

土地売買契約書

売出人 小山市(以下「甲」という。)と買受人■ (以下「乙」という。)とは、次の条項により土地の売買契約を締結する。

(売買土地)

第1条 甲は、その所有する次の土地(以下「売買土地」という。)を乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。

土地の所在	地番	地目	地積 m ² (実測)	適要
小山市中央町三丁目		宅地	223.62	

(売買代金)

第2条 売買代金は●円とする。

(契約保証金)

第3条 乙は、契約保証金として▲円を本契約締結と同時に甲に納付するものとする。

2 前項の契約保証金には、利息を付さないものとする。

3 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ないものとする。

(売買代金の納入)

第4条 甲は、契約締結後速やかに、乙に対し売買代金から乙が既に納付した契約保証金を除く金額を納付するための、納入通知書を発行するものとし、乙は甲から発行された納入通知書により、令和5年11月13日までに小山市指定金融機関に一括して納入するものとする。

(契約保証金の充当)

第5条 契約保証金は、前条に定める金額を完納したときに、甲において売買代金の一部に充当するものとする。

(契約保証金の処分)

第6条 乙が、第4条の支払期限までに売買代金を完納しないときは、契約保証金は、市に帰属するものとする。

(所有権の移転)

第7条 売買土地の所有権は、乙が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。

(所有権移転登記の嘱託及びその費用)

第8条 乙は、前条の規定により売買土地の所有権が移転した後、速やかに、甲に対し所有権移転の登記を請求するものとする。

2 甲は、乙の請求により、遅滞なく所有権移転の登記を所轄法務局に嘱託するものとする。この場合に必要となる登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(売買土地の引渡し並びに舗装及び埋設物の除去)

第9条 甲は、第7条の規定により売買土地の所有権が乙に移転したときは、遅滞なく、売買土地を現状のまま乙に引渡すものとする。

2 乙は、売買土地の引渡しを受けたときは、甲の定めるところにより、直ちに受領書を甲に提出するものとする。

3 売買土地に残存する舗装及び埋設物等の除去に係る費用は、乙の負担とする。

(転売等の禁止)

第10条 乙は、本契約締結の日から起算して5年間(以下、「指定期間」という。)、本件土地について、第三者に所有権を移転又は地上権、賃借権その他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、やむを得ない理由によりあらかじめ甲の書面による承認を得た場合においては、この限りでない。

(買戻しの特約)

第11条 甲は、乙が前条の指定期間満了日までに本契約に定める義務を履行しないときは、本件土地を買い戻すことができる。

2 前項に定める買戻しの特約の登記は、甲が第8条に定める所有権移転登記と同時に行うものとする。

3 甲は、第1項の定めにより本件土地を買い戻した場合において、乙に損害が生じても、その責任を負わないものとする。

4 指定期間を経過したときは、甲は、乙は、の請求により第2項の買戻しの特約の抹消登記を行うものとし、その登記に要する費用は乙の負担とする。

(危険負担)

第12条 契約締結後に売買土地が甲の責めに帰することのできない事由により滅失し、又はき

損した場合は、その損失は乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第13条 甲はこの土地に契約の内容に適合しないものがあったとしてもその責は負わないものとする。

(契約の不履行による解除)

第14条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、催告なしに契約を解除することができる。

2 甲は、前項の定めにより契約を解除した場合において、乙に損害が生じても、その責を負わないものとする。

(違約金)

第15条 乙は、前条の定めにより本契約を解除されたときは、違約金として売買代金の20パーセントに相当する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の予定又は一部としないものとする。

(乙の原状回復義務等)

第16条 乙は、第14条の規定により契約が解除されたときは、甲の指定する日までに売買土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が当該売買土地を原状に回復させる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。

2 乙は、前項の規定により売買土地を甲に返還するときは、甲の指定する日までに当該売買土地の所有権移転登記の抹消登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第17条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第18条 乙は、第14条の規定により本契約を解除された場合において、売買土地に投じた有益費、必要費、その他の費用があってもこれを甲に請求することができない。

(返還金)

第19条 甲は、本契約を解除したときは、乙が支払った売買代金を返還するものとする。

2 前項の返還金には、利息を付さないものとする。

(返還金の相殺)

第20条 甲は、前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14条第1項に規

定する違約金若しくは第17条に規定する損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、返還金の全部または一部と相殺する。

(反社会的勢力に対する除外措置)

第21条 乙は、本契約の締結に当たり、甲に対して次の各号の事項を確約する。

- (1)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、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと。
- (2)乙の役員(業務を遂行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。)及び従業員が小山市暴力団排除条例(平成23年条例第18号)第2条第3号に定める暴力団員ではないこと。
- (3)反社会的勢力又は暴力団員等に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものではないこと。

(契約の費用)

第22条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第23条 本契約に関し訴訟の必要が生じたときは、宇都宮地方裁判所を管轄裁判所とする。

(信義則)

第24条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(疑義等の決定)

第25条 本契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義が生じたときは、甲と乙が協議して定めるものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書を2通作成し、甲乙両者記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 小山市中央町一丁目1番1号

小 山 市

市 長 浅 野 正 富

乙

