

土地売買契約書

売渡人 大月市長 小林信保（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）とは、下記の条項により土地売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、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、その所有する次に掲げる土地（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。

土地の所在	地目	公簿面積（㎡）
大月市賑岡町ゆりヶ丘	宅地	

2 公簿面積と実測面積とに相違が生じても、面積の更正は行わず、甲乙において売買代金の差額は請求しないものとする。

（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、本契約締結と同時に、契約保証金として金 円を甲に納付しなければならない。

- 2 契約保証金には利息を付さない。
- 3 契約保証金は、第20条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 甲は、乙が次条に規定する義務を履行したときは、契約保証金を売買代金に充当するものとする。
- 5 甲は、乙が次条に規定する義務を履行しないときは、契約保証金を甲に帰属させることができる。

（売買代金の支払）

第5条 乙は、売買代金のうち契約保証金を除いた金 円を甲の発行する納入通知書により令和 年 月 日までに甲に支払わなければならない。

（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ときに乙に移転するものとする。

(所有権の移転登記等)

第7条 乙は、前条の規定により所有権が移転した後、甲に対しての所有権の移転登記をそれに必要な書類等を添えて請求するものとし、甲は、その請求により速やかに売買物件の所有権移転登記を嘱託するものとする。

2 前項の所有権移転登記に要する登録免許税その他費用は、すべて乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第8条 甲は、第6条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに、現状有姿のまま引き渡すものとする。

(危険負担)

第9条 乙は、本契約締結のときから売買物件の引渡しの日までにおいて、当該物件が甲の責に帰することができない事由により滅失又はき損した場合には、甲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)

第10条 乙は、本契約締結後、売買物件に数量の不足又は契約の内容に適合しないものであることを発見しても、修補請求、売買代金の減額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。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は、第8条に定める引き渡しの日から2年間はこの限りではない。

(公租公課)

第11条 売買物件に対する公租公課等は売買代金の納付完了日を持って区分し、甲はその前日までの部分に相当するものを負担し、乙は同日以降に相当するものを負担する。

(用途制限)

第12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77号）第2条第2号に規定する暴力団その他反社会的団体及びそれらの構成員の活動のために利用するなど、公序良俗に反する施設の用に供してはならない。

2 乙は、売買物件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関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

3 乙は、前2項の用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件を第三者に貸してはならない。

(権利移転制限)

第13条 売買物件の所有権移転の日から起算して3年間は、売却物件に住宅を建設する

ための借入による抵当権の設定を除き、売買、贈与、交換等による第三者への所有権移転及び地上権、賃借権等の設定、使用貸借による貸付、その他使用収益を目的とした権利の設定を禁止するものとする。ただし、次のいずれかの事由に該当する場合には、事前に甲の承認を得て所有権の移転又は権利の設定をすることができる。

- (1) 相続等やむを得ない事由が生じた場合
- (2) 配偶者又は二親等以内の親族に住宅用地として使用貸借しようとする場合
- (3) 上記のほか、甲が特に認めた場合

(実地調査等)

第 14 条 甲は、本契約の履行に関し、必要があると認めるときは、随時に実地調査を行い、又は乙に対し報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、正当な理由なく前項に定める調査を拒み、妨げ若しくは報告及び資料の提出を怠ってはならない。

(契約解除)

第 15 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、催告その他なんら手続なく、本契約を解除することができる。

- (1) 資格を偽る等不正な行為により売買物件を買い受けたとき。
- (2) 本契約に定める義務を履行しないとき。
- (3) その他本契約に定める事項に違反したとき。

2 前項の契約の解除による所有権移転登記等に関する費用は、乙の負担とする。

(乙の契約解除の禁止)

第 16 条 乙は、自己の都合により本契約を解除することができない。ただし、甲がやむを得ない事情があると認めた場合は、この限りでない。

2 前項ただし書の規定により本契約を解除した場合において、その所有権移転登記等に要する費用は、乙の負担とする。

(返還金等)

第 17 条 甲は、第 15 条第 1 項又は前条第 1 項ただし書きの規定により本契約が解除されたときは、乙が支払った代金を返還する。ただし、当該代金には利息を付さない。

2 本契約を解除した場合において、甲は、乙の負担した契約の費用及び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。

3 本契約を解除した場合において、乙が損害を受けることがあっても、甲はこれを賠償しない。

(違約金)

第 18 条 乙は、第 15 条第 1 項又は第 16 条第 1 項ただし書きの規定により本契約が解

除されたときは、違約金として売買代金の30%を甲が指定する日までに一括して甲に支払わなければならない。ただし、乙の責めに帰すことができないものであると甲が認めたときは、この限りではない。

2 前項の違約金は、第20条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(乙の原状回復義務)

第19条 乙は、第15条第1項又は第16条第1項ただし書きの規定により本契約を解除したときは、甲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、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないことを認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 前2項に規定するもののほか、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、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

4 乙は、第1項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに売買物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第20条 甲は、乙が本契約に規定する義務を履行しないため損害を受けたときは、乙にその損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第21条 甲は、第17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条に規定する違約金並びに前条に規定する損害賠償金を甲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ことができる。

(建築協定の遵守等)

第22条 乙は、売買物件に、住宅を建築するときは、岩殿ニュータウン建築協定に従う他善良な管理者の注意を払い、基礎工事、排水工事、その他安全上必要な工事を行わなければならない。

2 乙が、売買物件の使用にあたって前項の注意を怠ったために、石積等の構築物若しくは給排水、ガスその他の施設物が破損し、法面が崩壊し、又は芝樹木が枯死し、その他売買物件に損害が生じたときは、甲は一切その責任を負わない。

(施設管理組合への加入等)

第23条 乙は、本契約締結後速やかに、ゆりヶ丘施設管理組合規約に基づく組合に加入しなければならない。

2 乙は、前項の組合規約に基づき、街灯、集会施設、汚水処理施設及び公園等の団地内共同施設について団地内居住者と共同して維持管理し、これに要する費用を負担する。

(相隣関係等への配慮)

第 24 条 乙は、売買物件の引渡し以降においては、売買物件を十分な注意をもって管理し、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。

(契約の費用)

第 25 条 本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第 26 条 本契約に定めのない事項又は本契約に規定する事項について疑義が生じたときは、甲乙協議して決定するものとする。

(裁判管轄)

第 27 条 本契約に関する訴訟の提起等は、甲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。

この契約締結の証として、本書 2 通を作成し、甲、乙記名、押印のうえ各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 大月市大月二丁目 6 番 2 0 号

大月市長 小林 信保

乙