

普通財産（土地）売買契約書（案）

売主 伊予市（以下「甲」という。）と買主 （以下「乙」という。）とは、次の条項により普通財産（土地）の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 甲は、その所有に係る次表の土地（以下「この物件」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

土地の表示

所在地番	地目	公簿面積（㎡）
伊予市中山町中山丑326番5	宅地	55.46

（売買代金）

第3条 売買代金は、金 円とする。

（公簿売買による代金の不清算）

第4条 この物件の売買は公簿面積によるものとし、甲及び乙は、この物件の公簿面積と実測面積との間に差異があっても互いに異議を申し立てず、また売買代金の増減を請求しないものとする。

（境界）

第5条 甲は、この物件の新たな境界明示、境界立会い、測量、地積更正登記を実施しない。
2 乙は、自己の責任と費用負担にて境界に係る問題をすべて処理し、乙は、甲に対して損害賠償その他名目の如何を問わず、何らの請求、異議、苦情を申し立てないものとする。

※次の第6条及び第7条は、売買契約締結時に契約保証金を納め、残金（売買代金から契約保証金を除いた差額）を売買契約締結の翌日から起算し原則として30日以内に納付する場合です。

（契約保証金）

第6条 乙は、この契約締結前までに契約保証金として、金 【売買代金の10%以上】

円を甲に支払うものとする。

- 2 この契約締結後、物件の所有権移転が完了するまでに乙が契約の解除を申し出たとき又は第 18 条の規定により甲がこの契約を解除したときは、契約保証金は甲に帰属するものとする。
- 3 契約保証金は、売買代金の一部に充当するものとする。
- 4 契約保証金には、利息を付さないものとする。

(売買代金の納付)

第7条 乙は、売買代金から契約保証金を控除した金額を、令和 年 月 日までに甲に支払わなければならない。

※次の第 6 条及び第 7 条は、売買契約締結時に売買代金全額を支払う場合です。

(契約保証金)

第 6 条 契約保証金は免除する。

(売買代金の納付)

第 7 条 乙は、この契約締結と同時に、売買代金を支払うものとする。

(所有権の移転及び引渡し)

第8条 この物件の所有権は、乙が売買代金を完納した時に乙に移転するものとする。

- 2 この物件は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、乙に対し現状有姿のまま引渡しがあったものとする。

(法令等の遵守)

第9条 乙は、この物件上に建物を建築する場合は、関係法令等を遵守しなければならない。

(所有権移転登記)

第10条 乙は、第 8 条第 1 項の規定によりこの物件の所有権が移転した後、甲に対し所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により遅滞なく所有権の移転登記をするものとする。

- 2 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(危険負担)

第11条 乙は、この契約の締結の時からこの物件の引渡しの時までにおいて、この物件が甲の責に帰すことのできない事由により滅失又はき損した場合には、甲に対して売買代金の減免又は契約の解除を請求することができないものとする。

(契約不適合責任)

第12条 乙は、この契約締結後、民法、商法及び本契約の他の条項にかかわらず、引き渡されたこの物件が種類、品質、又は数量に関して契約内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができないものとする。

2 甲及び乙は、この物件が現状有姿のままの売買であることを確認し、この物件中に産業廃棄物、土壌汚染等があった場合の撤去及び改良費用は、全て乙の負担とする。

(禁止用途)

第13条 乙は、所有権移転の日から5年間は、この物件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、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、この物件の所有権を第三者に移転し、若しくはこの物件を第三者に貸してはならない。

2 乙は、所有権移転の日から5年間は、この物件を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又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ものの事務所その他これに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、この物件の所有権を第三者に移転し、若しくはこの物件を第三者に貸してはならない。

3 乙は、所有権移転の日から5年間は、この物件を騒音、振動その他周辺環境に支障を及ぼす用途、若しくはその他公序良俗に反するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、この物件の所有権を第三者に移転し、若しくはこの物件を第三者に貸してはならない。

(地下埋設物の解体撤去等)

第14条 乙は、この物件地中に、コンクリート構造物が存在していることを了知する。

2 乙は、前項に規定するコンクリート構造物を撤去しない。但し、隣接土地及び隣接土地に所在する建物の所有者の了解を得た場合はこの限りでない。

3 前項の撤去費用は、全て乙の負担とし、売買代金の減額等を行わない。

4 この物件の所有権移転後に、第1項に規定するコンクリート構造物が原因となった損害が発生しても、甲は一切の責任を負わない。

(調査の有無)

第15条 乙は、この物件について、地下埋設物調査、産業廃棄物調査、地盤調査、土壌汚染調査を実施していないことを了知する。

(実地調査等)

第16条 甲は、第9条及び第13条並びに第14条に定める乙の義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、又は乙に対し、所要の報告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、又は報告を怠ってはならない。

(違約金)

第17条 乙は、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甲の定めるところにより甲に支払わなければならない。

(1) 前条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する額

(2) 第9条及び第13条並びに第14条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額

2 前項の額に1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げて計算する。

3 第1項の違約金は、第21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。

(契約の解除)

第18条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告をしないで、この契約を解除することができるものとする。

(返還金等)

第19条 甲は、この契約を解除したときは、収納済みの売買代金を乙に返還するものとする。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、この契約を解除したときは、乙の負担した契約及び所有権移転登記の費用は、返還しない。

3 甲は、この契約を解除したときは、乙がこの物件に支出した必要費、有益費、土地改良費その他一切の費用は、返還しない。

(原状回復義務)

第20条 乙は、甲がこの契約を解除したときは、甲の指定する期日までに、この物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が原状回復することが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 前項に定める原状回復に要する費用は、すべて乙の負担とする。

3 乙は、第1項に定めるところによりこの物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、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。この場合において、この物件に所有権以外の権利が設定されており、又は存するときは、あらかじめ、当該権利を乙の責任において消滅させるものとする。

(損害賠償)

第21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、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(返還金の相殺)

第22条 第19条第1項の規定により甲が乙に売買代金を返還する場合において、甲は、この契約に基づき乙が甲に支払うべき違約金、損害賠償その他の金銭があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(公租公課等)

第23条 この物件に係る公租公課その他の費用については、所有権移転が完了した日以降の原因に係るものについては、乙の負担とする。

(契約の費用)

第24条 この契約の締結および履行等に関して必要な一切の費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第25条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(契約外の事項)

第26条 この契約の各条項の解釈について、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、それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 住 所 愛媛県伊予市米湊 820 番地
氏 名 伊予市長 武智 邦典

乙 住 所
氏 名