

土地売買契約書

日立市(以下「甲」という。)と「買受人氏名」(以下「乙」という。)とは、末尾表示の土地について、次のとおり売買契約を締結する。

(目的)

第1条 甲は、その所有する末尾表示の土地(以下「売買土地」という。)を現状有姿より乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

(売買代金)

第2条 売買土地の代金は、金〇〇〇〇〇〇円とする。

2 乙は、この契約の締結と同時に、前項の代金を甲の発行する納入通知書によって、一括して甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

(所有権の移転及び登記)

第3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、乙に移転するものとする。

2 乙は、前項の規定により所有権が移転した後、甲に対して所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により速やかに所有権の移転登記を嘱託するものとする。この場合に要する登録免許税その他の経費は、乙の負担とする。

(売買土地の引渡し)

第4条 売買土地の引渡しについては、乙が売買代金の支払を完了したときに、乙に引渡しが行なわれたものとする。

(危険負担)

第5条 この契約締結後売買土地が甲の責めに帰することができない理由により滅失し、又はき損した場合は、その損失は乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第6条 乙は、引き渡された売買土地が種類又は品質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。)であるときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、次のとおり、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。

- (1) 修補をする場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。
- (2) 修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、甲は修補責任を負わない。
- (3) 本条の契約不適合が、本契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができる。
- (4) 前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。
- (5) 本条の契約不適合により、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。
- (6) 本条の契約不適合が甲の責めに帰すべき事由によるものでないときは、乙は、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除のいずれもすることはできない。

(甲に対する通知義務)

第14条 乙は、この契約の締結の日から5年を経過する日までの間において、次の各号のいずれかに該当したときは、直ちにその旨を甲に通知しなければならない。

- (1) 解散したとき。
- (2) 商号、代表者又は主たる事務所所在地を変更したとき。
- (3) 合併し、又は営業を停止し、廃止し、若しくは譲渡したとき。
- (4) 差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは担保権の実行としての競売を受け、又は破産手続開始、更生手続開始若しくは再生手続開始の申立てがなされたとき。

(買戻し)

第15条 甲は、乙が、第7条から第10条までに定める義務に違反したとき(第11条に定める甲の承認を受けたときを除く。)、又は第13条に定める義務に違反したときは、乙が支払った売買代金のみを返還して、売買土地を買戻すことができるものとする。この場合において、当該返還金には利子を付さないものとする。

2 買戻しができる期間は、この契約の締結の日から7年間とする。ただし、第10条に定める指定用途に供すべき期間を経過したもので、乙の申出により特に甲が認める場合は、買戻し期間を変更して短縮することができるものとする。

3 第1項の買戻しの登記は、第3条の所有権移転の登記と同時に行うものとし、これに要する費用は、乙の負担とする。

4 前項の規定にかかわらず、甲が同項の買戻しの登記を不要と認めるときは、当該登記は行わないものとする。

5 買戻し登記の内容に変更が生じた場合の変更登記及び第2項の期間の満了による抹消登記に要する費用は乙の負担とする。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しない場合は、相当の期間を定めて催告し、その期間内に履行されないときは、契約を解除することができるものとする。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告なしに契約を解除することができる。

- (1) この契約の締結の日から5年を経過するまでの間において、売買土地を次のいずれかの用途に供したとき。
 - ア 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、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これに類する業の用途
 - イ 日立市暴力団排除条例(平成24年日立市条例第1号。以下「条例」という。)第2条第1号に規定する暴力団その他の反社会的団体の事務所その他これに類する用途
- (2) 条例第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員
- (3) 暴力団員と生計を一にする配偶者(婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。)
- (4) 次のいずれかに該当する暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者
 - ア 暴力団員が事業主又は役員となっている事業者

2 前項の契約不適合について、乙は、甲に対して、代金減額を請求することはできない。

3 乙が本契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、甲は本条の責任を負わない。

4 売買土地の面積の過不足については、第1項の契約不適合に該当しない。

(用途指定)

第7条 乙は、売買土地をこの契約に係る一般競争入札の参加申込みに際して甲に提出した事業計画書(以下「事業計画書」という。)に記載した用途(以下「指定用途」という。)に供するものとし、この用途以外の目的に使用しないものとする。

(建設計画の承認)

第8条 乙は、売買土地における指定用途に供するための建設工事の着手に当たっては、あらかじめ、甲の定めるところにより、当該建設工事の内容を記載した建設計画(以下「建設計画」という。)を甲に提出し、甲の承認を受けるものとする。

(指定用途に供すべき始期等)

第9条 乙は、この契約の締結の日から2年以内に指定用途に供しなければならない。

2 乙は、建築物の建設に当たっては、建築基準法(昭和25年法律第201号)その他の法令を遵守しなければならない。

(指定用途に供すべき期間)

第10条 乙は、売買土地をこの契約の締結の日から5年間引き続き指定用途に供するものとする。

2 甲は、前項に定める用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3 乙は、正当な理由なく、前項に定める実地調査又は実地監査を拒み、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。

(指定用途等の変更)

第11条 乙は、やむを得ない理由により指定用途、第8条の規定により甲が承認した建設計画、第9条第1項に規定する指定用途に供する始期又は前条第1項に規定する期間を変更しようとするときは、変更を必要とする理由及び変更後の計画を記載した書面を甲に提出し、甲の承認を受けるものとする。

(売買土地の再譲渡価額)

第12条 乙が売買土地を第三者に譲渡する際の価額は、事業に要する費用その他通常必要な費用の合計額に適正な利潤を加えた額の範囲内としなければならない。

(甲の承認を要する事項)

第13条 乙は、この契約の締結の日から5年を経過する日までの間において、次の各号のいずれかに該当するときは、あらかじめ詳細な事由を記した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

- (1) 事業計画書に基づく分譲以外の場合で、売買土地の全部若しくは一部の所有権を移転し、又は売買土地に地上権、抵当権その他の担保を目的とする権利若しくは賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転しようとするとき。
- (2) 建築物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて売買土地の原状を変更しようとするとき。

イ 暴力団員の配偶者(事実上婚姻関係にある者を含む。)が代表取締役を務めているが、実質的には当該暴力団員がその運営を支配している事業者

ウ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用・使用している者(事業者を含む。)

エ 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料の購入契約等を締結している者(事業者を含む。)

オ 暴力団若しくは暴力団員に経済上の利益や便宜を供与している者

カ 役員等が暴力団若しくは暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難される関係を有している者(事業者を含む。)

(5) 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)に基づく処分の対象となっている団体又はその構成員

(6) (2)から(5)までのいずれかに該当する者の依頼を受けて売買土地を買戻すものとする

(土地を買戻した場合又は契約を解除した場合の措置)

第17条 第15条の規定により甲が売買土地を買戻し、又は前条の規定により甲が契約を解除した場合には、次に定めるところにより措置するものとする。

(1) 甲は、この契約を解除したときは、既に納付された売買代金を乙に返還するものとする。この場合において、当該返還金には利子を付さないものとする。

(2) 乙は、甲の指定する期日までに、自己の負担において売買土地を原状に回復して、甲に返還するものとする。

(3) 乙は、売買土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに売買土地の所有権移転登記の承諾書を甲に提出するものとする。

(4) 乙が第2号の義務を履行しないときは、甲は、乙に代わり売買土地を原状に回復することができる。この場合において、乙は、甲が原状回復に要した費用を甲に支払うものとする。

(5) 売買土地の引渡し後においては、乙は、当該引渡しの日から甲が乙から売買土地の返還を受けた日の属する月までの期間について、売買土地の使用料相当額として、売買代金に4パーセントを乗じて得た金額を年額として、甲の定めるところにより甲に支払うものとする。この場合において、当該期間が1年未満の場合又は当該期間に1年未満の端数があるときの1月当たりの使用料相当額は、当該年額に12分の1を乗じて得た額とする。

(6) 乙は、第15条の規定により甲が売買土地を買戻した場合又は前条の規定により甲が契約を解除した場合には、違約金として売買代金の100分の20に相当する額を、甲の定めるところにより甲に支払うものとする。

(7) 乙は、前条の規定により甲がこの契約を解除し、甲の受けた損害の額が前号の違約金の額を超えるときは、甲の請求により、その超える部分に相当する額を甲に支払うものとする。

2 甲は、乙が前項第4号から第7号までの規定により甲に支払うべき原状回復に要した費用、売買土地の使用料相当額、違約金又は損害賠償金がある場合は、それらの全部又は一部を前項第1号の返還金と相殺することができるものとする。

(有益費等請求権の放棄)

第18条 乙は、この契約を解除された場合において、売買土地に投じた有益費、必要費その他の費用があつても、これを甲に請求しないものとする。

(契約費用の負担)

第19条 この契約の締結に要する経費は、乙の負担とする。

(信義則)

第20条 甲乙両者は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行するものとする。

(疑義等の決定)

第21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、甲乙協議の上、定めるものとする。

(管轄裁判所)

第22条 この契約について訴訟等が生じたときは、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

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

令和 年 月 日

甲 住所 日上市助川町1丁目1番1号
氏名 日上市
日上市長 小川 春樹

乙 住所.....

氏名.....

土地の表示 日上市

所在	地番	地目	地積 (㎡)	備考