

土地売買契約書

売渡人（甲） 長岡市
買受人（乙）

上記当事者間において、土地の売買について、次の条項により契約を締結する。

（総則）

第1条 甲は、その所有する末尾表示の土地（以下「土地」という。）を、建物を解体し更地の状態で乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

（売買代金）

第2条 土地の売買代金は、次のとおりとする。

										円
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

（契約保証金）

第3条 乙は、この契約締結と同時に、契約保証金として金 円を、甲の発行する納入通知書により甲に納入しなければならない。この場合において、入札保証金を契約保証金の一部に充当することができる。

- 前項に定める契約保証金には、利息を付さない。
- 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、本条第1項に定める契約保証金を売買代金の一部に充当するものとする。
- 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないときは、本条第1項に定める契約保証金は、甲に帰属するものとする。

（売買代金の納入）

第4条 乙は、第2条に定める売買代金のうち前条第1項に定める契約保証金を除いた金額を、一括して甲の発行する納入通知書により、甲の指定する納入期限までに甲に納入しなければならない。ただし、契約保証金として、売買代金の全額を納入している場合は、この限りではない。

- 乙は、前項に規定する納入期限までに売買代金を納入しないときは、その納入期限の翌日から納入の日までの日数に応じ、民法（明治29年法律第89号）第404条の規定により決定する率を乗じて計算した金額（100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）を遅延損害金として甲に支払わなければならない。
- 第1項に定める納入通知書は、甲が建物を解体し、更地にした後に送付するものとする。

（所有権の移転時期）

第5条 土地の所有権は、乙が第2条に規定する売買代金（売買代金の納入が遅延した場合は、遅延損害金を含む。）の納入を完了した時に、甲から乙に移転するものとする。

(所有権移転登記)

第6条 土地の所有権移転登記手続きは、前条に規定する売買代金完納後速やかに甲において行い、これを要する登録免許税その他の経費は、乙の負担とする。

(買戻特約登記承諾書)

第7条 乙は、第15条第1項に定める買戻特約の登記に必要な承諾書を、本契約締結と同時に甲に提出しなければならない。

(土地の引渡し)

第8条 土地の引渡しは、第5条に規定する日に行われたものとする。この場合において、その日から土地が現に引き渡されるまでの間は、甲が乙に代理して物件を占有するものとする。

(危険負担)

第9条 この契約締結後、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10条 乙は、この契約締結後、土地に面積の不足その他契約上の不適合を発見しても、売買代金の減額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。

(土地利用計画等の変更)

第11条 乙は、第6条に定める所有権が移転した日から起算して5年の間に、やむを得ない事由により入札参加申込書に添付した土地利用計画書の内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(土地利用の制限)

第12条 乙は売買土地を、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（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に類する業の営業及び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）に規定する事務所の用に供することができない。

2 乙は、売買土地を入札参加申込書に添付した土地利用計画書（甲が前条の規定によりその変更を承認しているときは、変更後の利用計画をいう。次条において同じ。）に定めるとおりの土地利用に自ら供さなければならない。

(土地利用の期日)

第13条 乙は、売買土地を第6条に定める所有権が移転した日から起算して2年を経過するする日までに土地利用計画書に記載の利用計画の事業に着手しなければならない。

2 乙は、売買土地を第6条に定める所有権が移転した日から起算して5年を経過する日までに（以下「指定期間」という。）前条第2項に定めるとおりの土地利用に自ら供さなければならない。

(買戻しの特約)

第14条 甲は、乙が第6条に定める所有権が移転した日から指定期間満了の日までに、甲の承認を得ないで次の各号のいずれかに該当する行為をした場合には、売買土地の買戻しをすることができる。

- (1) 第12条に定める義務に違反したとき。
- (2) 前条に定める義務に違反したとき。
- (3) 第19条に規定する解除権を行使したとき。

2 前項に定める買戻しをすることができる期間は、所有権移転日から起算して5年間（以下「買戻期間」という。）とする

3 甲は、前項に定める買戻期間が満了した場合において、第1項各号のいずれかに該当する事実がないと認めるときは、買戻しの特約を解除する。

(買戻しの登記及びその抹消)

第15条 乙は、甲が前条第1項及び第2項の規定に基づき期間5年とする買戻権を登記することに同意し、その権利の設定登記は甲において行い、その費用は乙の負担とする。

2 前条第3項に定めるところにより買戻しの特約を解除するときは、その解除登記手続きは、乙において行い、その費用は、乙の負担とする。

(実地調査等)

第16条 甲は、第12条及び第13条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査をし、乙に対して必要な報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第17条 乙がこの契約に違反したために甲がこの契約を解除した場合、又は、乙の申出に対して甲が同意し甲がこの契約を解除した場合は、乙は、第2条に規定する売買代金の20パーセント相当額を違約金として甲に支払わなければならない。ただし、乙の責めに帰することができないと甲が認めるときは、この限りでない。

2 第1項の違約金は、第22条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(買戻権の行使)

第18条 甲は、第14条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さないものとする。

2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した経費の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金及び乙が本件不動産に支出した必要経費、有益費その他一切の費用を償還しない。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙がこの契約に違反した時は、催告の手續を要しないでこの契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙がこの契約の締結時に、次の各号のいずれかに該当していたと認めたときは、催告の手續を要しないでこの契約を解除することができる。
- (1) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この項において同じ。）又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この項において同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者
 - (2) 自己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していると認められる者
 - (3) 暴力団員であると認められる者
 - (4) 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等直接的又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められる者
 - (5) 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すると認められる者
 - (6) 法人であって、その役員（その支店又は営業所の代表する使用人を含む。次号において同じ。）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していると認められるもの
 - (7) 法人であって、その役員が第3号から第5号までのいずれかに該当する者であるもの
- 3 甲は、前2項の規定により契約を解除した場合に損害を受けたときは、その賠償を乙に請求することができる。
- 4 乙は、第1項及び第2項の規定による契約の解除により損害を受けた場合においても、甲に対してその賠償を請求することができないものとする。

（返還金等）

第20条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息は付さないものとする。

- 2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び本件不動産に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（乙の原状回復義務）

第21条 乙は、甲が第14条第1項の規定により買戻権を行使したとき、又は第19条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに本件不動産を乙に引き渡した状態に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本件不動産を当該状態に回復させることが適当でないとき、現状のまま返還することができる。

- 2 乙は、前項ただし書きの場合において、本件不動産が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使したときにあつては買戻権行使時の時価により、解除権を行使したときにあつては契約解除時の時価により、当該減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。
- 3 乙は、第1項に定めるところにより本件不動産を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転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22条 乙は、この契約に違反したために甲に損害を与えたときは、甲の定める額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(有益費等請求権の放棄)

第23条 乙は、甲がこの契約を解除した場合において、物件に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(返還金の相殺)

第24条 甲は、第20条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第17条第1項に規定する違約金又は第22条に規定す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第20条第1項に規定する返還金と相殺するものとする。

(費用の負担)

第25条 この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26条 この契約に関する訴えについては、長岡市を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第27条 この契約について疑義を生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 長 岡 市
長 岡 市 長 磯 田 達 伸

乙

土地の表示及び内訳
長岡市

所 在	地 番	地 目	地 積 (㎡)	備 考
金町2丁目	丙 185 4	宅地	4,172 09	