

土地売買契約書（案）

売主 入間市（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。

（売買物件及び売買代金）

第2条 甲は、その所有する次の表示の土地（以下「この土地」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。

所在地番	地目	地積（㎡）
（従前地） 埼玉県入間市河原町1221番124	宅地	55.52㎡
（仮換地） 入間市駅北口土地区画整理地内16街区30-2画地	—	46.53㎡

2 本契約は、入間市河原町1221番124 宅地 55.52平方メートルを契約するものであるが、本契約書に添付された仮換地指定通知書による仮換地面積となる。

3 この土地の売買代金は、4,471,533円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、この契約に関し、契約保証金として447,153円以上を本契約の締結と同時に納付する。

2 第1項の契約保証金には、利息を付けないものとする。

3 甲は、乙が次条に定める義務を履行した時は、第1項に定める契約保証金を前条の代金の一部に充当するものとする。

4 第1項の契約保証金は、乙の責めに帰す理由により、この契約が解除されたときは、甲は、その返還義務を負わないものとする。

（売買代金の支払い）

第4条 乙は、第2条第3項に定める代金のうち前条第1項に定める契約保証金を除いた ＜落札金額－契約保証金額＞ 円を甲の発行する納付書により、令和 年 月 日までに、甲の指定する金融機関において支払わなければならない。

（所有権の移転及び物件の引渡し）

第5条 この土地の所有権は、乙が売買代金を完納したときに、乙に移転するものとし、かつ、引き渡しがあったものとする。

2 引き渡しについては、現状有姿とする。

（所有権の移転登記）

第6条 乙は、前条第1項の規定によりこの土地の所有権が移転した後、速やかに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嘱託するものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する費用（登録免許税のオンライン申請による軽減は適用しない。）は、乙の負担とする。

（契約不適合責任）

第7条 甲は、土地に係る契約不適合責任（地中埋設物、土壌汚染、越境工作物等を含む。）を原則負わない。

2 乙は、本契約締結後、売買物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないことが判明した場合であっても、甲に対し、追完（補修）請求、売買代金減額請求、損害賠償請求及び契約を解除することができない。ただし、乙が、消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合はこの限りではない。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

第8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号に定める暴力団その他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用途に使用してはならない。

2 乙は、この契約締結の日から5年を経過するまでの間、風俗営業等の規制及び義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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならない。

3 乙は、この土地の所有権を第三者に移転及び使用する場合には、その残存期間について、前2項の内容を書面によって承継させなければならない。

（実地調査等）

第9条 甲は、前条に定める内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、質問し、立入調査を行い、帳簿、書類、その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、この土地について前条に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて、この土地の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、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10条 乙は、第8条に違反した場合は売買代金の100分の15、前条に違反した場合は売買代金の100分の5を違約金として、甲に支払わなければならない。

（契約の解除等）

第11条 次の各号の一に該当するときは、甲は催促を要しないでこの契約を解除することができる。

(1) 乙が納入期日までに売買代金を完納しないとき。

(2) 乙に偽りその他不正な行為があったとき。

(3) 乙が、第5条に定める土地の引渡しの日までにこの契約に違反したとき。

(4) 乙が、第8条の定めに従ったとき。

2 前項の規定により、甲がこの契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。

(1) 甲は、既納の売買代金に利息を付さないで乙に返還するものとする。ただし、第4条の規定による契約保証金の充当がなされたときは、その相当額を既納の売買代金から差し引いたうえ、残額を返還するものとする。

(2) 前号以外の乙が負担した契約費用及びこの土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は、返還しないものとする。

(原状回復の義務)

第12条 前条第1項の規定により、甲がこの契約を解除したときは、乙は、自己の費用と責任において、この土地を原状に回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状に復することを必要としないと認めるときは、この限りではない。

(返還金の相殺)

第13条 甲は、第11条第2項第1号の規定により、売買代金を返還する場合において、乙が甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金と相殺することができるものとする。

(公租公課)

第14条 この土地に対して賦課される公租公課で、乙を義務者として課されるものについては、乙の負担とする。

(契約の費用)

第15条 この契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、乙の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第16条 乙は、土地引渡し以後においては、十分な注意をもって土地を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(管轄裁判所)

第17条 この契約から生じる一切の訴えについては、さいたま地方裁判所川越支部をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第18条 この契約において疑義が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。

(特約事項)

第19条 第2条における仮換地面積と確定測量の結果、換地処分後の面積に差が生じた場合であっても、何ら異議を申し立てないものとし、第2条第3項の売買代金の精算は行わないものとする。

2 甲は既に仮換地指定された土地を売却するものであり、換地処分による清算金は、乙に帰属するものとし、何ら異議を申し立てないものとする。

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

入間市豊岡一丁目16番1号

入間市

甲

代表者 市長 杉 島 理一郎

乙