市有財産（土地）売買契約書（案）

売払人八街市（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）とは、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。

（売買土地）

第２条　甲は、その所有する次の土地（以下「売買土地」という。）を現状有姿のまま乙に

売り渡し、乙はこれを買い受ける。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地の所在 | 地番 | 地目 | 地積（㎡） |
| 八街市大谷流字新林 | ８０５番１，８０５番５ | 雑種地 | 610.46 |

（売買代金）

第３条　売買代金は金　　　　　　　円とする。

（契約保証金）

第４条　乙は、この契約を締結するにあたり、契約保証金として金 　　　　　円を甲に納付するものとする。

２　前項の契約保証金には、利子を付さないものとする。

３　第１項の契約保証金は、第１９条第３項及び第２２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　乙が、売買土地の売り払い入札参加に伴う入札保証金を甲に納入しているときは、甲に

おいて第１項の契約保証金の一部に充当するものとする。

（売買代金の納入期限）

第５条　乙は、売買代金から乙が既に納付した契約保証金を除く金額を、甲が発行する納入

通知書により、この契約の締結日から６０日以内に一括して八街市指定（収納代理）金融

機関に納入するものとする。

（契約保証金の充当）

第６条　契約保証金は、前条に定める金額の支払を完了したときに、甲において売買代金の

一部に充当するものとする。

（契約保証金の帰属）

第７条　甲は、乙が第５条の指定日までに売買代金の支払を完了しないとき又は売買土地

の引渡しまでに第１９条第１項又は第２項の規定により契約を解除したときは、契約保

証金は、甲に帰属する。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。

（遅延利息）

第８条　乙は、売買代金と契約保証金との差額（以下「差額代金」という。）を納期限ま

でに納入できないときは、あらかじめ甲に届け出、その承認を得るものとする。

２　乙は、差額代金を納期限までに納入しないときは、納期限の翌日から納入した日まで

の日数につきその金額に年２．５％の率（年当たりの率は、閏（じゅん）年の日を含む

期間についても、３６５日当たりの率とする。）を乗じて計算した額を遅延利息（当該

金額に１００円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。）として、甲

の発行する納入通知書により、一括して納入しなければならない。ただし、遅延利息の

金額が１００円未満であるときは、これを支払うことを要しない。

（所有権の移転及び売買土地の引渡し）

第９条　売買土地の所有権は、乙が売買代金の支払を完了したときに、甲から乙へ移転する

ものとする。

２　前項の規定により所有権が移転したときに現況のまま売買土地の引渡しがあったもの

とする。

３　乙は、売買土地の引渡しを受けたときは、甲の定めるところにより、受領書を甲に提出

しなければならない。

４　乙は、売買土地に含まれる工作物等が現状有姿のまま引渡されることを十分に理解し、

これを使用、管理する場合において必要となる修繕や整備、安全性の確保については自ら

の負担と責任において行うものとする。

（所有権の移転登記等）

第１０条　乙は、前条第１項の規定により売買土地の所有権移転が行われた後、速やかに、

甲に対し所有権移転の登記を請求するものとする。

２　甲は、前項の乙の請求により、遅滞なく所有権移転の登記を所轄法務局に嘱託するもの

とする。

３　売買土地の所有権移転の登記に必要な登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

（公租公課の負担）

第１１条　売買代金の支払完了日以降における売買土地の公租公課については、乙の負担

とする。

（危険負担）

第１２条　乙は、この契約締結後売買土地の引渡しまでにおいて、甲乙双方の責めに帰する

ことのできない事由により売買土地に滅失、又はき損等の損害が生じ、甲が売買土地を

引き渡すことができなくなったときは、売買代金を納付しないことができる。

２　前項の場合、甲又は乙は、本契約を解除することができる。

３　乙は、前項の規定により本契約が解除されたときは、甲に対し、当該解除を理由とした

損害賠償を請求することができない。

４　甲は、第２項の規定により本契約が解除されたときは、受領済みの売買代金又は契約保

証金を乙に返還するものとする。

５　前項の返還金は利子を付さない。

６　甲は、第２項の規定により本契約が解除されたときは、乙が負担した契約等に要した費

用は返還しない。

７　甲は、第２項の規定により本契約が解除されたときは、乙が売買土地に支出した必要費、

有益費その他一切の費用は償還しない。

（契約不適合責任）

第１３条　乙は、本契約締結後、売買土地が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合

しないもの（以下「契約不適合」という。）であっても、甲に対し売買土地の修補の請求、

売買代金減額の請求、損害賠償の請求又は契約解除、その他一切の請求をすることができ

ない。ただし、乙が消費者契約法（平成１２年法律第６１号）第２条第１項に定める消費

者に該当する場合には、甲に対し、売買土地の引渡し後１年以内に契約不適合である旨を

通知したものに限り、当該契約不適合に係る代金減額のみを請求できる。

２　甲の、前項における代金減額の上限は、売買代金の額を限度とする。

３　第１項に規定する通知が所定の期間内になされた場合において、本契約を締結した目

的が達せられないときは、乙は、本契約を解除することができる。ただし、乙は甲に対し、

当該解除を理由とした損害賠償を請求することができない。

４　甲は、前項の規定により本契約が解除されたときは、受領済みの売買代金又は契約保証

金を乙に返還するものとする。

５　前項の返還金は利子を付さない。

６　甲は、第３項の規定により本契約が解除されたときは、乙が負担した契約等に要した費

用は返還しない。

７　甲は、第３項の規定により本契約が解除されたときは、乙が売買土地に支出した必要費、

有益費その他一切の費用は償還しない。

８　次の各号の一に該当するときは、甲は、契約不適合の責任を負わないものとする。

（１）本条の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。

（２）乙が、本契約締結時に本条における契約不適合を知っていたとき。

９　前条の内容については、本条の契約不適合に該当しないものとする。

（境界の疑義）

第１４条　乙は、売買土地の境界について疑義が生じた場合は、自己においてその措置を講

ずるものとする。また、所有権移転後において境界確認書等を要する場合についても自己

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１５条　乙は、本契約の締結日から１０年間、売買土地を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。以下「暴対法」という。）第２条第２号に規

定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害する

おそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するも

のの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買土地の所有権を第三

者に移転し、又は売買土地にかかる賃借権、使用賃借による権利その他の使用及び収益を

目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

（風俗営業等の禁止）

第１６条　乙は、本契約の締結日から１０年間、売買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

び第５項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供し、若しくは

これらの用に供されることを知りながら、売買土地の所有権を第三者に移転し、又は売買

土地にかかる賃借権、使用賃借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第

三者に取得させてはならない。

（実地調査等）

第１７条　甲は、第１５条及び前条に定める義務の履行状況を確認するため、必要があると

認めるときは、売買土地を実地に調査し、又は乙から所要の報告を求めることができる。

２　乙は、甲から要求があるときは、売買土地について利用状況を確認することができる資

料を添えて売買土地の利用状況等を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項に定める実地調査等を拒み、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１８条　乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約

金として甲に支払わなければならない。

（１）第１５条及び第１６条に定める義務に違反したときは、売買代金の１００分の３０

に相当する額

（２）前条に定める義務に違反したときは、売買代金の１００分の１０に相当する額

２　前項の違約金は、第１９条第３項及び第２２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。

（契約の解除）

第１９条　甲は、乙が本契約に定める義務を履行しない場合において、甲が相当の期間を定

めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、甲は、本契約を解除すること

ができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の

社会通念に照らして軽微であるときは、この限りはでない。

２　甲は、乙が第１５条の規定に違反したとき又は乙が次の各号の一に該当すると認めら

れるときは、催告なしに本契約を解除することができるものとする。

（１）法人など（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その

他経営に実質的に関与している者を、法人である場合は、その役員、その支店又は営

業所の代表者その他経営に実質的に関与している者を、団体である場合は、その代表

者、その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。）

が暴対法第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

を与える目的をもって、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

ど直接的に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　乙は、甲が前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。

４　甲は、第１項又は第２項の規定により本契約を解除したときは、これにより乙に生じた

損害について、何らの賠償又は補償をすることを要しない。

５　債務の不履行が甲の責めに帰すべき事由のものであるときは、甲は第１項本文の規定

による契約の解除をすることができない。

（契約解除に伴う返還金等）

第２０条　甲は、前条の規定により本契約を解除したときは、乙が支払った売買代金を返還

する。ただし、第７条の規定により契約保証金を甲に帰属させる場合は、受領済みの売買

代金から第４条第１項に定める契約保証金の額を差し引いた金額を返還するものとする。

２　前項の返還金は利子を付さない。

３　甲は、前条の規定により本契約を解除したときは、乙の負担した契約等に要した費用は

返還しない。

４　甲は、前条の規定により本契約を解除したときは、乙が売買土地に支出した必要費、有

益費、その他一切の費用は償還しない。

（乙の原状回復義務等）

第２１条　乙は、第１９条の規定により本契約が解除されたときは、甲の指定する日までに、

乙の負担において売買土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が

当該売買土地を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還す

ることができる。

２　乙は、前項の規定により売買土地を甲に返還するときは、甲の指定する日までに当該売

買土地の所有権移転登記の抹消登記等に必要な書類等を甲に提出しなければならない。

３　乙は、第１項の規定により返還された売買土地において、乙所有の残置物があるときは、

その所有権を放棄したものとみなし、甲において当該残置物を処分しても異議を述べる

ことはできない。

（損害賠償）

第２２条　甲は、乙がこの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、そ

の損害の賠償を請求することができる。ただし、乙の責めに帰すべき事由がないときは、

この限りではない。

（返還金の相殺）

第２３条　甲は、第２０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

１８条第１項に定める違約金又は第１９条第３項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、返還する代金の全部又は一部と相殺することができる。

（契約等の費用）

第２４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、すべて乙の負担とす

る。

（疑義等の決定）

第２５条　この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲と乙が

協議して定めるものとする。

（裁判管轄）

第２６条　この契約に関する訴訟は、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所をもって管轄

裁判所とする。

この契約の締結を証するため、本契約書２通を作成し、甲乙記名押印の上、各自１通を

保有する。

年　　月　　日

甲 住所又は所在地 　　千葉県八街市八街ほ３５番地２９

氏名又は商号名称 　八街市

及び代表者職氏名 　八街市長　北村　新司 　　印

乙 住所又は所在地

氏名又は商号名称

及び代表者職氏名 　　　　　　　　　　　　　　印