

土地売買契約書(案)

売主 狭山市(以下「甲」という。)と買主_____ (以下「乙」という。)
との間において、次の条項により土地の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、その所有する次の表示の土地(以下「この土地」という。)を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

所在 _____
地番 _____
地目 _____
地積 _____

2 この契約は公簿取引とし、実測面積との間に差異が生じても互いに異議を申し立てないとともに、売買代金の増減を請求しないものとする。

(売買代金)

第3条 この土地の売買代金は、_____円とする。

(契約保証金)

第4条 この土地の売買に関する契約保証金は、_____円とする。

(契約保証金の納入)

第5条 乙は、この契約締結と同時に前条に定める契約保証金を甲に納付しなければならない。この契約保証金は、入札保証金を充当するものとする。

2 前項の契約保証金には、利息は付さない。

(契約保証金の帰属)

第6条 甲が、第15条第1項の規定によりこの契約を解除したときは、前条第1項の規定により納入した契約保証金は、甲に帰属し返還しない。

(売買代金の納入)

第7条 乙は、第3条に定める売買代金と第4条に定める契約保証金との差額を令和___年___月___日までに、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入するものとする。

2 甲は、乙が前項に定める義務を履行したときは、契約保証金を売買代金に充当するものとする。

(所有権の移転及び物件の引渡し)

第8条 この土地の所有権は、乙が売買代金を完納したときに、乙に移転するものとする。

2 この土地は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、乙に対し現

状のまま引渡しがあったものとする。

(所有権の移転登記)

第9条 乙は、前条第1項の規定によりこの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の移転登記を囑託するものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、引き渡された売買物件が種類、品質（地中埋設物、土壤汚染、越境工作物等を含む。）、数量、その他契約の内容に適合しないことを理由として、甲に対して履行の追完、売買代金の減免、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(境界の疑義)

第11条 乙は、売買物件の引渡しを受けた後、売買物件の境界について第三者との間に疑義が生じたときは、乙の責任において処理するものとする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第12条 乙は、契約締結の日から5年を経過するまでの間、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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならない。

2 乙は、この契約締結の日から、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号に定める暴力団その他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用途に使用してはならない。

(実地調査等)

第13条 甲は、前条に定める内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、質問し、立入調査を行い、帳簿、書類、その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、この土地について前条に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて、この土地の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、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。

(違約金)

第14条 乙は、第12条に違反した場合は売買代金の100分の30、前条に違反した場合は売買代金の100分の10を違約金として、甲に支払わなければならない。

(契約の解除等)

第15条 甲は、乙について、次の各号のいずれかに該当すると甲が認めるときは、催促を要しないでこの契約を解除することができる。

(1) 納入期日までに売買代金を完納しないとき。

- (2) 偽りその他不正な行為があったとき。
- (3) 第8条に定める土地の引渡しの日までに、この契約に違反したとき。
- (4) 第12条の定めに違反したとき。
- (5) その他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場合は、次の各号によるものとする。

- (1) 甲は、既納の売買代金に利息を付さないで乙に返還するものとする。ただし、第7条第2項の規定による契約保証金の充当がなされたときは、その相当額を既納の売買代金から差し引いたうえ、残額を返還するものとする。
- (2) 前号以外の乙が負担した契約費用及びこの土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は、返還しないものとする。

(原状回復の義務)

第16条 前条第1項の規定により、甲がこの契約を解除し、又はこの土地を買い戻したときは、乙は、自己の費用と責任において、この土地を原状に回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状に復することを必要としないと認めるときは、この限りではない。

(返還金の相殺)

第17条 甲は、第15条第2項第1号の規定により、売買代金を返還する場合において、乙が甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金と相殺することができるものとする。

(公租公課)

第18条 この土地に対して賦課される公租公課で、乙を義務者として課されるものについては、乙の負担とする。

(契約の費用)

第19条 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、乙の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第20条 乙は、土地引渡し以後においては、十分な注意をもって土地を管理し、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する。

(管轄裁判所)

第21条 この契約から生じる一切の訴えについては、さいたま地方裁判所川越支部をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第22条 この契約において疑義が生じたときは甲乙協議のうえ定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

令和____年____月____日

甲 住 所 狭山市入間川1丁目23番5号
氏 名 狭 山 市
狭山市長 小谷野 剛

乙 住 所
氏 名