

土地売買契約書(案)

高山市（以下「売主」という。）と（以下「買主」という。）との間に
おいて、次の条項により土地売買契約書（以下「この契約」という。）を締結する。

（信義誠実）

第1条 売主及び買主は、信義に従い誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買土地）

第2条 売主は、その所有する次の土地（以下「この土地」という。）を買主に売り渡すものとする。

所在	地番	地目	地積（実測）
高山市冬頭町	716番	宅地	492.28㎡

（売買代金）

第3条 この土地の売買代金は、金12,651,000円也とする。

（契約保証金）

第4条 買主は、契約保証金として売買代金の100分の10の金額を、売主に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金には利息を付さない。

（売買代金の支払）

第5条 買主は、売買代金から買主が納付した契約保証金を除く金額を、売主の発行する納入通知書により、令和8年11月30日（月）までに売主に支払うものとする。

2 買主が前項に規定する納入期限までに、売買代金を支払わないときは、売主は納入期限の翌日から遅延日数1日につき、政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率で計算した延滞金を徴収することができる。

（契約保証金の充当）

第6条 契約締結前に納付された契約保証金は、前条に定める金額を納付したときに、売主において売買代金の一部に充当するものとする。

（契約保証金の処分）

第7条 売主は、買主が第5条で指定した納期限までに売買代金を完納しない場合において、売主が納付することを不能と認めたときは、契約を解除するものとし契約保証金は高山市に帰属する。

(所有権移転及び登記の囑託)

第8条 この土地の所有権は、買主が売買代金を完納したとき買主に移転する。

2 買主は、前項の規定により売買土地の所有権が移転したときは、速やかに所有権の移転登記に必要な書類一式を売主に提出するものとし、売主は、遅滞なくこの土地の所有権移転登記を囑託するものとする。この場合の登記に要する費用は買主の負担とする。

(土地の引渡し及び管理責任)

第9条 この土地の引渡しは、所有権移転登記の完了と同時とする。

2 この土地の管理責任は、前項の引渡しと同時に売主から買主に移転するものとし、買主はその責任と負担において売買土地を管理しなければならない。

(危険負担)

第10条 買主は、この契約の締結の時からこの土地の引渡しの時までにおいて、この土地が売主の責に帰すことのできない事由により滅失又はき損した場合には、売主に対して売買代金の減免を請求することができない。

(契約不適合責任)

11条 買主は、この契約締結後、売買物件が契約に不適合であることを理由として、売買代金の減免、追完若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(用途指定等)

第12条 買主は、契約締結の日から5年間(以下「指定期間」という)、建築基準法(昭和25年法律第201号)第48条第4項に規定する第二種中高層居住専用地域内において建築してはならない建築物の建築をしてはならない。

2 住環境の保全等を目的として、指定期間中は太陽光パネルを設置する用途では使用できない(住宅の屋根に設置することは妨げない)。

3 買主は、指定期間内は、この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1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する施設の用に供することができない。

4 この土地を暴力団関係施設その他周辺の住民に著しく不安を与える施設の用に供することができない。

5 買主は、この土地の全部または一部を第三者に所有権移転するときは、前各項の条件を付さなければならない。

(実地調査条件)

第13条 売主は、指定期間中、随時に買主のこの土地の使用状況について実地調査をし、又は報告を求めることができる。この場合において、買主は調査を拒み、若しくは妨げ又は報告を怠ってはならない。

(違約金)

第14条 買主は、第12条及び第13条に定める条件に違反したときは、次に定める違約金を売主に支払わなければならない。

(1) 第12条に定める用途指定等に違反した場合 売買代金の100分の30

(2) 第13条に定める実地調査条件に違反した場合 売買代金の100分の10

2 前項に定める違約金は、第17条に定める損害賠償の一部としないものとする。

(契約の解除)

第15条 売主は、買主が次の掲げる各号の一に該当した場合は、予め通告することなくこの契約を解除することができる。

(1) 買主がこの契約に定める条件に違反したとき又は義務を履行しないとき。

(2) 買主が次のいずれかに該当するとき。

イ) 役員等(買主が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店の代表者をいう。以下この号において同じ。)が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であると認められるとき。

ロ) 暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第二号に規定する暴力団をいう。以下において同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ハ) 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持って、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

ニ) 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認められるとき。

ホ) 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認められるとき。

2 売主は、前項の契約解除により損害を受けたときは、買主に対し、その損害賠償を求めることができる。

(買主の原状回復義務)

第16条 買主は、前条の規定により契約が解除されたときは、売主の指定する日までにこの土地を原状に回復して売主に返還しなければならない。ただし、売主がこの土地を原状に回復させることが適当でないことを認めるときは、現状のまま返還することができるものとする。

2 買主は、前項の規定によりこの土地を売主に返還するときは、売主の指定する日までに、この土地の登記手続きに必要な書類を売主に提出しなければならない。

(損害賠償)

第17条 買主がこの契約に定める義務を履行しないため、売主に損害を与えたときは、買主はその損害に相当する金額を損害賠償として売主に支払わなければならない。

(返還金等)

第18条 売主は、第15条の規定によりこの契約を解除したときは、収納済の売買代金を買主に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 買主は、この契約が解除された場合において、買主が負担した契約の費用又はこの土地に投じた有益費、必要費若しくはその他の費用があってもこれを売主に請求することができない。

(返還金の相殺)

第19条 売主は、前条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、買主が第14条に定める違約金又は第17条に定める損害賠償金を売主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。

(契約の費用)

第20条 この契約の締結に関して必要な一切の費用は、すべて買主の負担とする。

(疑義の決定)

第21条 この契約に関して疑義があるときは、売主と買主とが協議のうえ決定する。

(合意管轄)

第22条 この契約に関する一切の法律上の紛争については、売主の普通裁判籍の所在地を管轄する裁判所を専属的な第一審管轄裁判所とすることに合意する。

この契約の証として、本書を2通作成し、売主及び買主の記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

売主 高山市花岡町2丁目18番地
高山市
高山市長 田 中 明

買主