責めに帰すことのできない事由により、本物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、乙が負担するものとする。

(物件調書記載内容の了承)

第11条 乙は、売買物件が物件調書に記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。

(契約不適合責任)

第12条 乙は、引き渡された売買物件が種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないもの（地中障害物、地中埋蔵物、埋蔵文化物、土壌汚染等を含むがこれに限られない。以下「契約不適合」という。）であっても、甲に対し売買物件の追完（修補）請求、売買代金の減額請求、損害賠償請求、本契約の解除その他一切の請求をすることができない。

2 前項の規定にかかわらず、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項の消費者に該当する場合、乙は、次に掲げる売買物件の追完（修補）請求、損害賠償請求又は本契約の解除をすることができる。この場合において、甲又は乙は相手方に対し協議を申し出ることができ、相手方は協議に応じるものとする。

(1) 売買物件の追完（修補）請求は、契約不適合の補修に要する費用が売買代金を超過しないときに限りすることができる。この場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による補修をすることができる。

(2) 損害賠償請求は、契約不適合が本契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことのできない事由によるものであるときを除き、売買代金を限度としてすることができる。

(3) 本契約の解除は、契約不適合により乙が本契約を締結した目的を達することができないときに限りすることができる。

(4) 契約不適合による売買代金の減額請求は、乙が相当の期間を定めて履行の追完を催告し、その期間内に履行の追完がない場合、不適合の程度に応じてすることができる。

3 前項の請求又は解除は、数量不足の場合を除き、引渡しの日から2年以内に乙が甲に対し契約不適合を通知した場合に限りすることができる。

4 乙が本契約締結時に契約不適合を知っていたとき又は契約不適合が乙の責めに帰すべき事由

によるものであるときは、前2項の規定は適用しない。

5 前条の物件調書記載内容については、契約不適合に該当しない。

#### (行為の制限)

第13条 乙は第9条に規定する本物件の引き渡しの日から次に該当する行為をしてはならない。

- (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、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業のために使用すること。
- (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（以下「暴力団」という。）又は同条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する使用をすること。
- (3) 前2号のいずれかに該当する用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、又は本物件を貸し付けること。

#### (契約の解除)

第14条 甲は、乙がこの契約及び物件調書に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、甲は催告をしないでこの契約を解除することができる。

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団又は暴力団員であるとき。
- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき。
- (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき。
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。

3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

4 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

#### (違約金)

第15条 乙が第13条に定める義務に違反したとき又は甲が前条の規定により本売買契約を解除したときは、乙は、売買物件の100分の5に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。ただし、甲がやむを得ない事情があると認めた場合はこの限りではない。

2 第1項の違約金は第18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。

#### (返還金)

第16条 甲は、第14条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。

ただし、返還する売買代金には利息を付さない。

- 2 甲は、第14条に定める解除権を行使したときは、乙の負担した本売買契約の費用等は返還しない。
- 3 甲は、第14条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が本物件に支出した一切の費用は償還しない。

(原状回復義務)

第17条 乙は、第14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売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲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、現状で返還することができる。

(損害賠償)

第18条 本物件の引渡し後、本物件に関して、甲又は第三者に損害を与えたときは、乙は、その損害を賠償する責任を負う。

(返還金の相殺)

第19条 甲は、第16条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第15条に定める違約金又は前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(公租公課)

第20条 所有権移転後における本物件に係る公租公課は、乙が負担するものとする。

(契約の費用)

第21条 第8条第2項に規定する費用のほか、この契約の締結及び履行等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22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、甲の所在地を管轄する大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第23条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関して疑義が生じたときは、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

(特約条項)

第24条 乙は、本物件の所有権が移転した後、土地の造成、建物の建築等（以下「造成工事等」という。）をしようとするときは、関係諸官公庁等と必要な事前協議を行うものとする。この場合において、計画の延期又は中止をしなければならないこととなっても、甲に対し一切の異議の申立てはできないものとする。

- 2 乙は、造成工事等に際しては、関係法令等を遵守し、開発計画、工事内容等について関係住民に十分説明し、理解を得られるように努めなければならない。

なお、乙は、開発行為等により紛争が生じないよう努めるとともに、紛争が生じた場合は、乙の責任において対処するものとする。

3 乙は、本物件の全部又は一部を第三者に譲渡する場合、この契約の各条項の規定を第三者に継承して、これを遵守させなければならない。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記(署)名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

売払人(甲) 枚方市大垣内町2丁目1番20号  
枚方市  
市長 伏見 隆 印

買受人(乙)

印

売買物件の表示 (土地)

所在地	地番	地目	実測面積