

土 地 売 買 契 約 書 (ひな型)

売出人立川市（以下「売出人」という。）と買受人_____（以下「買受人」という。）とは、次の条項により土地売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 売出人は、その所有する次に掲げる土地（以下「売買物件」という。）を買受人に売り渡すものとする。

土地の所在地番	登記地目	登記地積（実測）
立川市 町 丁目 番		m ² (m ²)

（売買代金）

第2条 売買代金は、金_____円とする。

（契約保証金）

第3条 買受人は、本契約締結と同時に契約保証金として金_____円を売出人に納付しなければならない。

2 買受人が入札の際に納付した入札保証金は、前項に規定する契約保証金に充当するものとする。

3 売出人は、第1項に規定する契約保証金を売買代金に充当するものとする。

4 第1項に規定する契約保証金には、利息を付さないものとし、第16条の規定によ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。

5 第1項に規定する契約保証金は、買受人が次条の規定による義務を履行しないときは、売出人に帰属するものとする。

（売買代金の支払い）

第4条 買受人は、第2条に規定する売買代金のうち、前条第1項に規定する契約保証金を除いた金_____円を、売出人が指定する銀行口座への振り込む方法、もしくは売出人の発行する納入通知書を利用する方法のいずれかにより、令和 年 月 日までに売出人に支払わなければならない。

（所有権の移転）

第5条 売買物件の所有権は、買受人が前条の規定による代金の支払いを完了したときに、売出人から買受人に移転する。

（売買物件の引渡し）

第6条 前条の規定により売買物件の所有権が移転したときに、売出人から買受人に対し現状有姿のまま売買物件の引渡しがあったものとする。

（所有権の移転登記）

第7条 買受人は、第5条の規定により売買物件の所有権を取得した後、速やかに売出人に対し所有権の移転登記を請求するものとし、売出人は、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。

(危険負担)

第 8 条 売払人は、売買物件の引渡し後、本件土地について危険負担を負わない。

(特約条項)

第 9 条 買受人は、売買物件が入札手続きの際提示された物件調書記載の内容であることを了承した上、売買物件を買い受けるものとする。

(契約不適合責任)

第 10 条 買受人は、本契約締結後、売買物件に種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しない状態があること（以下「契約不適合」という。）を発見しても、当該契約不適合を理由とした履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。ただし、買受人が消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 2 条第 1 項に規定する消費者に該当する場合には、発見から 1 年以内かつ引渡しの日から 2 年以内に売払人へ通知したものに限り、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求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るものとする。

2 前条の内容については、第 1 項の契約不適合に該当しないものとする。

(禁止用途)

第 11 条 買受人は、売買物件を次の各号に掲げる用途に供し、又はこれらの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、若しくは貸し付けてはならない。

(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又は同条第 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もの

(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 号に掲げる暴力団又は法令等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その他これに類するもの

(3) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）に基づく処分を受けている団体の事務所その他これに類するもの

2 買受人は、所有権を第三者に移転し、又は売買物件を第三者に貸し付けるときは、前項の規定を承継しなければならない。

(違約金)

第 12 条 買受人は、前条の規定による義務に違反して売買物件を禁止用途に供し、又は供させたときは、売買代金の 100 分の 30（円未満切捨て）を違約金として、売払人に支払わなければならない。

2 前項に規定する違約金は、第 16 条の規定による損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第 13 条 売払人は、買受人が本契約に定める義務を履行しないとき又は義務に

違反したときは、本契約を解除することができる。

(返還金等)

第 14 条 売払人は、前条の規定により解除権を行使したときは、買受人が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利子を付さない。

2 売払人は、解除権を行使したときは、買受人の負担した契約の費用は返還しない。

3 売払人は、解除権を行使したときは、買受人が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(原状回復義務)

第 15 条 買受人は、売払人が第 13 条の規定により解除権を行使したときは、売払人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、売払人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、現状のまま返還することができる。

2 買受人は、前項の規定により売買物件を売払人に返還するときは、売払人の指定する期日までに当該物件の買受人から売払人への所有権移転登記の承諾書を売払人に提出しなければならない。

(損害賠償)

第 16 条 売払人は、買受人が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、買受人に対しその損害の賠償を請求することができる。

(返還金の相殺)

第 17 条 売払人は、第 14 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、買受人が第 12 条に規定する違約金又は前条の規定による損害賠償金を売払人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 18 条 所有権の移転登記に要する登録免許税その他本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、全て買受人の負担とする。

(公序良俗の遵守)

第 19 条 買受人は、売却物件を取得後、当該土地の管理及び処分に当たっては、売買契約を遵守し、公序良俗に反する行為をしてはならない。

(近隣への配慮等)

第 20 条 買受人は、本物件の使用に当たって十分な注意をもってこれを管理し、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とともに、紛争が生じた場合には、買受人の責任においてこれを解決しなければならない。

(隣接市有地の工作物等の復元、整備等)

第 21 条 買受人は、本物件の使用に当たり、市有地との境界において工作物の撤去、構築等を行う際は、市の工作物等について復元するとともに、地表面の整備、舗装等について協議に応じること。

(疑義の決定等)

第 22 条 本契約に関し疑義が生じたときは、売払人買受人協議のうえ定めるものとする。

(管轄裁判所)

第 23 条 本契約に関する訴訟の管轄裁判所は、売払人の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

本契約の締結を証するため、契約書 2 通を作成し、売払人買受人記名押印のうえ各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

売払人 所在地 立川市泉町 1156 番地の 9

名 称 立川市
代表者 立川市長

買受人 所在地

名 称