

大鰐町土地開発公社土地売買契約書（案）

売主 大鰐町土地開発公社

買主

上記当事者間において、大鰐町土地開発公社土地の売買のため、次のとおり契約を締結した。

（売買物件）

第1条 売主は、その所有する別表に掲げる大鰐町土地開発公社所有の土地（以下「売買物件」という。）を現況有姿にて買主に売り渡し、買主は、これを買受けた。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第3条 買主は、契約保証金として金 円を売主に納付した。

2 前項の契約保証金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

3 第1項の契約保証金には、利息を付さないものとする。

4 第1項の契約保証金は、買主が売買代金（遅延利息を含む。以下同じ。）を完納した後、買主の請求により還付するものとする。ただし、売買代金が完納となる場合は、買主の申出により、契約保証金を売買代金に充当することができる。

5 買主が第4条第1項に定める義務を履行しないときは、第1項の契約保証金は売主に帰属するものとする。

（売買代金の納付等）

第4条 買主は、売買代金をこの契約を締結した日から60日以内に売主の発する納入通知書により、納入期限までに売主に納付するものとする。

2 買主は、前項の期限までに売買代金を納付しなかった場合は、当該期限の翌日から納付した日までの日数に応じ、売買代金（既納額を控除した額）につき年2.5パーセントの割合で計算して得た金額を遅延利息として売主に納付するものとする。この場合において、遅延利息の額が100円未満であるとき、又はその額に100円未満の端数があるときは、その全額又は端数を切り捨てるものとする。

3 買主は、第1項の期限までに売買物件の所有権の移転登記に必要な登録免許税を納付するものとする。

（所有権の移転時期等）

第5条 売買物件の所有権は、買主が売買代金（遅延利息を含む。）及び登録免許税を完納した時、買主に移転するものとする。

2 前項の規定により売買物件の所有権が買主に移転した時、売買物件の引渡しがあったものとする。

（建物等の解体撤去費用の不請求）

第6条 買主は、売主から売買物件の引渡しを受けた後において、建物、工作物、地中埋設物等の

解体、撤去、処分等に要する費用があってもこれを売主に請求することができないものとする。

(所有権の移転登記)

第7条 売買物件の所有権の移転登記は、第5条第2項の規定による引渡しが完了した後、買主の請求により売主が囑託するものとする。

(契約不適合責任)

第8条 買主は、この契約締結後、売買物件に数量の不足その他この契約の内容に適合していない事由（土壌汚染、アスベスト、地中埋設物等を含む）があること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この契約の解除をすることができないものとする。

2 前項の規定にかかわらず、この契約が消費者契約法（平成12年法律第61号）の適用を受ける場合は、売主は、土地についてのこの契約の内容に適合していない事由に限り売買物件引渡しの日から2年間、売買代金の減額又は補修工事のみの責めを負うものとする。

(危険負担)

第9条 売買物件がその所有権の移転の時から引渡しの時までに、売主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、その滅失又はき損による損害は、買主の負担とする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第10条 買主は、この契約の締結の日から10年間、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（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所その他これに類するもの、若しくは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のこれらに類する業の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、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。

(実地調査等)

第11条 売主は、買主の前条に定める公序良俗に反する使用等に関して、売主が必要と認めるときは、実地調査を行うことができる。

2 買主は、売主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簿抄本その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を売主に報告しなければならない。

3 買主は、正当な理由なく、前2項に定める実地調査を拒み、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12条 買主は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として売主に支払わなければならない。

(1) 第10条に定める義務に違反したときは、売買代金の3割に相当する額

(2) 前条に定める義務に違反したときは、売買代金の1割に相当する額

2 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

(契約の解除)

第13条 売主は、買主がこの契約に定め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 売主は、買主（第1号から第5号までに掲げる場合にあつては、買主又はその支配人（買主が法人の場合にあつては、買主又はその役員若しくはその支店若しくは契約を締結する事務所の代表者））が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

（1） 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。以下同じ。）であると認められるとき。

（2） 自己若しくは第三者の不正な利益を図り又は第三者に損害を与える目的で暴力団の威力を利用したと認められるとき。

（3） 暴力団の威力を利用する目的で金品その他財産上の利益の供与（以下「金品等の供与」という。）をし、又は暴力団の活動若しくは運営を支援する目的で相当の対価を得ない金品等の供与をしたと認められるとき。

（4） 正当な理由がある場合を除き、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなることを知りながら金品等の供与をしたと認められるとき。

（5） 暴力団員と交際していると認められるとき。

（6） 暴力団又は暴力団員が実質的に経営に関与していると認められるとき。

3 売主は、前項の規定によりこの契約を解除した場合は、これにより買主に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することを要しない。

4 買主は、売主が第2項の規定によりこの契約を解除した場合において、売主に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

（返還金等）

第14条 売主は、前条に定める解除権を行使したときは、買主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 売主は、解除権を行使したときは、買主の負担した契約の費用は返還しない。

3 売主は、解除権を行使したときは、買主が売買物件に関して支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（買主の原状回復義務）

第15条 買主は、売主が第13条の規定により解除権を行使したときは、売主の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、売主が売買物件を原状に回復させることが適当でないとしたときは、現状のまま返還することができる。

2 買主は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失し、又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を売主に支払わなければならない。また、買主の責めに帰すべき事由により売主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売主に支払わなければならない。

3 買主は、第1項の規定により売買物件を売主に返還するときは、売主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売主に提出しなければならない。

（損害賠償）

第16条 売主は、買主がこの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、その損害の賠償を請求できる。

（返還金の相殺）

第17条 売主は、第14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、買主が第15

条第2項又は前条に定める損害賠償金を売主に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第18条 この契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、買主の負担とする。

(協議事項)

第19条 この契約書に定めのない事項及び疑義の生じた事項については、売主買主協議して定めるものとする。

上記契約の成立を証するため、この契約書を2通作成し、売主買主記名押印し、各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

売主 青森県南津軽郡大鰐町大字大鰐字羽黒館5番地3
大鰐町土地開発公社
理事長 原 子 学

買主

別表

1 土地の表示

物件 番号	所在地	地目	地積
1	大鰐町大字八幡館字前田3 1 番5	宅地	11,692.02m ²