

【参考書式第2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 盛岡市盛岡駅西通一丁目108番1、108番3及び108番4

地目 宅地

地積 面積 5,813.68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17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。

（公序良俗に反する使用の禁止）

第6条 買受者は、契約土地及び契約土地上に建設した建物（以下、「契約物件等」という。）

を暴力団、その他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反するように使用してはならない。

- 2 買受者は、契約物件等を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第1項の定めに対する使用をさせてはならない。

(風俗営業等の禁止)

第7条 買受者は、契約物件等を風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（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及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の用に使用してはならない。

- 2 買受者は、契約物件等を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第1項の定めに対する使用をさせてはならない。

(賃貸等の禁止)

第8条 買受者は、契約土地に係る売買契約締結の日から起算して10年間（以下、「指定期間」という。）は、契約土地を第三者に賃貸し、又は契約土地に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定してはならない。ただし、指定期間内にやむを得ない事由により売渡者の書面による承認を得たときはこの限りではない。

- 2 買受者は、指定期間内に売渡者の承認に基づいて第三者に賃貸し、又は契約土地に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定する場合は、第6条及び第7条に定める条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければならない。

(所有権移転の禁止)

第9条 買受者は、指定期間内に契約土地の所有権を第三者に移転してはならない。ただし、指定期間内にやむを得ない事由により売渡者の書面による承認を得たときはこの限りではない。

- 2 買受者は、指定期間内に売渡者の承認に基づいて第三者に所有権移転をする場合は、第6条から第8条に定める条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければならない。

(用途指定等の制限)

第10条 買受者は、この契約の締結の日から起算して5年以内に、契約土地について盛岡駅西口地区市有財産（土地）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盛岡駅西口地区市有財産（土地）取得申込書及び関係応募書類（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。）の操業を開始しなければならない。

- 2 買受者は、指定期間内は、計画事業の用途を変更してはならない。ただし、事業計画の主旨に沿った変更を要する場合は、事前に売渡者へ書面により協議しなければならない。

- 3 買受者は、指定期間内に計画事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守の上、事前に売渡者へ書面により協議しなければならない。

- 4 買受者は、計画事業の実施に著しい支障が生じた場合は、売渡者へ書面により協議しなければならない。

(実地調査)

第11条 第6条から第10条について、売渡者が必要と認めるときは実地調査を行い、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができるものとし、それに対し買受者は協力しなければならない。

(契約不適合責任)

第12条 買受者は、契約不動産について契約の内容に適合しないものを発見したとしても履行の追完請求、代金の減額請求、損害賠償請求及び契約の解除をすることはできない。ただし、買受者が消費者契約法（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はこの限りではない。

(相隣関係)

第13条 買受者は、自己の責任と費用負担により境界に係る問題をすべて処理するものとする。この場合、買受者は、売渡者に対して損害賠償その他の請求及び意義、苦情の申し立てはできない。

(契約の解除)

第14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、相当の期間を定めて催告の上、契約を解除することができる。

- (1) 買受者が要項第5に定める応募要件を満たさなくなると認められるとき。
- (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、暴力団員等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) 売買代金支払義務等契約に定める義務を履行しないとき。
- (9) 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。

(違約金)

第15条 買受者が第6条から第10条の規定に違反した場合又は第14条の契約の解除があった場合、売渡者は、指定期間内に限り、売買代金の100分の30に相当する金額を違約金として徴収することができる。

2 買受者が第11条の規定に違反した場合、売渡者は、指定期間内に限り、売買代金の100分の10

に相当する金額を違約金として徴収することができる。

3 第1項及び前項の違約金は、第17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。

(買戻し特約の設定及び買戻権の行使)

第16条 買受者が第6条から第10条の規定に違反した場合又は第14条の契約の解除があった場合、売渡者は無条件で契約土地を買戻しできることとし、契約締結の日から10年間の買戻し特約を設定するとともに、買受者から買戻特約に関する登記承諾書等の提出を受けて買戻し特約の登記手続きを行う。

2 売渡者が買戻権を行使した場合、買受者の費用負担において契約土地を原状回復の上、売渡者へ返還するものとする。ただし、売渡者が契約土地を原状に復すことが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

3 買受者が契約土地を原状に回復しない場合、売渡者が買受者に代わって契約土地を原状に回復することができるものとし、その費用は、買受者の負担とする。

4 買戻権を行使する場合の買戻し価格は第2条の売買代金とし、売渡者は、利息は付さずに買受者へ返還する。ただし、売渡者が買受者に売買代金を返還する場合において、第15条の違約金、第3項の売渡者が買受者に代わって行った原状回復に要する費用又は第17条の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こととする。

5 売渡者が買戻し権を行使した場合、買受者が負担した契約の費用は返還しない。

6 売渡者が買戻し権を行使した場合、買受者が契約土地に対して支払った必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

7 売渡者が買戻し権を行使した場合において、買受者又は第三者に損害が生じても売渡者はその責任を負わない。

8 買戻権が設定された契約土地を分筆した場合は、この契約の売買代金を分筆した後の土地の面積に応じて按分した額を、分筆後の各土地の売買代金とする。

9 この契約の締結の日から10年が経過し、買受者が第6条から第10条の規定に違反した事実がないと売渡者が認めた場合は、買戻し特約を解除する。この場合、買受者又は買受者から契約土地を譲り受けた第三者の請求により買戻権の登記の抹消登記を嘱託するものとし、この登記に要する費用は買受者又は買受者から契約土地を譲り受けた第三者の負担とする。

10 買受者は、売渡者が第1項に基づき特約登記をした契約土地について、指定期間満了前に特別な事情により特約登記の抹消が必要となった場合には、売渡者に対して協議を申し出ることができるものとし、売渡者は協議に応じるものとする。ただし、協議の結果、特約登記の抹消をした場合においても、前項の要件を満たさなければ、買戻しの特約を解除しないものとする。

(損害賠償金)

第17条 売渡者は、買受者が土地売買契約に定める義務を履行しないために損害を被った場合、その損害の賠償を買受者に求めることができる。

(契約の費用)

第18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19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20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

Ⓜ

買受者 住所又は所在地

氏名又は名称

代表者氏名

Ⓜ