

土地売買契約書

宮津市を甲とし、 を乙として、次の条項により土地売買契約を締結する。

(売買物件)

第1条 甲は、次の土地（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
宮津市字喜多小字禮場	1291 番 3	宅地	133.86 m ²

※上記土地に定着する構造物、埋設物等一切のものを売り払い、所有権移転時に現状有姿での引渡しとします。

(売買代金)

第2条 売買物件の売買代金は、1,400,000円とする。

2 契約費用は、32,500円とし、乙の負担とする。

(契約保証金)

第3条 契約保証金は、140,000円とする。

2 乙は、甲の発行する納入通知書により、契約保証金を契約日までに納入するものとする。

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

(売買代金の納入)

第4条 乙は、第2条の売買代金のうち、前条の契約保証金を控除した額を、甲の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。

(所有権移転の時期及び引渡し)

第5条 売買物件の所有権移転の時期は、乙が売買代金の全額を納入した時とし、何らの手続きを要しないで引渡しを完了したものとする。

(所有権移転等の登記)

第6条 乙は、前条の規定により売買物件の所有権が移転した後、所有権移転登記及び買戻特約登記（以下総括して「登記」という。）に要する書類を添付し、甲に対して登記を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、速やかに登記を囑託するものとする。

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、引き渡された売買物件が種類、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

(契約費用)
登録免許税 31,500円(概算)
収入印紙代 1,000円

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、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、売買物件の所有者を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。

2 乙は、第三者に売買物件の所有権を移転、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。

3 乙は、前 2 項に定める義務に違反したときは、売買代金の 100 分の 30 に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

4 乙は、前項の違約金の額を超える損害が発生したときは、その超過額を甲に支払わなければならない。

（用途制限）

第 10 条 乙は、自らが居住する用途（以下、「居住用途」という。）に基づく使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、居住用途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 年間は、居住用途を変更してはならない。

2 乙は、前項第 1 号に規定する居住用途に供したときは、その供したことを証する書類を速やかに甲に提出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 号に規定する居住用途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、その承認を得なければならない。

（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。

(甲の契約解除権)

第 13 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、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。

ア 役員等(乙が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、乙が法人である場合にはその役員、その支店又は常時売買等の契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。)が、暴力団又は暴力団員であると認められるとき。

イ 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ていると認められるとき。

ウ 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。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められるとき。

オ 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。

カ 再売買契約その他の契約にあたり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ 乙が、アからオまでのいずれかに該当する者を再売買契約その他の契約の相手方としていた場合(カに該当する場合を除く。)に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

(3) その他、この契約に違反したとき。

(違約金)

第 14 条 乙は、前条の規定により契約を解除されたときは、売買代金の 100 分の 30 の額を限度として、甲が別に定める金額を甲に支払わなければならない。

2 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。

3 甲は、前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 第 13 条第 3 号及び第 16 条から第 19 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 項の規定による買戻しの特約は、登記により設定するものとする。

(原状回復)

第 16 条 乙は、第 13 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 前項の規定にもかかわらず、乙が売買物件を原状に復して返還しないときは、甲が乙に代わって原状に復するものとし、乙はその費用を負担しなければならない。

3 甲は、第 1 項の規定により売買物件の返還があったときは、乙が納付した売買代金から第 14 条の違約金及び前項の規定により納入しなければならない金額がある場合は、これらの金額を控除した額を返還するものとする。

4 前項の返還金には、利子を付さないものとする。

(損害賠償)

第 17 条 第 13 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 18 条 甲は、第 13 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と契約費用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（いずれも第 15 条第 4 項の規定により準用される場合を含む。）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 19 条 乙は、第 13 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。

(連帯責務等)

第 20 条 乙がこの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。

(費用等の負担)

第 21 条 この契約に要する一切の費用は、乙が負担するものとし、売買物件の公租公課については、登記完了の日から乙が負担するものとする。

(仮契約)

第 22 条 この契約書は、甲がこの契約について、宮津市議会の議決を得たときに、本契約として効力を発生するものとする。

(疑義等の決定)

第 23 条 この契約書に定めのない事項又はこの契約書の条項について疑義が生じたときは、甲乙協議してこれを定めるものとする。

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 345 番地の 1
宮津市
宮津市長 城 崎 雅 文

乙