

収 入  
印 紙

## 土地建物売買契約書（案）

宮津市（以下「甲」という。）と (以下「乙」という。) とは、次の条項により土地建物の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第 1 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第 2 条 甲は、次の土地建物（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

### 【土地】

| 所在             | 地番       | 地目 | 地積(㎡)  | 実測面積(㎡)  |
|----------------|----------|----|--------|----------|
| 宮津市字日ヶ谷小字フケノシリ | 5120 番 1 | 宅地 | 280.00 | 421.52   |
| 宮津市字日ヶ谷小字フケノシリ | 5120 番 2 | 宅地 | 9.91   |          |
| 宮津市字日ヶ谷小字フケノシリ | 5119 番   | 宅地 | 297.52 | 548.96   |
| 宮津市字日ヶ谷小字向ノ御堂  | 2085 番   | 宅地 | 300.82 | 477.38   |
| 計              |          |    | 888.25 | 1,447.86 |

※ 上記土地に定着する構造物等一切のものを含み、現状有姿で引き渡すものとする。

### 【建物】

| 所在地   | 種類  | 構造               | 床面積(㎡) |
|---|-----|------------------|--------|
| 宮津市字日ヶ谷小字フケノシリ<br>5120 番地 1、5120 番地 2<br>昭和 54 年 3 月 31 日新築 | 保育所 | 鉄筋コンクリート造<br>平家建 | 181.40 |
| 宮津市字日ヶ谷小字フケノシリ<br>5119 番地<br>昭和 25 年月日不詳新築                  | 居宅  | 木造平家建            | 45.85  |
| 宮津市字日ヶ谷小字フケノシリ<br>5119 番地<br>昭和 47 年月日不詳新築                  | 居宅  | 木造平家建            | 57.07  |
| 計   |     |                  | 284.32 |

※ 上記建物は、いずれも未登記で、現状有姿で引き渡すものとする。

（売買代金等の支払）

第 3 条 売買代金は、金 円とする。

2 契約費用は、金 円とし、乙の負担とする。

3 乙は、第1項の売買代金のうち、第4条の契約保証金を控除した額を、甲が発行する納入通知書により、甲の指定する期日までに納入するものとする。

4 甲は、乙が前項の規定を履行したときは、第4条の契約保証金を売買代金に充当するものとする。  
(契約保証金)

第4条 契約保証金は、 円とする。

2 乙は、甲の発行する納入通知書により、契約保証金を契約締結の日に納入するものとする。  
(所有権の移転及び売買物件の引渡し)

第5条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の支払を完了したときに乙に移転するものとする。

2 売買物件は、前項の規定により所有権が移転したときに、甲から乙に引渡しがあったものとする。  
(所有権移転等の登記)

第6条 乙は、前条第1項の規定により、売買物件の土地の所有権が移転した後、速やかに登記嘱託請求書及び登録免許税相当額の現金領収証書等の所有権移転登記及び買戻特約登記に要する書類を甲に提出し、これらの登記を甲に請求するものとする。

2 甲は、乙から前項の登記の請求があった後、速やかに同項の登記を嘱託するものとする。

3 第1項の登記に要する費用及び買戻特約期間の満了による買戻権抹消登記に要する費用は、乙の負担とする。  
(契約不適合責任)

第7条 乙は、民法、商法及び本契約の他の条項にかかわらず、引き渡された本件目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）を理由として、履行の追完の請求、売買代金減額の請求、損害賠償の請求、又は契約の解除をすることができない。

2 乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に定める消費者に該当する場合には、前項の規定にかかわらず、乙は修補によってのみ履行の追完を請求することができる。ただし、建物（付帯する設備等を含む。）及び工作物については履行の追完を請求することができない。

3 前項の権利は、契約不適合を知った日から1年間行使することができる。  
(危険負担)

第8条 この契約締結の日から売買物件の引渡しの日までにおいて、甲の責めに帰することのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、乙が負担するものとする。

(風俗営業等の禁止)

第9条 乙は、売買物件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及び同条第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並びに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関連施設その他周辺住民に著しく不安を与える施設の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。

2 乙は、売買物件を第三者に所有権を移転、又は権利（抵当権を除く。）を設定する場合には、前

項の義務を書面により承継させ、当該第三者に対して当該義務を履行させなければならない。

(利用制限)

第10条 乙は、「旧日ヶ谷保育所等跡地の有効活用事業者の選定に係る募集要項」に基づき、申込み時に提出した活用計画（以下「活用計画」という。）に基づく利用に供するに当たり、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 契約締結の日から起算して3年以内に活用計画に基づく利用に供しなければならない。

(2) 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、活用計画に基づく利用を変更してはならない。

2 乙は、前項第1号に規定する工事の着手前に、甲に設計図書及び工程表その他甲の求める書類を提出し、甲の承認を受けなければならない。また、完成後に書面により甲に報告しなければならない。

3 乙は、やむを得ない事情により、第1項第1号に規定する期限を延長しようとするとき又は第2号に規定する活用計画に基づいた利用を変更しようとするときは、あらかじめ延長又は変更を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承認を受けなければならない。

(権利の移転又は設定の制限)

第11条 乙は、契約締結の日から起算して10年間、売買物件について次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承諾を得たときは、この限りでない。

(1) 所有権の移転

(2) 地上権、質権、賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利（以下「使用収益権」という。）の設定

2 前項の規定は、次の各号に掲げるところにより所有権が移転し、又は使用収益権が設定される場合には適用しない。

(1) 滞納処分、強制執行又は競売

(2) 土地収用法その他の法律の規定に基づく収用又は使用  
(実地調査等)

第12条 甲は、乙の第9条から前条に規定する義務の履行状況を把握するため甲が必要と認めるときは、実地調査を行うことができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく第1項の実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前項の規定による報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(近隣対策等)

第13条 乙は、第10条に規定する活用計画に基づく利用に当たっては、周辺住民に対して十分な説明を行い、住民意見を尊重した利用に努めなければならない。

2 乙は、自己の責任と費用負担において、活用計画に基づく利用に際して合理的に要求される範囲

の近隣対策を実施する。なお、係る近隣対策の実施について、乙は甲に対して事前及び事後にその内容及び結果を報告するものとする。

(違約金)

第 14 条 甲は、次の各号に規定する事由が生じたときは、乙に対し、それぞれ各号に規定する金額を違約金として請求することができる。

(1) 乙が第 12 条に規定する義務に違反したときは、売買代金の 100 分の 10 に相当する額

(2) 乙が第 9 条から第 11 条に規定する義務に違反したときは、売買代金の 100 分の 30 に相当する額

2 前項の違約金は、第 18 条に規定する損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

3 甲は、第 16 条の規定によりこの契約が解除された場合、返還する売買代金を違約金に充当することができる。

(買戻しの特約)

第 15 条 甲は、乙が第 9 条から第 11 条の規定に違反したときは、売買物件を買い戻すことができる。

2 前項の規定により、買戻しをすることができる期間は、契約締結の日から起算して 10 年間とする。

3 甲は、第 1 項の規定により売買物件を買い戻すときは、売買代金と契約費用を乙又は転得者に返還するものとする。この場合において、当該売買代金と契約費用には、利息を付さないものとする。

4 前条第 3 項及び第 17 条から第 20 条までの規定は、第 1 項の規定により買戻しを行った場合に準用する。

5 第 1 項の規定による売買物件の土地に係る買戻しの特約は、登記により設定するものとする。

(契約の解除)

第 16 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができる。

(1) 資格を偽る等不正な行為により、売買物件の譲渡を受けたとき。

(2) 乙が次のいずれかに該当するとき。

イ 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）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）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

ロ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が実質的に関与していると認められるとき。

ハ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的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を利用するなどしたと認められるとき。

ニ 役員等が暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

ホ 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。

(3) その他、この契約に違反したとき。

(原状回復)

第 17 条 乙は、前条の規定によりこの契約が解除されたときは、甲が指定する期間内に自己の費用で売買物件を原状に回復して（契約締結後に乙が建築した建物、構築物等があるときは全て除去して）返還しなければならない。ただし、甲が原状回復の必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 乙は、第 1 項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記に要する書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第 18 条 第 16 条の規定によりこの契約が解除され、又は乙が前条に規定する義務を履行しないため甲に損害が生じたときは、乙は、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

2 前項の場合において、乙が既に売買代金の支払を完了しているときは、甲は、売買代金を前項に規定する損害賠償金に充当することができる。

(返還金)

第 19 条 甲は、第 16 条の規定によりこの契約を解除したときは、支払済みの売買代金を乙に返還するものとする。ただし、前条第 2 項の規定により売買代金を損害賠償金に充当したとき及び第 14 条第 3 項の規定により売買代金を違約金に充当したときは、売買代金から損害賠償金及び違約金を控除した金額を返還するものとする。

2 前項の返還金には、利息を付さない。

(必要費等の補償)

第 20 条 乙は、第 16 条の規定によりこの契約が解除された場合において、売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を支出した場合であっても、その補償を甲に請求することができない。

(契約の費用)

第 21 条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(連帯債務等)

第 22 条 乙が売買物件を共同で購入した場合には、乙各人は連帯債務者となり、この契約により甲に対して負担する債務を相互に連帯して履行の責を負うものとする。

(法令等の規制の遵守)

第 23 条 乙は、売買物件に係る法令等の規制を熟知のうえ、この契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(管轄裁判所)

第 24 条 この契約から生じる一切の訴訟については、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第 25 条 この契約に関し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙両当事者記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 宮津市字柳縄手 3 4 5 番地の 1  
宮津市  
宮津市長 城 崎 雅 文

乙