

(案)
土地売買契約書

売主 潟上市 を甲とし、買主 _____ を乙とし、
甲乙間において次の条項により、土地売買契約を締結する。

(売買物件及び売買価額)

第1条 甲は、その所有する次に掲げる土地を、金_____円をもって
乙に売り渡す。

- (1) 所在地 秋田県潟上市天王字宮の後11番
(2) 地目 宅地
(3) 地積 3,312.70平方メートル

(契約保証金)

第2条 乙は、本契約締結時までに契約保証金として金_____円を甲に納入
したことを、甲乙相互に確認する。

- 2 前項の契約保証金は、第12条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。
3 甲は、乙が次条に定める売買代金を納入したときは、第1項に定める契約保証金は
売買代金に充当するものとする。
4 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金は
甲に帰属するものとする。
5 第1項の契約保証金には、利子は付さないものとする。

(代金の支払い)

第3条 乙は、甲に対し売買代金のうち前条に定める契約保証金を除いた金
_____円を、本契約締結後30日以内に、甲の発行する納入通知書に
より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4条 本物件の所有権は、乙が売買代金を完納したときに、甲から乙に移転する。
2 本物件は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、現状有姿のまま引
渡しがあったものとする。

(反社会的勢力の排除)

第5条 乙は、甲に対し、次の各号の事項を確約する。
(1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はそ
の構成員(以下総称して「反社会的勢力」という)ではないこと。
(2) 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者を
いう)が反社会的勢力ではないこと。
(3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
(4) 本物件の引渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間
に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。
ア 甲に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
イ 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
2 乙について、次のいずれかに該当した場合には、甲は、何らの催告を要せずして、
この契約を解除することができる。

ア 前項(1)又は(2)の確約に反する申告をしたことが判明した場合

イ 前項(3)の確約に反し契約をしたことが判明した場合

ウ 前項(4)の確約に反した行為をした場合

- 3 乙は甲に対し、自ら又は第三者をして売買物件を反社会的勢力の事務所その他の
活動の拠点に供しないことを確約する。
4 甲は、乙が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、この契
約を解除することができる。
5 第2項又は前項の規定によりこの契約が解除された場合には、乙は、甲に対し、
違約金として売買代金の20%に相当する額を支払うものとする。また、甲は返還
する売買代金から違約金を差し引くものとする。
6 第2項又は第4項の規定によりこの契約が解除された場合には、乙は、解除によ
り生じる損害について、甲に対し一切の請求を行わない。
7 乙が第3項の規定に違反し、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動拠点に
供したと認められる場合において、甲が第4項の規定によりこの契約を解除すると
きは、乙は、甲に対し、第5項の違約金に加え、金_____円(売買
代金の80%相当額)の違約金を制裁金として支払うものとする。また、甲は返還
する売買代金から違約金及び制裁金を差し引くものとする。

(所有権移転登記)

第6条 甲は、乙が売買代金を完納した後、速やかに所有権移転登記を行うものとし
る。

- 2 乙は、甲の指示に従い、第1項の登記に必要な書類の作成及び用意に協力し、
これを甲に提出しなければならない。

(契約不適合)

第7条 乙は、本契約締結後、売買物件に数量の不足又は契約不適合のあることを発
見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることがで
きない。

(利用を禁止する用途等)

- 第8条 乙は、売買土地を建築基準法別表2(ろ)に掲げる用途以外に使用してはな
らない。
2 乙は、売買土地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5
月15日法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団、その他の反社会的団体及
びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途に使用して
はならない。
3 乙は、売買土地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7月10日法律第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途に使用してはなら
ない。
4 乙は、売買土地の所有権を第三者に移転する場合には、第1項、第2項及び前項
の利用を禁止する用途等を承継させるものとし、当該第三者に対して第1項、第2
項及び前項の利用を禁止する用途等の規定に反する使用をさせてはならない。
5 乙は、前項の第三者が売買土地の所有権を移転する場合等にも、同様に第1項、
第2項及び第3項の利用を禁止する用途等の内容を転得者に承継することを義務付
けなければならない。
6 乙は、この売買土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第1項、

第2項及び第3項の利用を禁止する用途等に反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項、第2項及び第3項の利用を禁止する用途等を免れるものではない。

7 乙は、前項の第三者が新たな第三者にこの物件を使用させる場合も同様に、第1項、第2項及び第3項の利用を禁止する用途等の内容を遵守させなければならない。
(契約の解除)

第9条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

(返還金)

第10条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った第3条に定める売買代金を返還するものとする。ただし、当該返還金に利息は付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、契約保証金及び第13条に定める費用及び売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

3 甲が解除権を行使したときにおいて、第12条に定める損害賠償請求が発生している場合には、甲は返還金から損害賠償請求額を差し引くことができる。

(原状回復義務)

第11条 乙は、甲が第9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売買物件を原状に回復して返還しなければならない。

2 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還する時は、甲の指定する期日までに当該物件の所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第12条 甲は、乙が本契約で定める義務を履行しないために損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

(契約の費用)

第13条 本契約及び所有権移転登記に必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。
(共同買い受けの連帯債務)

第14条 乙は、買主が複数で共同買い受けの場合、本契約に関する債務の履行について甲に対して各自連帯して債務を負担するものとする。

(疑義の決定等)

第15条 本契約の各条項について疑義を生じたとき、又は本契約に定めのない事項については甲乙協議のうえ決定する。

(信義誠実の義務)

第16条 甲乙両者は、信義を重んじ誠実に本契約を履行しなければならない。

(管轄裁判所)

第17条 本契約に関する訴えは、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。

甲と乙とは、上記契約の締結を証するため、本契約書を2通作成し、それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住 所 潟上市天王字棒沼台226番地1
 潟上市
 氏 名 潟上市長 鈴木雄大 印

乙 住 所 _____
 氏 名 _____ 印