

【参考書式第3号】

土地売買契約書（案）

盛岡市（以下「売渡者」という。）と（買受者名）（以下「買受者」という。）とは、土地の売買について、次のとおり契約を締結する。

（売買物件）

第1条 売渡者は、その所有する次に掲げる土地（以下「契約土地」という。）を買受者に売り渡し、買受者はこれを買受けるものとする。

所在地 （売買土地）盛岡市向中野字_____

地 目 _____

地 積 面積_____平方メートル

（売買代金）

第2条 契約土地の売買代金は、金（売 買 金 額）_____円とする。

（契約保証金）

第3条 買受者は、この契約の締結と同時に契約保証金として金（売買金額の5%以上の額）_____円を売渡者に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金には、利子を付さない。

3 第1項の契約保証金は、買受者の申出により、前条の売買代金の一部に充当することができる。

4 第1項の契約保証金は、第13条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈してはならない。

5 第1項の契約保証金は、買受者の責に帰すべき理由により、この契約が解除されたときは、売渡者は、その返還義務を負わない。

6 第1項の契約保証金は、第3項の定めにより売買代金の一部に充当した場合を除くほか、この契約の履行後に還付する。

（代金の支払）

第4条 買受者は、第2条の売買代金を令和_____年_____月_____日までに、売渡者の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

（所有権の移転及び登記）

第5条 契約土地の所有権は、第2条の売買代金を完納したときに、売渡者から買受者に移転し、同時に引渡しがあったものとする。

2 前項の定めにより買受者に契約土地の所有権が移転したときは、売渡者は、速やかに契約土地に係る所有権移転登記を行わなければならない。

3 前項の所有権移転登記に係る登録免許税は、買受者の負担とする。

（権利義務譲渡の禁止等）

第6条 買受者は、この契約によって生ずる一切の権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させ

てはならない。ただし、書面により売渡者の承認を得たときは、この限りでない。

(瑕疵担保)

第7条 売渡者は、契約土地に隠れた^{かし}瑕疵があっても、その責めを負わないものとする。

(用途の制限)

第8条 買受者は、この契約の締結の日から5年を経過する日までの間に、契約土地において道明地区新産業等用地第一事業区取得事業者募集要項（以下「要項」という。）に基づき買受者が提出した道明地区新産業等用地取得申込書及び関係書類（以下「申込書等」という。）に記載された事業（以下「計画事業」という。）の操業を開始し、操業開始後5年間は、契約土地を計画事業以外の用に供し、又は、契約土地において計画事業以外の事業を行おうとする第三者に対し所有権の移転若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。ただし、書面をもって売渡者の承諾を得た場合は、この限りでない。

2 買受者は、契約土地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、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 買受者は、契約土地を盛岡市暴力団排除条例（平成27年盛岡市条例第9号）第2条第1号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）の活動を助長し、又は暴力団の運営に資するおそれがあるものの用に供してはならない。

(契約の解除)

第9条 売渡者は、買受者が次の各号のいずれかに該当する場合には、催告をすることなく、この契約の全部又は一部を解除することができる。

(1) 買受者が要項第3に定める応募要件を満たさなくなったと認められるとき。

(2) 申込書等の内容の全部又は一部に虚偽があると認められるとき。

(3) 役員等（買受者が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは契約を締結する事務所の代表者をいう。）が、盛岡市暴力団排除条例第9条第1項に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）であると認められるとき。

(4) 経営又は運営に暴力団又は暴力団員等が実質的に関与していると認められるとき。

(5) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等の利用等をしたと認められるとき。

(6) 暴力団又は暴力団員等に対する資金等の供給、便宜の供与等により、直接的又は積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

(7) 暴力団又は暴力団員等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。

(8) その他この契約に定める義務を履行しないとき。

2 前項に定める契約の解除により買受者に生じた損害については、売渡者は、その賠償の責を負わないものとする。

(原状回復義務)

第10条 前条の定めによりこの契約を解除したときにおいて買受者は、売渡者が指定する期日までに、契約土地を買受者の負担により原状に回復して売渡者に返還しなければならない。

2 売渡者は、買受者が前項の義務を履行しないときは、買受者に代わって原状に回復する措置を講ずることができるものとし、その措置に要する費用は、すべて買受者が負担するものとする。

3 買受者は、第1項の定めにより契約土地を売渡者に返還するときは、売渡者の指定する期日までに、売渡者が指示する所有権移転登記に必要な書類を売渡者に提出するものとし、売渡者に契約土地の所有権を移転するための費用等は、すべて買受者が負担するものとする。

(返還金)

第11条 売渡者は、第9条の定めによりこの契約を解除したときは、収納済みの売買代金を買受者に返還するものとする。

2 前項の返還金には、利子を付さない。

3 売渡者は、第1項の定めにより売買代金を返還する場合において、買受者が前条第2項に定める原状に回復する措置に要する費用、次条第1項に定める違約金又は第13条に定める損害賠償金を売渡者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。

(違約金)

第12条 第9条の定めによりこの契約を解除したときにおいて買受者は、売買代金の2割（同条第3号から第7号まで又は第8号（第8条第2項又は第3項に定める義務を履行しない場合に限る。）に掲げる事由による場合にあっては、3割）に相当する額の金銭を違約金として売渡者に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、次条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(損害賠償)

第13条 買受者は、この契約に定める義務を履行しないため、売渡者に損害を与えたときは、売渡者の受けた損害を賠償しなければならない。

(契約の費用)

第14条 この契約の締結に要する費用は、買受者の負担とする。

(管轄裁判所)

第15条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えは、盛岡地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第16条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、売渡者、買受者協議の上、定めるものとする。

この契約の締結の証として、本書2通を作成し、売渡者、買受者記名押印の上、それぞれその1通を保有するものとする。

この仮契約書は、盛岡市議会において可決されたときに、本契約となる。この場合において、当該可決日を本契約締結の日とする。

(_____ 年 月 日 可決)
_____ 年 月 日

売渡者 盛岡市内丸12番2号

盛岡市

代表者 盛岡市長

⑨

買受者 住所又は所在地

氏名又は名称

代表者氏名

⑨