

土地売買契約書（案）

売出人 鹿児島市（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）とは、次のとおり土地売買契約を締結する。

（売買）

第1条 甲は、次の土地（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

土地の所在	地 番	地 目	地 積 (㎡)

2 売買物件の面積は登記簿上の面積によるものとし、第9条、第12条及び第16条の規定に関わらず、登記簿上の面積と実測による面積に相違があっても、甲及び乙は、当該相違による売買代金の増減額の請求、不足分の引渡請求、契約の解除及び損害賠償請求は行わないものとする。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金 ， ， 円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、本契約と同時に契約保証金として、金 ， 円（売買代金の額の10分の10以上）を甲に支払うものとする。

2 前項の契約保証金は、第14条第2項及び第16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 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、第1項の契約保証金を前条の売買代金に充当するものとする。

5 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。

（売買代金の支払期限及び方法）

第4条 乙は、第2条に規定する売買代金の額から前条第1項に規定する契約保証金の額を除いた金額を、◆◆●年●月●日までに納入通知書により甲に支払うものとする。

（所有権の移転）

第5条 売買物件の所有権は、乙が第2条の売買代金を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

（所有権移転の登記）

第6条 売買物件の所有権移転登記は、第2条の売買代金を乙が完納した後、甲が所轄法務局に対し登記の手続をするものとする。

2 乙は、第2条の売買代金を完納したときは、遅滞なく所有権移転登記に必要な書類を甲に提出し前項の手続に協力するものとする。

3 所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

（売買物件の引渡し）

第7条 売買物件は、乙の第2条の売買代金を完納時と同時に、現状のまま引渡しがあったものとする。

（危険負担）

第8条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までに、売買物件が甲、乙双方の責めに帰

することができない事由により滅失又はき損した場合には、乙は、代金の支払いを拒むことができる。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、本契約締結後、売買物件が契約内容に適合しない(権利の不適合を含む。)ものであることを発見しても、追完請求権の行使、売買代金の減額若しくは損害賠償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、乙が消費者契約法(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にあっては、引渡しの日から2年間は、この限りではない。なお、甲の責任の範囲は、売買代金の額を限度とする。

(用途制限)

第10条 乙は、本契約締結の日から5年を経過する日までの間、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に類する業の用途に使用してはならない。

2 乙は、売買物件について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「暴力団対策法」という。)第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)その他の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、公序良俗に反する用に供してはならない。

(違約金)

第11条 乙は、前条に定める義務に違反したとき又は次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10に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、既に乙が支払った売買代金をもって充当することができる。

3 第1項の違約金は、第14条第2項及び第16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ものとする。

(契約の解除)

第12条 甲又は乙は、相手方がその債務を履行しない場合において、相手方に対し相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りではない。

2 次に掲げる場合には、甲又は乙は、前項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 相手方の債務の全部の履行が不能であるとき。

(2) 相手方が債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 相手方の債務の一部の履行が不能である場合又は相手方がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達成することができないとき。

(4) 前各号に掲げる場合のほか、相手方がその債務の履行をせず、他方当事者が前項の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

3 一方の当事者の債務の不履行が相手方の責めに帰すべき事由によるものであるときは、相手方は前2項の規定による契約の解除をすることができない。

4 乙が次のいずれかに該当する場合には、甲は乙に対し、第1項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 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。)が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であると認められるとき。

- (2) 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。

5 第9条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による解除権の行使を妨げない。
(返還金等)

第13条 甲又は乙が、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を甲は返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

- 2 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用を甲は返還しない。
- 3 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を甲は償還しない。

(乙の原状回復義務)

第14条 乙は、甲が第12条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないとき、現状のまま返還することができる。

- 2 乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。
- 3 乙は、第1項に定めるところ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、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出するものとする。

(融資利用の特約)

第15条 乙が、第2条の売買代金支払の一部につき、融資を利用する場合において、当該金融機関による融資決定が第4条に規定する支払期限の10日前までに承認されないときは、甲又は乙は、本契約を解除することができる。

- 2 乙は、前項の規定により契約解除を行うときは、詳細な事由を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。
- 3 第1項の規定により契約を解除したときは、甲は受領した契約保証金を返還するものとする。ただし、乙が本契約に支出したその他の必要費用は、返還しないものとする。

(損害賠償)

第16条 甲又は乙は、相手方がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

- 2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、甲又は乙は、次に掲

げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。

(1) 債務の履行が不能であるとき。

(2) 相手方がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 債務が契約によって生じたものである場合において、本契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

3 第9条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による損害賠償請求の行使を妨げない。

(返還金の相殺)

第17条 甲は第13条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第11条に定める違約金又は第14条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、何らの意思表示をすることなく当然に、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

2 甲は、前項の相殺をしたときは、乙に対しその旨を通知するものとする。

(契約の費用)

第18条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(債権譲渡の禁止)

第19条 乙は、本契約により生じる甲に対する債権を第三者に譲渡することはできない。

(疑義の決定)

第20条 本契約の各条項又は本契約に定めのない事項について疑義を生じたときは、法令及び甲の条例、規則等の定めるところに従うほか、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(裁判管轄)

第21条 本契約に関する訴えは、鹿児島地方裁判所を第一審の専属的合意裁判管轄とする。

上記の契約締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自その1通を保有する。

年 月 日

売出人(甲) 鹿児島市山下町11番1号

鹿児島市

代表者 鹿児島市長 ●● ●●

買受人(乙)

土地売買契約書（案）

売出人 鹿児島市（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）とは、次のとおり土地売買契約を締結する。

（売買）

第1条 甲は、次の土地（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

土地の所在	地番	地目	地積（㎡）

2 売買物件の面積は登記簿上の面積によるものとし、第7条、第10条及び第13条の規定に関わらず、登記簿上の面積と実測による面積に相違があっても、甲及び乙は、当該相違による売買代金の増減額の請求、不足分の引渡請求、契約の解除及び損害賠償請求は行わないものとする。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金 ， ， 円とする。

2 乙は、前項の売買代金を、本契約の締結と同時に甲が発行する納入通知書により支払うものとする。

（所有権の移転）

第3条 売買物件の所有権は、乙が前条の売買代金を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

（所有権移転の登記）

第4条 売買物件の所有権移転登記は、第2条の売買代金を乙が完納した後、甲が所轄法務局に対し登記の手続をするものとする。

2 乙は、第2条の売買代金を完納したときは、遅滞なく所有権移転登記に必要な書類を甲に提出し前項の手続に協力するものとする。

3 所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

（売買物件の引渡し）

第5条 売買物件は、乙の第2条の売買代金を完納時と同時に、現状のまま引渡しがあったものとする。

（危険負担）

第6条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時まで、売買物件が甲、乙双方の責めに帰することができない事由により滅失又はき損した場合には、乙は、代金の支払いを拒むことができる。

（契約不適合責任）

第7条 乙は、本契約締結後、売買物件が契約内容に適合しない（権利の不適合を含む。）ものであることを発見しても、追完請求権の行使、売買代金の減額若しくは損害賠償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、乙が消費者契約法（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にあっては、引渡しの日から2年間は、この限りではない。なお、甲の責任の範囲は、売買代金の額を限度とする。

（用途制限）

第8条 乙は、本契約締結の日から5年を経過する日までの間、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に類する業の用途に使用してはならない。

- 2 乙は、売買物件について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「暴力団対策法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）その他の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、公序良俗に反する用に供してはならない。

（違約金）

第9条 乙は、前条に定める義務に違反したとき又は次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10に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

- 2 前項の違約金は、既に乙が支払った売買代金をもって充当することができる。
- 3 第1項の違約金は、第12条第2項及び第13条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

（契約の解除）

第10条 甲又は乙は、相手方がその債務を履行しない場合において、相手方に対し相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りではない。

- 2 次に掲げる場合には、甲又は乙は、前項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

（1）相手方の債務の全部の履行が不能であるとき。

（2）相手方が債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

（3）相手方の債務の一部の履行が不能である場合又は相手方がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達成することができないとき。

（4）前各号に掲げる場合のほか、相手方がその債務の履行をせず、他方当事者が前項の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

- 3 一方の当事者の債務の不履行が相手方の責めに帰すべき事由によるものであるときは、相手方は前2項の規定による契約の解除をすることができない。

- 4 乙が次のいずれかに該当する場合には、甲は乙に対し、第1項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

（1）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。）が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

（2）暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

（3）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。

（4）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。

（5）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。

5 第7条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による解除権の行使を妨げない。
(返還金等)

第11条 甲又は乙が、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を甲は返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用を甲は返還しない。

3 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を甲は償還しない。

(乙の原状回復義務)

第12条 乙は、甲が第10条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定めるところ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、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出するものとする。

(損害賠償)

第13条 甲又は乙は、相手方がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、甲又は乙は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。

(1) 債務の履行が不能であるとき。

(2) 相手方がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 債務が契約によって生じたものである場合において、本契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

3 第7条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による損害賠償請求の行使を妨げない。

(返還金の相殺)

第14条 甲は第11条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第9条に定める違約金又は第12条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、何らの意思表示をすることなく当然に、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

2 甲は、前項の相殺をしたときは、乙に対しその旨を通知するものとする。

(契約の費用)

第15条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(債権譲渡の禁止)

第16条 乙は、本契約により生じる甲に対する債権を第三者に譲渡することはできない。

(疑義の決定)

第17条 本契約の各条項又は本契約に定めのない事項について疑義を生じたときは、法令及び甲の条例、規則等の定めるところに従うほか、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(裁判管轄)

第18条 本契約に関する訴えは、鹿児島地方裁判所を第一審の専属的合意裁判管轄とする。

上記の契約締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自その1通を保有する。

年 月 日

売出人(甲) 鹿児島市山下町11番1号
鹿児島市
代表者 鹿児島市長 ●● ●●

買受人(乙)