

土地売買契約書（案）

売払人益田市長 山本浩章（以下「売払人」という。）と買受人（以下「買受人」という。）とは、次の条項により土地の売買契約を締結する。

（売買土地及び売買代金）

第1条 売払人は、その所有する土地（以下「売買土地」という。）を買受人に売り渡し、買受人は、これを買受ける。

2 売買代金は、円とする。

物件名 旧益田東中学校敷地

所在地	公簿地目	公簿面積（実測）
益田市東町口801番11	雑種地	875㎡(875.47㎡)

（契約保証金）

第2条 買受人は、契約の締結と同時に前条に掲げる売買代金の100分の10以上に相当する金額を契約保証金として、益田市指定金融機関に納入しなければならない。

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9条の規定により契約を解除するときは、前項に規定する契約保証金は、違約金として売払人に帰属する。ただし、売払人が特別な理由があると認めた場合は、違約金を減額又は免除することができる。

（契約金）

第3条 買受人は、契約の締結後、売買代金から第2条1項により納入した額を差し引いた額を90日以内に益田市指定金融機関に納入するものとする。

（所有権の移転及び登記の囑託）

第4条 土地の所有権は、買受人が代金を完納したときに、買受人に移転するものとする。

2 買受人は、土地の所有権が移転したときは、当該所有権の移転登記に必要な書類を売払人に提出し、売払人は、速やかに当該所有権の移転登記を登記所に囑託するものとする。これに要する登録免許税その他の経費は、買受人の負担とする。

（売買土地の引き渡し）

第5条 売買土地の売払人から買受人への引き渡しは、前条の所有権の移転と同時に現状有姿のままこれを完了したものとする。

（危険負担）

第6条 買受人は、この契約の締結の時から、土地の所有権の移転までの間において、土地が売払人の責に帰することができない理由により滅失し、又はき損した場合には、売払人に対して代金の減免を請求することができない。

（契約不適合責任）

第7条 売払人は、本物件を現状有姿で買受人に売り渡すものであり、売払人は本物件の品質上の問題（土壌汚染、地中埋設物及び産業廃棄物を含むが、これらに限られない。）が発見された場合でも、買受人に対して一切の責任を負わないものとし、買受人は、追完、代金減額、解除及び損害賠償を請求すること又は契約の取消しを主張することができないものとする。

（用途制限等）

第8条 買受人は、本物件を次の各号に掲げる用途に供してはならない。

（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号から第4号まで及び第6号の規定に該当する者の事務所、住宅またはこれに類するものの用途

（2） 無差別大量殺人を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）

第5条に規定する観察処分を受けた団体の事務所又はこれらに類するものの用途

（3） 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および同条第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の用途

2 買受人は、土地を前項各号の用途に供するおそれのある第三者へ譲渡し、又は貸し付けてはならない。

（契約の解除）

第9条 売払人又は買受人は、相手方がこの契約に規定する義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。

2 前項の規定により、売払人がこの契約を解除したときは、買受人は売払人が指定する期日までに売買土地を自己の費用で原状に回復して、売主に返還しなければならない。

（返還金等）

第10条 売払人は、解除権を行使したときは、買受人が支払った代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さないものとする。

2 売払人は、解除権を行使したときは、買受人の負担した契約の費用は返還しない。

3 売払人は、解除権を行使したときは、買受人が土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(損害賠償)

第 11 条 売払人は、買受人がこの契約に規定する義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(返還金の相殺)

第 12 条 売払人は、第 10 条第 1 項の規定により代金を返還する場合において、買受人が前条に規定する損害賠償金を売払人に支払うべき義務があるときは、返還する代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第 13 条 この契約の締結及び履行に必要な一切の費用は、すべて買受人の負担とする。

(信義則)

第 14 条 売払人買受人両者は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行するものとする。

(疑義の決定等)

第 15 条 この契約書の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又はこの契約書に規定しない事項については、売払人買受人両者で協議の上、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、売払人及び買受人記名押印の上、各自 1 通を保有するものとする。

令和 年 月 日

売払人 益田市常盤町 1 番 1 号
益田市
益田市長 山本浩章

買受人