

収 入
印 紙

土地売買契約書

西海市を甲とし、 を乙として、次の条項により土地売買契約を締結する。

(売買物件)

- 第1条 甲は、次の土地（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡す。ただし、売買物件に定着する構造物、埋設物など一切を含むものとする。
- 2 乙は、甲が行った売買物件の地質調査等に関する報告書を確認し、それを前提として現状有姿のまま売買物件を買い受ける。

【土地】

所在	地番	地目	地積
西海市西彼町八木原郷	1462番1	宅地	2242.90㎡

(売買代金)

- 第2条 売買物件の売買代金を 円とする。

(契約保証金)

- 第3条 契約保証金を 円とする。
- 2 乙は、甲の発行する納入通知書により、契約保証金を契約日までに納入するものとする。
- 3 甲は、契約保証金を売買代金に充当するものとする。
- 4 乙の責めに帰すべき事由により、甲が本契約を解除した場合、契約保証金は甲に帰属し、返還を要しない。

(売買代金の納入)

- 第4条 乙は、第2条の売買代金のうち、前条の契約保証金を控除した額を、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する期日までに納入するものとする。

(所有権移転の時期及び引渡し)

- 第5条 売買物件の所有権移転の時期は、乙が前条により売買代金の全額を納入した時とし、何らの手続きを要せずに引渡しを完了したものとする。

(所有権移転の登記)

- 第6条 乙は、前条の規定により売買物件の所有権が移転した後、所有権移転登記に要する書類等を添付し、甲に対して登記を請求するものとする。
- 2 甲は、乙から前項の登記の請求があった後、速やかに登記を嘱託するものとする。
- 3 第1項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(契約不適合責任の免除)

- 第7条 乙は、民法、商法及び本契約の他の条項にかかわらず、引き渡された売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）を理由として、履行の追完の請求、売買代金減額の請求、損害賠償の請求、又は契約の解除、その他一切の請求をすることができない。

(危険負担)

- 第8条 この契約締結の日から第5条による売買物件の引渡しの日までにおいて、甲の責めに帰すこと

のできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害が生じたときは、その損害は、乙が負担するものとする。

(風俗営業等の禁止)

- 第9条 乙は、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(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第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並びに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関連施設その他周辺住民に著しく不安を与える施設の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。
- 2 乙は、第三者に売買物件の所有権を移転、又は権利(抵当権を除く。)を設定する場合には、前項の義務を書面により承継させ、当該第三者に対して当該義務を履行させなければならない。
 - 3 乙は、前2項に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。
 - 4 乙は、前項の違約金の額を超える損害が発生したときは、その超過額を甲に支払わなければならない。

(用途制限)

- 第10条 乙は、売買物件の用途について、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。
- (1) 売買物件の用途は、「居住用途」に限定するものとし、一戸建て住宅の場合4戸以上、集合住宅の場合は8戸以上の戸数を確保しなければならない。なお、「居住用途」とは、売買物件を、各人の生活の本拠とすることを意味し、別荘としての利用等は含まない。
 - (2) 契約締結の日から起算して3年以内に、居住用途に供さなければならない。
 - (3) 契約締結の日から起算して10年間は、居住用途を変更してはならない。
- 2 乙は、前項第1号に規定する居住用途に供したときは、それを証する住民票などの書類を速やかに甲に提出しなければならない。
 - 3 乙は、やむを得ない事情により、第1項第2号に規定する期限を延長しようとするとき又は第3号に規定する期間内に用途を変更しようとするときは、あらかじめ延長又は変更を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承認を得なければならない。

(権利の移転又は設定の制限)

- 第11条 乙は、契約締結の日から起算して10年間、売買物件について次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承諾を得たときは、この限りでない。
- (1) 所有権の移転(居住用途での使用を目的とする第三者に譲渡する場合、又は、宅地造成業者等が住宅建築目的の第三者に譲渡する場合を除く。)
 - (2) 地上権、質権、賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利(以下「使用収益権」という。)の設定
- 2 前項1号の規定により、乙が売買物件の所有権を移転する場合、乙は、所有権を譲り受ける第三者との間で、居住用途での使用、又は、売買物件上の住宅建築を約する合意書を作成し、甲に同合意書を提出しなければならない。
 - 3 第1項の規定は、次の各号に掲げるところにより所有権が移転し、又は使用収益権が設定される場合には適用しない。
 - (1) 滞納処分、強制執行又は競売
 - (2) 土地収用法その他の法律の規定に基づく収用又は使用

(実地調査等)

- 第12条 甲は、乙の第9条から前条に規定する義務の履行状況を把握するため甲が必要と認めるときは、実地調査を行うことができる。
- 2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。
 - 3 乙は、正当な理由なく第1項の実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前項の規定による報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(甲の契約解除権)

第13条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、契約を解除することができる。

(1) 資格を偽る等不正な行為により、売買物件の譲渡を受けたとき。

(2) 乙が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（乙が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、乙が法人である場合にはその役員、その支店又は常時売買等の契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。）が、暴力団又は暴力団員であると認められるとき。

イ 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ているとき。

ウ 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き。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。

オ 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き。

カ 再売買契約その他の契約にあたり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したとき。

キ 乙が、アからオまでのいずれかに該当する者を再売買契約その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求めたにもかかわらず、乙がこれに従わなかったとき。

(3) その他、この契約に違反したとき。

(違約金)

第14条 乙は、前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に相当する金額を、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、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。

3 甲は、前条の規定によりこの契約が解除された場合、返還する売買代金を違約金に充当することができる。

(買戻し特約)

第15条 甲は、乙が第9条から第11条の規定に違反したときは、売買物件を買い戻すことができる。

2 前項の規定により、買戻しをすることができる期間は、契約締結の日から起算して10年間とする。

3 甲は、第1項の規定により売買物件を買い戻すときは、売買代金を乙又は転得者に返還するものとする。

4 第14条及び第16条から第19条までの規定は、第1項の規定により買戻しを行った場合に準用する。

5 乙は、第6条の所有権移転登記を受けるのと同時に、甲が、本件買戻特約の登記を嘱託することに同意するものとし、買戻特約の登記に必要な書類等を甲に提出しなければならない。この登記に要する費用は甲の負担とする。

6 甲は、買戻特約期間が満了した場合において、買戻特約を解除する。この場合、乙の請求により買戻権の抹消登記を嘱託し、この登記に要する費用は乙の負担とする。

(原状回復)

第16条 乙は、第13条の規定によりこの契約が解除されたときは、甲が指定する期間内に自己の費用で売買物件を原状に回復して（契約締結後に乙が建築した建物、構築物等があるときは全て除去して）返還しなければならない。ただし、甲が原状回復の必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 乙は、前項の規定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、売買物件の所有権移転登記に要する書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第17条 第13条の規定によりこの契約が解除され、又は乙が前条に規定する義務を履行しないため甲に損害が生じたときは、乙は、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

2 前項の場合において、乙が既に売買代金の支払を完了しているときは、甲は、売買代金を前項に規定する損害賠償金に充当することができる。

(返還金)

第18条 甲は、第13条の規定によりこの契約を解除したときは、支払済みの売買代金を乙に返還するものと

する。ただし、前条第2項の規定により売買代金を損害賠償金に充当したとき及び第14条第3項の規定により売買代金を違約金に充当したとき（いずれも第15条第4項の規定により準用される場合を含む。）は、売買代金から損害賠償金及び違約金を控除した金額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。

（必要費等の補償）

第19条 乙は、第13条の規定によりこの契約が解除された場合において、売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を支出した場合であっても、その補償を甲に請求することができない。

（連帯責務等）

第20条 乙がこの売買物件を共同で購入した場合には、乙各人は連帯債務者となり、この契約により甲に対して負担する債務を相互に連帯して履行の責を負うものとする。

（費用等の負担）

第21条 この契約に要する一切の費用は乙が負担するものとし、売買物件の公租公課については、登記完了の日から乙が負担するものとする。

（疑義等の決定）

第22条 この契約書に定めのない事項又はこの契約書の条項について疑義が生じたときは、甲乙が協議してこれを定めるものとする。

（管轄裁判所）

第23条 本件契約に関する争訟の提訴等は、甲の所在地を管轄する裁判所（長崎地方裁判所）において行うものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙両当事者記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 長崎県西海市大瀬戸町瀬戸檜浦郷2222番地
西海市
西海市長 杉 澤 泰 彦

乙