

# 土地売買契約書

売出人 和泉市（以下「売出人」という。）と買受人\_\_\_\_\_（以下「買受人」という。）とは、令和4年度市有財産売払事業一般競争入札（弥生町二丁目120番101他1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 売出人は、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出人から買い受ける。

## （売買代金）

第2条 売買代金は、金\_\_\_\_\_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、売出人が指定する方法で、売出人が指定するところに支払わなければならない。

## （所有権の移転及び引渡し）

第4条 本件土地の所有権移転の時期は、売買代金完納の日とする。

2 前項の規定により、所有権が買受人に移転したときに、本件土地の引渡しがあったものとする。

## （所有権移転登記）

第5条 買受人は、前条の規定により本件土地の所有権移転と同時に、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する。

2 売出人は、買受人の請求により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。この場合に必要となる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6条 所有権移転後、本件土地が売出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7条 買受人は、本契約締結後、本件土地が種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないことを発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求、追完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、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、第4条に規定する引渡しの日から2年間は、この限りでない。

## （土地利用条件）

第8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9条 買受人は、電波障害、騒音、風害及び日照阻害等の防止に留意するとともに、自らの責任に

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10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。

(地元協議等)

第11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12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13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、勧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8条（土地利用条件）の定めに従ったとき。
- (7) 前各号のほか、本契約の定める義務を履行しないとき。

(返還金等)

第14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15条 買受人は、第14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、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 16 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 17 条 売払人は、第 13 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 18 条 売払人は、第 14 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 15 条に定める原状回復に要する費用
- (2) 第 16 条に定める損害賠償金

(公租公課)

第 19 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 20 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 21 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 22 条 本契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、売払人の事務所の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

この契約を証するため、本書 2 通を作成し、売払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

「売払人」 和泉市いぶき野五丁目 4 番 11 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 (m <sup>2</sup> )		用途地域 (建ぺい率/容積率)
		登記	現況	登記	実測	
和泉市弥生町二丁目	120 番 101	宅地	宅地	300.81	300.81	第一種低層 住居専用地域 (50/100)
和泉市弥生町二丁目	120 番 187	宅地	宅地	253.21	253.21	

