

土地売買契約書 (案)

売主 守谷市 (以下「甲」という。) と、買主 (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。

(目的)

第1条 甲は、その所有する次の土地 (以下「本件土地」という。) を乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

所在 (地番)	地目 (公簿)	公簿面積 (㎡)	備考
守谷市百合ヶ丘三丁目字向原237番2	雑種地	513	
守谷市百合ヶ丘三丁目字向原237番3	雑種地	262	
守谷市百合ヶ丘三丁目字向原237番4	雑種地	98	
守谷市百合ヶ丘三丁目字向原237番9	雑種地	166	
守谷市百合ヶ丘三丁目字向原237番13	雑種地	54	
守谷市百合ヶ丘三丁目字向原237番26	雑種地	1.68	
守谷市百合ヶ丘三丁目字向原249番77	宅地	7.71	
守谷市百合ヶ丘三丁目字向原249番78	雑種地	157	
守谷市松ヶ丘一丁目1番7	雑種地	88	
守谷市松ヶ丘一丁目37番2	雑種地	40	

(売払い代金)

第2条 本件土地の売払い代金は、金 円とする。

2 乙は、前項の売払い代金から次条第1項の契約保証金を差し引いた金 円を、甲が発行する納入通知書により、契約締結の日から45日以内に一括して支払わなければならない。

(契約保証金)

第3条 乙は、契約保証金として、金 円を甲に支払うものとする。

(価格の変動)

第4条 乙は、本契約締結後、土地の実勢価格等に変動が生じたことにより損害を受けることがあっても、その損害を請求することはできないものとする。

(契約保証金の帰属)

第5条 乙が第2条に定める期日までに同条に定める金額を完納しないとき又はそのときまでに第15条

の規定によりこの契約を解除されたときは、第3条の契約保証金は甲に帰属するものとする。

(所有権の移転)

第6条 本件土地の所有権移転の時期は、乙が売払い代金を完納した時とする。

(登記の嘱託)

第7条 乙は、前条の規定により本件土地の所有権が移転した後遅滞なく、甲に対し所有権移転の登記を請求するものとし、甲は、その請求により速やかに所有権移転の登記を嘱託するものとする。この場合において、これに要する登録免許税その他登記に要する経費は、乙の負担とする。

(本件土地の引渡し)

第8条 甲は、第6条の規定により本件土地の所有権が乙に移転した後速やかに、本件土地をその所在する場所において乙に引き渡すものとする。

2 乙は、本件土地の引渡しを受けたときは、直ちに甲の定める受領書を甲に提出するものとする。

(従物の帰属等)

第9条 この契約は、現状有姿による契約であり、本件土地に従属する樹木、塀・埋設物等の工作物等(以下本条において「従物」という。)は、本契約に特別の定めがある場合を除き、乙に帰属する。この場合において、従物の撤去、本件土地内の動産類及びごみ等の撤去は、乙の負担とする。

(危険負担)

第10条 この契約締結後、本件土地が甲の責めに帰することができない理由により滅失し、又はき損した場合は、その損失は乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第11条 乙は、本契約を締結した後において、本件土地に種類、品質、数量、面積に関して本契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、売払い代金の減免請求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項に定める消費者に該当する場合は、売払い代金の減免請求若しくは損害賠償の請求又は契約の解除について、引渡しの日から1年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

(用途の制限等)

第12条 乙は、本件土地を暴力団員による不当な行為の防止に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団、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、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営業、又は無差別大量殺人行為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条第1項の規定による処分を受けた団体の用途に供してはならない。

2 第三者に対して物件の売買、贈与、交換、出資等により所有権を移転し、又は賃借により物件を使用し、及び収益をさせようとするときは、前項の規定による用途に供しないよう、第三者に対して書面によりその義務を承継しなくてはならない。

3 甲は、前2項に定める事項について必要があると認めるときは、乙に対して、所要の報告若しくは資料の提出を求め、又は実地に調査することができる。この場合において、乙は報告若しくは資料の提出を怠ったり、又は実地調査を拒み、若しくは妨げてはならない。

(譲渡等の禁止)

第13条 乙は、本件土地の引渡しから2年を過ぎる日まで、売買、贈与等により所有権の移転をしてはならない。

(違約金)

第14条 乙は、前2条に定める義務に違反したときは、第2条に定める売払い代金の100分の10(円未満切捨て)に相当する額を違約金として甲に納付しなければならない。

2 前項の違約金は、第19条に定める損害賠償の予定と解釈しないものとする。

(解除)

第15条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、何らの催告を要せずこの契約を解除することができるものとする。

(乙の原状回復義務等)

第16条 乙は、甲が前条の規定によりこの契約を解除したときは、甲の指定する期日までに、本件土地を原状に回復して甲に返還するものとする。ただし、甲が本件土地を原状に回復することが適当でないと認めたときは、この限りではない。

2 乙は、前項の規定により本件土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに本件土地の所有権移転登記の承諾書を甲に提出するものとする。

(返還金)

第17条 甲は、第15条の規定によりこの契約を解除したときは、乙が支払った売払い代金を返還するものとする。

2 前項の返還金には、利息を付けないものとする。

(有益費等請求権の放棄)

第18条 乙は、この契約を解除された場合において、本件土地に投じた契約費用、有益費、必要費その他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(損害賠償)

第19条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その賠償を請求することができる。

(返還金の相殺)

第20条 甲は、第17条の規定により売払い代金を返還する場合において、乙が前条に定める損害賠償として甲に支払うべき金額があるときは、それらの全部又は一部とその返還金とを相殺できるものとする。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第21条 甲又は乙は、相手方の事前の書面による承諾を得ないで、本契約に基づく相手方に対する権利義務の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供することができない。

(契約費用の負担)

第21条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(信義則)

第22条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約に定める事項を履行するものとする。

(疑義の決定)

第23条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議して定めるものと

する。

(管轄裁判所)

第24条 この契約に関し甲又は乙が訴訟等を提起するときは、甲の事務所の所在地を所轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

(特約事項)

第25条 別記特約条項のとおりとする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各1通を保有する。

令和4年 月 日

甲 茨城県守谷市大柏950番地の1
守谷市長 松丸修久

乙

特約条項

〈容認事項〉

- 1 当該地の現地説明会は実施しません。事前に必ず現地をご確認ください。
- 2 当該地は、すべて現状有姿での引渡しとなります。物件内の工作物（フェンス、擁壁、給排水施設、舗装など）及び樹木などの撤去及び処分等が必要な場合は買主の負担で行ってください。
- 3 当該地周辺は第三者所有地となっており、将来開発事業及び建物の建築又は再築がされる場合があります。その際、周辺環境・景観・眺望及び日照条件等が変化することがあります。
- 4 法令に基づく制限については、重要事項説明時点における内容であり、将来、法令の改正等により当該地の利用等に関する制限が附加又は緩和されることがあります。
- 5 当該地の地盤・地耐力調査は行っておらず、当該地上に新たに建物を建築する際、その建築会社等から地盤・地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要となる場合があります。その場合には買主の負担となります。また当該地については、埋蔵物等に対するボーリング調査ならびに土壌汚染に関する専門的な調査も未了です。
- 6 当該地域には自治会等があります。よって自治会費用や取り決め等がある場合がありますので、買主はそれに協力するものとします。
- 7 当該地の北側隣接地（地番：249番1）の三菱UFJ信託銀行株式会社所有の塀の一部が越境しております。なお、この越境物の改善については、別添の覚書が守谷市と三菱UFJ信託銀行株式会社の間で交わされており、同社に対し売主が即時改善を求めないこと、当該地の所有権を変更した場合であっても売主の地位、権利、義務を買主に承継させることが記載されております。そのため、買主は同社に対し越境した塀の一部を撤去するよう即時改善を求めることができません。
- 8 当該地については、土地の引渡し後2年間、売買、贈与等により所有権の移転を禁じます。
- 9 当該地東側国道294号線に、東日本電信電話株式会社の電柱が設置されており、その電柱から当該地内に東日本電信電話株式会社の支柱1本と東京電力パワーグリッド株式会社の支線1条が設置されています。原則として移動及び撤去することができません。また、買主は上記設置された構造物に関し、東日本電信電話株式会社との使用許諾（無償）を承継するものとします。
- 10 当該地は東側及び南側で幹線道路と接道しており、車の走行音、振動、渋滞、臭気等が発生する場合があります。
- 11 当該地前面には歩道が設置されており、自動車の出入りは歩車道境界ブロックが切り開かれた部分に限ります。出入口の移設等については、買主が各道路管理者と直接協議してください。
- 12 当該地北側隣接地は現在ショッピングセンターのため、利用に伴い振動、騒音等が発生する場合があります。また、北側隣接地の樹木の枝葉が売払物件上空に越境する場合があります。越境物について市は関知いたしませんので隣接地権者と協議願います。
- 13 当該地には以前、市が所有していた建物（2階建て 延床面積590.82㎡）があり、セレモニーホールとして利用されていましたが、令和元年に解体して以降は空き地となっております。
- 14 当該地の電波受信状況によっては、良好な電波受信を確保するためにアンテナやブースター設置ケーブルテレビの引込み等が必要になる場合があります。それらの費用は買主の負担となります。
- 15 当該地東側において、都市計画道路の整備計画があります。道路完成後は、交通量の増加が見込まれ、騒音、振動、臭気等の影響が出る場合があります。
- 16 当該地は守谷市立地適正化計画において、都市機能誘導区域に指定されております。
- 17 隣接民有地間において、一方の敷地に降った雨の一部が他方の敷地に流入する場合があります。

以下余白