

# (案) 土地売買契約書

売主 箕面市（以下「甲」という。）と買主 ●●●●●（以下「乙」という。）とは、下記の条項により土地の売買契約を締結する。

記

（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。

（売買物件）

第2条 甲は、その所有する次の土地（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

2 土地の売買は、下記のとおり公簿面積とし、以後差異があった場合といえども、甲乙ともに売買代金の増減を請求せず、また、何等異議苦情を申立てないものとする。

所在	地番	地目	公簿面積
箕面市牧落三丁目	18番8	宅地	335.15㎡
	18番26		167.45㎡

（売買代金等）

第3条 売買代金は、金 円とする。

2 乙は、前項の売買代金を甲が定める方法で、指定する期日までに納付しなければならない。

3 第4条第1項の契約保証金のうち、金 円は入札保証金を充当するものとする。

（契約保証金等）

第4条 乙は、本契約締結前に契約保証金として、前条第1項の10パーセント以上の金額を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、損害賠償の予定またはその一部とは解釈しない。

3 乙は、前条第2項の義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を売買代金の一部に充当するものとする。

4 乙が、前条第2項に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金は甲に帰属する。

また、乙の責に帰すべき事由により契約が無効または履行不能となった場合においても同様とする。

5 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。

（公租公課）

第5条 売買物件に対して賦課される公租公課で、乙を義務者として課されるものについては、す

べて乙の負担とする。

（所有権の移転）

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納した時に、甲から乙に移転する。

（所有権移転登記の嘱託）

第7条 甲は、売買物件の所有権が移転し、売買代金の納入を確認した後、乙に対する所有権移転の登記を速やかに所轄法務局に嘱託する。

2 前項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。

3 乙は、第1項の登記に必要な書類を、あらかじめ甲に提出しなければならない。

（売買物件の引渡し）

第8条 売買物件は、第6条の定めにより売買物件の所有権が乙に移転した時に、現状有姿のまま乙に引渡したものとする。

（危険負担等）

第9条 この契約の締結後、売買物件を引渡すまでの間に、甲の責めに帰することができない事由により、売買物件に滅失または、き損等の損害を生じたときは、その損害は、乙が負担しなければならない。

（瑕疵担保責任）

第10条 乙は、この契約締結後、売買物件に数量の不足、その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減額もしくは損害賠償の請求または本契約の解除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項に規定する消費者である場合にあって、乙がこの契約締結後この土地に隠れた瑕疵があることを発見したときは、乙は引渡し日から2年を経過する日までに限り、甲に対し、売買代金の減額もしくは損害賠償の請求または本契約を解除することができる。

（施設等の解体及び撤去）

第11条 甲は、第8条の売買物件の引渡しの時点において本件土地の上に存するすべての施設及び設備（以下「施設等」という。）について、解体撤去する義務を負わない。

2 甲及び乙は、施設等の所有権移転は行わない。

3 乙は、施設等の解体撤去が完了したときは、速やかに、書面により甲にその報告をしなければならない。

4 乙は、前項の規定による報告の際にこの施設等の建物滅失登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。甲は乙の書類提出後、嘱託によりこの施設等の建物滅失登記を速やかに行うものとする。

5 第6条の規定により、本件土地の所有権が乙に移転したときから施設等の解体撤去が完了するときまで、施設等の管理責任は乙にあるものとし、乙は十分な注意をもって施設等を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならない。また、施設等の管理に関する一切の費用は乙の負担とする。

6 乙は、この施設等の解体撤去作業及び廃棄物の処理等において、雇用及び環境に係る関係法令等を遵守するとともに、解体撤去に伴い第三者から苦情又は異議申し立てがあったときは、乙の責任において解決するものとする。この際、第三者に危害を加えた場合は、乙がその責めを負うものとする。

7 乙は、この施設等の解体撤去に伴い関係機関等との協議、届出等が必要なきときは、乙の責任において行うものとする。

8 乙は、この施設等の解体撤去に関し、この契約に定めのない事項については、甲の指示に従わなければならない。

(土地の利用条件)

第12条 乙は、この土地の利用について、「平成29年度第1回箕面市有地売り払いに伴う一般競争入札実施要領」Ⅲ一般競争入札実施要領、3物件の条件、(3)土地利用条件に記載された内容に供さなければならない。

(地元協議等)

第13条 乙は、施設等の解体撤去及び売買物件での開発行為等にあたっては、関係機関及び近隣住民等の地元関係者との協議、調整等を自らの責任で行わなければならない。

(実態調査及び報告義務等)

第14条 甲は、第11条から第13条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実態調査をし、乙に対し必要な報告または資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、妨げもしくは忌避し、または報告もしくは資料の提出を怠ってはならない。

(相隣関係等への配慮)

第15条 乙は、売買物件の引渡し以降、十分な注意をもって売買物件を管理し、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。

(違約金)

第16条 乙は、第12条に定める土地の利用条件に違反したときは、金

円(売買代金の3割相当)、また第14条に定める義務に違反したときは、金

円(売買代金の1割相当)を違約金として甲に支払わなければならない。

2 乙は、当該違約金を損害賠償の予定、またはその一部とは解釈しない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第17条 乙は、売買物件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7

7号)第2条第2号に定める暴力団その他の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に使用してはならない。

2 乙は、売買物件を、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)第5条に定める観察処分を受けた団体もしくはそれらの構成員あるいは関係者がその活動のために使用してはならない。

(契約の解除)

第18条 甲は、乙が次の各号に該当する場合は、催告その他何らの手続を用いなくて、本契約を解除することができる。

(1) 乙が、この契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 乙が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号から同第4号までもしくは同第6号、または大阪府暴力団排除条例(平成22年大阪府条例第58条)第2条第4号の規定に該当すると認められるとき。

(3) 乙が、資格を偽る等、不当な行為により本契約を締結したとき。

(4) 破産、民事再生、会社更生または会社整理の申立て(自己申立てを含む。)等があった場合で、甲と乙の協議によっても本契約に定める義務が履行される見込みがないとき。

(5) 法人が合併され、または解散した場合で、甲と乙の協議においても本契約に定める義務が履行される見込みがないとき。

(6) 乙が、本契約の定める規定に違反したとき。

(買戻しの特約及び登記等)

第19条 甲は、乙が第12条に定める土地の利用条件に違反したときは、売買物件を買戻しすることができる。

2 前項の定めにより、甲が売買物件の買戻しを行ったことで、乙または第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わない。

3 甲及び乙は、所有権の移転登記と同時に、第1項に定める買戻特約の登記を行うものとする。

4 前項の期間は、10年間とする。

(第三者への権利継承)

第20条 乙が、売買物件の所有権を第三者に移転し、または権利を設定する場合(抵当権を除く。)には、第17条及び第19条の事項について書面により継承させるものとし、当該第三者に対して当該権利を履行させなければならない。

(返還金及び費用等の請求権の放棄等)

第21条 甲が、第18条の定めによりこの契約を解除したとき、または第19条の定めにより買戻し権を行使したときは、乙が第22条第1項に定める義務を完全に履行した後に、乙が第3条の定めにより支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金に利息は付さない。

2 甲が、第18条の定めによりこの契約を解除したとき、または第19条の定めにより買戻し権を行使したときは、乙が負担した契約の費用及び売買物件に支出した必要経費、有益費、公租公課等その他一切の経費を甲に請求することはできない。

(原状回復義務等)

第22条 乙は、甲が第18条の定めによりこの契約を解除したとき、または第19条の定めにより買戻し権を行使したときは、甲の指示する期日までに乙の負担により、売買物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、この限りではない。

2 乙は、前項の定めにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指示する期日までに、売買物件の所有権移転登記に必要な書類を提出しなければならない。なお、甲名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて乙の負担とする。

3 乙は、第1項のただし書きの場合において、売買物件が滅失、またはき損しているときは、その損害賠償として、損害額に相当する金額を支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害額に相当する金額を甲に支払わなければならない。

(使用料相当損害金)

第23条 乙は、甲が第18条の定めによりこの契約を解除したとき、または第19条の定めにより買戻し権を行使したときは、次の各号に定める使用料相当額を損害金として、甲に支払わなければならない。

(1) 第8条の定めにより、売買物件の引渡しを受けた日から、甲が本契約の解除または買戻し権の行使を通知した日までの間の使用料相当額とする。

(2) 甲が、本契約の解除または買戻し権の行使を通知した日の翌日から、乙が前条第1項に定める義務を完全に履行して、売買物件を甲に返還する日までの間の使用料相当額とする。

2 前項各号の使用料相当額は、第3条に定める売買代金に年率14.6パーセントを乗じて算出するものとする。

(損害賠償)

第24条 乙は、本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、第16条に定める違約金に加えて、その損害のすべてを賠償しなければならない。

(返還金の控除)

第25条 甲は、第21条第1項の定めにより、売買代金を返還する場合においては、次の各号の合計額を返還金から控除して返還するものとする。なお、控除できない金額がある場合については、乙は甲に対して別途これを支払わなければならない。

(1) 第16条の違約金

(2) 第22条第2項に定める登記費用等

(3) 第22条第3項に定める損害賠償金

(4) 第23条に定める使用料相当損害金

(5) 第24条に定める損害賠償金

(関係法令の遵守)

第26条 乙は、売買物件を利用するにあたり、箕面市まちづくり推進条例等の各種関係法令を遵守すること。

(管轄裁判所)

第27条 この契約に関する訴えの管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄区域とする地方裁判所または簡易裁判所とする。

(疑義等の決定)

第28条 この契約に定めのない事項またはこの契約に関して疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ決定する。

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

平成29年(2017年) 月 日

甲 箕面市西小路四丁目6番1号  
箕面市  
代表者 箕面市長 倉田哲郎

乙