

土 地 売 買 契 約 書

売出人寝屋川市（以下「甲」という。）と買受人●●●●（以下「乙」という。）
とは、末尾記載の市有財産（以下「売買物件」という。）について、次の条項により
売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買）

第2条 甲は乙に対し、売買物件を売り渡し、乙はこれを買受ける。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金***, ***, ***円とする。

（代金の支払い）

第4条 乙は、売買代金を次により支払わなければならない。

(1) 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支払うこと。ただし、契約締結と同時に売
買代金を支払った場合はこの限りではない。

(2) 令和 年 月 日までに金***, ***, ***円を甲の発行する納
入通知書により支払うこと。

2 契約保証金は、前項第2号の金額を完納した時に、甲において売買代金に
充当するものとする。

3 乙が第1項第2号の代金の支払いを怠ったときは、甲は何らの通知催告を
要せず本契約を解除できる。この場合、契約保証金は甲に帰属するものとす
る。

（所有権の移転及び登記嘱託）

第5条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の支払いを完了したときに、乙に移
転する。

2 甲は、前項の規定により売買物件の所有権が移転した後、その所有権移転の

登記を囑託するものとする。

3 乙は、前項の登記に必要な書類等を、予め甲に提出するものとする。

(物件の引渡し等)

第6条 甲は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転したことをもって現状有姿のまま売買物件を乙に引渡したものとする。

2 乙は、契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、甲の責に帰すことのできない事由により売買物件の全部又は一部が滅失し、又は損傷した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(契約不適合責任)

第7条 乙は、この契約締結後、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ものであることを発見しても、売買代金の減免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。

(公害等の防止)

第8条 乙は、電波障害、騒音、風害及び日照障害等の防止に留意するとともに、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

(上下水道等)

第9条 乙は、上・下水道、電気、ガス及び電話等の供給を受ける際は、各々の供給者及び管理者等と協議の上、自らの負担により責任を持って工事等を行わなければならない。

(地元協議等)

第10条 乙は、建築物の建築に当たっては、関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、調整等を自らの責任で行わなければならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止等)

第11条 乙は、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若しくは法律の規定に基づき公の秩序等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又はその他これに類するものの用に供し、また、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、又は売買物件を第三者に貸してはならない。

2 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務の用に使用してはならない。

3 前 2 項の規定は、転売、貸付等の場合も同様とする。

(実地調査等)

第12条 甲は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、乙に対し必要な報告又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、その調査を拒み、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13条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、甲の請求によりそれぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 第11条に定める義務に違反したときは、売買代金の 3 割の金額

(2) 第12条に定める義務に違反したときは、売買代金の 1 割の金額

(3) 第15条第 1 号から第 4 号に該当することが判明したときは、売買代金の 3 割の金額

2 前各号で算出した金額に100円未満の端数があるときは、その端数金額を100円とする。

3 第 1 項の違約金は、第17条第 3 項、第18条第 1 項及び第19条に定める損害賠償額の全部又はその一部と解釈しない。

(契約内容の継承)

第14条 乙は、第三者に対して売買物件の売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をするときは、第11条から第12条に定める義務を書面によって承継させなければならない。

(契約の解除)

第15条 甲は、次の各号のいずれかに該当することが明らかになった場合は、この契約を解除することができる。

(1) 乙が不正な行為によりこの契約を締結したとき。

(2) 乙が所有権が移転するまでに破産、民事再生、会社更生又は特別清算等

の手續開始の申立て（自己申立てを含む。）等があったとき。

(3) 乙が所有権が移転するまでに法人が合併され、又は解散した場合で、甲と乙の協議によってもこの契約に定める義務が履行される見込みがないとき。

(4) 乙（乙が共同体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この号において同じ。）が次のいずれかに該当する場合。

ア 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が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。以下この号において「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

イ 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 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たと認められるとき。

エ 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認められるとき。

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認められるとき。

(5) 乙が第11条の定めに違反したとき。

(6) 前各号に掲げるもののほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないとき。

（返還金等）

第16条 甲は、前条の規定により契約を解除したとき（以下「契約を解除したとき」という。）は、乙が次条に規定する義務を完全に履行した後、乙が第

3 条の定めにより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。

2 甲が契約を解除したときは、乙は自らが負担した契約の費用及び売買物件に支出した必要経費、有益費その他一切の費用を甲に請求することができない。
(乙の原状回復義務)

第17条 乙は、甲が契約を解除したときは、甲の指定する期日までに次の各号に定める事項を実行しなければならない。

- (1) 売買物件について設定された抵当権、その他売買物件の完全な所有権の行使を妨げる負担を消滅させること。
- (2) 甲名義に所有権移転登記をするための登記承諾書を甲に提出すること。
- (3) 甲名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて乙の負担とすること。
- (4) 売買物件に存在する乙が設置した建物及びその他の工作物等を収去し、売買物件を第6条の引渡し時の原状に復して返還すること。ただし、甲が原状に復する必要がないと認めたときは、乙は、甲に対し現状のまま返還することができる。

2 前項第4号ただし書により、売買物件を返還したときは、当該売買物件内に残置したものの所有権はすべて甲に帰する。この場合において、乙が損害を被っても甲に対して一切の請求をすることができない。

3 乙は、第1項第4号の場合において、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、滅損額に相当する金額及び乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えているときは、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。

(使用料相当損害金)

第18条 乙は、甲が契約を解除したときは、甲が契約解除を通知した日の翌日から前条第1項に定める義務を完全に履行して売買物件を甲に返還する日までの間の使用料相当額を損害金として甲に支払わなければならない。

2 前項の使用料相当額は、売買代金を当該土地の価格とし寝屋川市公有財産規則（昭和59年寝屋川市規則第14号）第26条に基づき計算した額とする

(損害賠償)

第19条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、第13条第1項に定める違約金に加えて、その損害を賠償しなければならない。

(第三者に生じた損害の責任)

第20条 甲が契約を解除したときは、乙又は第三者に損害が生じても、甲は、その責任を負わない。

(返還金の相殺)

第21条 甲は、第16条の定めにより売買代金を返還する場合においては、次の各号の合計額を返還金から控除して返還し、控除できない金額がある場合は、乙は甲に対して別途これを支払わなければならない。

- (1) 第13条第1項に定める違約金
- (2) 第17条第1項3号に規定する登記費用等
- (3) 第17条第3項に規定する損害賠償金
- (4) 第18条第1項に規定する使用料相当損害金
- (5) 第19条に規定する損害賠償金

(費用の負担)

第22条 次に掲げる費用は乙の負担とする。

- (1) この契約の締結に要する費用
- (2) 所有権移転登記に要する費用

(法令等の規制の遵守)

第23条 乙は、売買物件の法令等の規制を熟知の上、この契約を締結したものであることを確認し、当該物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(裁判管轄)

第24条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、甲の事務所所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

(疑義等の決定)

第25条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関して疑義が生じたとき

は、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

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

令和 年 月 日

(甲) 寝屋川市本町1番1号

寝屋川市

上記代表者 市長 広瀬 慶輔

(乙)

不動産の表示

所 在	地 番	地 目		公簿地積 m ²	実測地積 m ²
		公 簿	現 況		
寝屋川市 明和一丁目	991 番 11	宅地	宅地	51.57	51.57