

土地売買契約書(案)

売主 狭山市(以下「売渡人」という。)と買主●●●●●●●●●●(以下「買受人」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 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。

(売買物件及び売買代金)

第2条 売渡人は、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。

所在 狭山市大字南入曽字前原
地番 427番1
地目 宅地
地積 752.11m²

所在 狭山市大字南入曽字前原
地番 427番6
地目 公衆用道路
地積 47m²

所在 狭山市大字南入曽字前原
地番 427番11
地目 宅地
地積 142.09m²

所在 狭山市大字南入曽字前原
地番 428番2
地目 学校用地
地積 24m²

所在 狭山市大字南入曽字前原
地番 428番7
地目 学校用地
地積 2,043m²

2 この土地の売買代金は、金 円とする。

(契約保証金)

第3条 この土地の売買に関する契約保証金は、金 円とする。

(契約保証金の納入)

第4条 買受人は、この契約締結と同時に前条に定める契約保証金を売渡人に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、入札保証金を充当する。

3 第1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5条 売渡人が、第13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、売渡人に帰属し、買受人に返還しない。

(売買代金の納入)

第6条 買受人は、第2条第2項に定める売買代金と第3条に定める契約保証金との差額を令和 年 月 日までに、売渡人の発行する納入通知書により、売渡人の指定する金融機関に納入するものとする。

2 売渡人は、買受人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7条 この土地の所有権は、買受人が売買代金を完納したときに、買受人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、買受人に対し現状のまま引渡しがあつたものとする。

(所有権の移転登記)

第8条 買受人は、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、速やかに売渡人に対し所有権の移転登記を請求するものとし、売渡人は、その請求により遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する費用は、買受人の負担とする。

(契約不適合責任)

第9条 契約締結後、この土地が土壌汚染、地盤沈下、地下埋設物等を含め、種類、品質又は数量に関して契約に適合しない場合であっても、売買代金の減額、履行の追完、損害賠償等の一切の請求及び契約解除をすることはできないものとする。

(境界の疑義)

第10条 買受人は、この土地の引渡しを受けた後、この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。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第11条 買受人は、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又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店定業その他これらに類する施設の用に使用してはならない。

2 買受人は、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。

(公募資料等の遵守)

- 第12条 買受人は、売渡人が示した入曾地区子育て支援拠点施設等整備事業若い世代向け住宅用地の整備等を担う民間事業者募集要項及び様式集（以下「公募資料」という。）を遵守するとともに、公募資料及び買受人から提出された企画提案書に沿って住宅用地の整備を進めなければならない。ただし、売渡人の承認を得た場合にあってはこの限りではない。
- 2 買受人は、住宅購入者が住宅（土地及び建物又はいずれか）を他の者へ転売する場合についても公募資料及び買受人から提出された企画提案書を買受人の責任において遵守するよう努めるものとする。

(実地調査等)

- 第13条 売渡人は、第11条及び前条に定める内容に関し、必要があると認めるときは、買受人に対し、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 買受人は、売渡人から要求があるときは、この土地について第11条及び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売渡人に報告しなければならない。
- 3 買受人は、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。
- 4 買受人は、売渡人に対して、用途指定期間中は、毎年度履行状況を報告しなければならない。

(違約金)

- 第14条 買受人は、第11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、売渡人に支払わなければならない。

(契約の解除等)

- 第15条 売渡人は、この契約の締結日から5年間に、買受人について、次の各号の一に該当すると売渡人が認めるときは、催促を要しないでこの契約を解除し、又はこの土地を買い戻すことができる。
- (1) 納入期日までに売買代金を完納しないとき。
- (2) 第11条、第12条、第13条のいずれかの定めに違反したとき。
- (3) この土地を住宅用地の用に供さないとき。
- (4) その他この契約に違反したとき。
- 2 前項の規定により、売渡人が、この契約を解除し、又はこの土地を買い戻した場合は、次の各号によるものとする。
- (1) 売渡人は、既納の売買代金に利息を付さないで買受人に返還するものとする。
ただし、第6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) 前号以外の買受人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、売渡人がこの契約を解除し、又はこの土地を買い戻したときは、買受人は、自己の費用と責任において、この土地を原状に回復し、売渡人の指定する期日までに返還しなければならない。
- ただし、売渡人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。

- 2 前項の規定によりこの土地を返還する場合において、買受人がこの土地を原状に回復して返還しないときは、売渡人は、買受人に代わってこの土地を原状に回復することができる。
- 3 売渡人は、前項の規定によりこの土地を原状に回復した場合は、買受人に対して原状回復に要した費用を求償することができる。

(契約解除等による使用料相当額の支払義務)

第17条 買受人は、第15条第1項の規定により売渡人がこの契約を解除し、又はこの土地を買い戻したときは、第7条に定めるこの土地の引き渡しを受けた日の属する月から前条第2項の規定により売渡人が買受人からこの土地の返還を受けた日の属する月までにおける使用料相当額を、売渡人の定めるところにより売渡人に支払うものとする。

- 2 前項の使用料相当額の月額は、売買代金に1,000分の3.5を乗じて得た額(1円未満の端数がある場合には、その端数は1円とする。)とする。

(返還金の相殺)

第18条 売渡人は、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、買受人が売渡人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19条 この土地に対して賦課される公租公課で、買受人を義務者として課されるものについては、買受人の負担とする。

(契約の費用)

第20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、買受人の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第21条 買受人は、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22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第一審の専属管轄裁判所とします。

(疑義の決定)

第23条 この契約において疑義が生じたときは売渡人買受人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、売渡人買受人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

売渡人 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

買受人 住 所

氏 名