

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)	地 目 (現況)	公簿面積 (㎡)	備 考
守谷市ひがし野一丁目20番9	山林	宅地	165	-

（売払い代金及び売り渡し面積）

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（閉庁日を除く）に一括して支払わなければならない。
- 3 本件土地の数量は、前条の表によるものとし、後日、再実測の結果、本件土地の実測面積が前条の表の面積と相違する場合であっても、甲及び乙は、互いに異議を申し立てず、売払い代金の増減その他の請求をしないものとし、この契約を解除することもできないものとする。

（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22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23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24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25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26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○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落札者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) 当該地はペーパードレーン工法および載荷重工法を実施しておりますが、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。その場合には落札者の負担となります。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、落札者はそれに協力するものとします。
- (7) 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。
- (8) 当該地北側に、東京電力パワーグリッド（株）の電柱及び支線が設置されており、原則として移動及び撤去することができません。また、落札者は上記設置された構造物に関し、東京電力パワーグリッド（株）との使用許諾を承継するものとします。
- (9) 当該地敷地内にカーブミラーが設置されております。土地利用の支障となり移設や撤去を希望する場合には、守谷市役所交通防災課にご相談ください。
- (10) 当該地に隣接して、ごみ集積所が設置されており、移動及び撤去することはできません。
- (11) 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。
- (12) 当該地は令和3年まで取水施設として井戸を設置し、使用していました。その後、地盤から2メートル下で管を切断し、埋戻しをしています。詳細につきましては、井戸閉塞工詳細図を参照してください。
- (13) 当該地内には下水道公共枡が設置されておりません。下水道を使用する場合は、落札者の負担で公共枡の設置が必要になります。詳細は上下水道事業管理者と協議してください。
- (14) 当該地の水道加入分担金については、メーター口径20ミリメートルの区分で加入しております。口径を増径する場合は、落札者が上下水道事業管理者と直接協議してください。
- (15) 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。それらの費用は落札者の負担となります。

以下余白