

土地売買契約書

売払人 和泉市（以下「売払人」という。）と買受人_____（以下「買受人」という。）とは、常時公募による市有財産売払事業（春木町612番1他5筆）実施要項（以下「要項」という。）に基づき、次のとおり土地の売買契約を締結する。

（売買土地）

第1条 売払人は、末尾表示の土地（以下「本件土地」という。）を現状有姿のまま買受人に売り渡し、買受人は本件土地の所在及び地積を確認して売払人から買い受ける。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金27,700,000円とする。

（売買代金の支払時期）

第3条 買受人は、前条に定める売買代金全額を、本契約と同時に、売払人が指定する方法で支払わなければならない。

（契約保証金）

第4条 契約保証金は、和泉市財務規則第104条第6号の規定により免除する。

（引渡し及び所有権の移転）

第5条 本件土地の引渡しは、売買代金完納の日とする。

2 本件土地の所有権の移転は、引渡しがあった時点とする。

（所有権移転登記）

第6条 売払人は、所有権の移転後遅延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。この場合に必要な登録免許税その他契約締結に要する費用は、買受人の負担とする。

（危険担保）

第7条 本契約締結後、本件土地が売払人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、その損失は買受人の負担とする。

（契約不適合責任）

第8条 本契約締結後、売払人は買受人に対し、本件土地の面積不足を含む一切の契約不適合責任を負わないものとし、買受人は売払人に対し、本件土地が契約に不適合であることを理由として売買代金の減額、追完、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は本物件の引渡しの日から2年間は、損害賠償の請求及び契約の解除についてこの限りではない。

（土地利用条件）

第9条 本件土地及び本件土地に建築された建築物について、自己の居住の用に供する者に譲渡する場合を除き、契約締結の日から10年間、売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転を行わないこと。ただし、別紙「土地取得後の利用計画」に記載され、かつ市が転売目的でないことを認められた所有権の移転は除く。

（公害等の防止）

第10条 買受人は、電波障害、騒音、風害及び日照障害等の防止に留意するとともに、自らの責任

において必要な措置を講じなければならない。

(上下水道等)

第 11 条 買受人は、上・下水道、電気、ガス、電話等の供給を受ける際は、各々の供給者及び管理者等と協議の上、自らの負担により責任を持って工事等を行わなければならない。

(道路整備等)

第 12 条 買受人は、春木町 612 番 5 について、土木維持管理室と協議の上、買受人の負担により道路整備を行い、和泉市に帰属しなければならない。

(地元協議等)

第 13 条 買受人は、建築物の建築にあたって、関係機関及び近隣住民等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。

(実地調査及び報告義務)

第 14 条 売払人は、本件土地について随時その使用状況を実地に調査できるものとし、買受人はこれに応じなければならない。

(契約解除)

第 15 条 売払人は、買受人が次のいずれかに該当することが明らかになった場合は、催告なしに本契約を解除することができるものとする。ただし、契約締結の日から 10 年が経過する日までの間、有効とする。

- (1) 要項で定める参加資格を偽る等、不正な行為により本契約を締結したとき。
- (2) 破産、民事再生、会社更生又は特別清算等の手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）等があったとき。
- (3) 法人が合併され、又は解散した場合で、売払人と買受人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。
- (4) 買受人又はその役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団関係者に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。
- (5) 買受人又はその役員等が、暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (6) 第 9 条（土地利用条件）の定めに違反したとき。
- (7) 前各号のほか、本契約の定める義務を履行しないとき。

(違約金)

第 16 条 第 15 条により契約解除となった場合において、売払人は買受人に対して違約金として第 2 条で定める売買代金の 2 割に相当する額を請求することができる。

- 2 買受人は、売払人から前項に基づく支払い請求のあった日から 30 日以内に全額の支払いを行わなければならない。
- 3 買受人は、売払人からの第 1 項に基づく請求に対して支払いを遅延した場合、遅延利息として支払遅延日数に応じ、この契約締結の日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和 24 年法律第 256 号）第 8 条第 1 項の財務大臣が銀行の一般貸付利率を勘案して決定する率を支払いが遅延している額に乗じた額を売払人に支払わなければならない。

(返還金等)

第 17 条 売払人は、前条の定めにより本契約を解除したときは、買受人が次条に定める義務を完全に履行した後、買受人が第 2 条の定めにより支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息は付さないものとする。

2 売払人が本契約を解除したときは、買受人は自らが負担した契約の費用及び本件土地に支出した必要経費、有益費その他一切の費用を売払人に請求することができない。

(原状回復義務等)

第18条 買受人は、第15条の規定により本契約を解除されたときは、売払人の指定する期日までに、買受人の負担において本件土地を原状に復し、売払人に返還するものとする。ただし、売払人が本件土地を原状に回復させることが適当でないとき認めるときは、この限りではない。

2 買受人は、前項の規定により本件土地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、本件土地に設定された抵当権、その他本件土地の完全な所有権の行使を妨げる負担を完全に消滅させた上で、売払人の指定する本件土地の所有権移転登記に必要な書類を売払人に提出しなければならない。なお、所有権移転に必要な費用等は、すべて買受人の負担とする。

(損害賠償)

第19条 買受人は、本契約に定める義務を履行しないため売払人に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として売払人に支払わなければならない。

(第三者に生じた損害の責任)

第20条 売払人は、第15条に基づき本契約を解除したとき、買受人又は第三者に損害が生じても売払人はその責任を負わない。

(返還金の控除)

第21条 売払人は、第17条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できるものとする。なお、控除できない金額がある場合は、買受人は売払人に対して別途これを支払わなければならない。

- (1) 第16条に定める違約金
- (2) 第18条に定める原状回復に要する費用
- (3) 第19条に定める損害賠償金

(公租公課)

第22条 売買代金完納後における公租公課は、すべて買受人の負担とする。

(信義則)

第23条 売払人と買受人の両者は、信義に従い誠実に本契約を履行しなければならない。

(疑義等の決定)

第24条 本契約に定めない事項で約定する必要があるとき又はこの契約に関し疑義があるときは、売払人及び買受人が協議の上定める。

(裁判管轄)

第25条 本契約に関する一切の紛争については、大阪地方裁判所を第一審専属的合意管轄裁判所とする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、売出人及び買受人が記名押印の上各1通を保有する。

令和 年 月 日

「売出人」 和泉市府中町二丁目7番5号
和泉市
代表者 和泉市長 辻 宏 康

「買受人」 所在地（住所）_____

商号又は名称 _____

氏名又は代表者 _____ (実印)

売買土地の表示

所在地	地番	地目		地積 (㎡)		用途地域 (建ぺい率/容積率)
		登記	現況	登記	実測	
和泉市春木町	612番1	宅地	宅地	1,164.57	1,164.57	市街化調整区域 (60/200)
和泉市春木町	612番2	山林	宅地	1,506	1,506.95	
和泉市春木町	612番5	宅地	宅地	35.69	35.69	
和泉市春木町	613番1	ため池	ため池	908	908.44	
和泉市春木町	613番2	堤	堤	190	190.54	
和泉市春木町	1357番	山林	雑種地	330	330.63	