土 地 売 買 契 約 書（案）

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、市有財産売払事業一般競争入札（再入札）（和泉市伯太町三丁目 208 番 14 他 2 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＿＿＿＿＿＿＿＿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　所有権移転後、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　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、消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 8 条の規定に基づき、買受人が消費者契約法第 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、損害賠償の請求及び契約の解除についてはこの限りでない。

（土地利用条件）

第９条　買受人は、本件土地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若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件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。

２　買受人は、本件土地を次に掲げる地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはな

らない。
(1)　地域住民に著しい騒音、振動、悪臭、光害又はその他の公害をもたらす活動
(2)　対象地を不法投棄又はその他法令に反する目的で使用する活動
(3)　周辺の交通安全又は治安を著しく脅かす活動
(4)　周辺住民の文化的、社会的生活環境を著しく損なう活動又はこれに類する行為

（公害等の防止）
第 10 条　買受人は、電波障害、騒音、風害及び日照阻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。

（地元協議等）
第 12 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 13 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 14 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)　役員等（買受人が個人である場合はその者を、買受人が法人である場合は、その法人の役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。）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。以下「暴対法」という。）第 2 条第 2 号に規定する団体（以下「暴力団」という。）の構成員（暴対法第 2 条第 6 号に規定するもの。以下「暴力団員」という。）であるとき。
(5)　暴力団員が経営に事実上参加していると認められるとき。
(6)　役員等が、業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務履行を強要するために暴力団員を使用したと認められるとき。
(7)　役員等が、いかなる名義をもってするかを問わず、暴力団員に対して、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。
(8)　役員等が、暴力団又は暴力団員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。
(9)　役員等が、下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約に当たり、その契約相手方が前各号に該当する者であることを知りながら、当該契約を締結したと認められるとき。
(10)　第 9 条（土地利用条件）の定めに違反したとき。
(11)　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 15 条　第 14 条により契約解除となった場合及び買受人の都合で契約を解除する場合において、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 16 条　売払人は、第 14 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 17 条　買受人は、第 14 条の規定により本契約を解除したときは、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 18 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 19 条　売払人は、第 14 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 20 条　売払人は、第 16 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するものとする。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 条に定める違約金
(2)　第 17 条に定める原状回復に要する費用
(3)　第 18 条に定める損害賠償金

（公租公課）
第 21 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 22 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 23 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 24 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、売払人及び買受人が記名押印の上各１通を保有する。

令和９年　　月　　日

「売払人」　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	
和泉市伯太町三丁目	208 番 14	宅地	雑種地	18.25	18.25	第一種中高層住居専用地域（60／200）
和泉市伯太町三丁目	208 番 17	宅地	雑種地	20.29	20.29	
和泉市伯太町三丁目	208 番 18	宅地	沈砂池	141.60	141.60	