

## 下市町町有地売買契約書

売主 下市町（以下「甲」という。）と買主\_\_\_\_\_（以下「乙」という。）は、次の条項により、売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

### （信義誠実の原則）

第1条 甲乙双方とも信義に従い、誠実に本契約を履行しなければならない。

### （売買物件）

第2条 甲は、その所有する末尾「物件の表示」記載の不動産（以下「本物件」という。）を、第3条に記載の売払代金をもって、乙に売渡す。

- 2 本物件の売買は公募面積によるものとし、甲及び乙は、本物件の公募面積と実測面積の間に差異があつても互いに異議を述べず、また売買代金の増減を請求しないものとする。
- 3 甲は、本物件の新たな境界明示、境界立会い、測量、地籍更生登記は実施しないものとする。
- 4 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。

### （売払代金）

第3条 甲は、本物件を金\_\_\_\_\_円をもって乙に売り渡し、乙はこれを買い受ける。

### （契約保証金）

第4条 本契約にかかる契約保証金は、金\_\_\_\_\_円とする。

- 2 契約保証金は、第13条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。
- 3 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないときは、第14条の定めにより、本契約を解除し、契約保証金を甲に帰属させることができる。

### （売払代金の支払い）

第5条 乙は、売払代金を、甲の指定する方法により、本契約を締結した日から起算して20日以内に、甲に支払わなければならない。

- 2 乙は、事前に納付した契約保証金、金\_\_\_\_\_円を売払代金の一部として充当することにつき同意するものとする。
- 3 乙が、本条第1項の売払代金の支払いにあたり、売払代金から契約保証金相当額を控除した金額を甲に支払ったときは、売払代金の全額の支払いがあつたものとする。

### （所有権の移転等）

第6条 本物件の所有権は、乙が第3条に定める売払代金を完納し、甲がそれを確認したときに、甲から乙に移転するものとする。

- 2 乙は、前項の規定により本物件の所有権が移転した後、速やかに甲に対し、登記に必要な書類を添えて所有権の移転登記を請求するものとする。
- 3 甲は、乙の請求により、遅滞なく所有権の移転登記を行うものとする。
- 4 前2項の所有権の移転登記に要する登録免許税等の費用は、乙の負担とする。

### （物件の引渡し）

第7条 甲は、前条各号の規定により本物件の所有権移転の登記完了後、現状有姿のまま、乙に引き渡したものとする。

#### (危険負担)

- 第8条 本契約の締結日から本物件の引渡しの日までの間において、天災地変その他甲乙いずれの責めに帰することができない事由により、本物件が滅失及び毀損したときは、乙は、本契約を解除することができる。
- 2 本契約の締結日から本物件の引渡しの日までの間において、天災地変その他甲乙いずれの責めに帰することができない事由により、本物件が滅失及び毀損したときは、甲は、本物件を修復して乙に引渡すことができる。ただし、甲の正当な修復行為に限り、第7条に定める引渡しを延期することができ、乙はその延期について異議を述べることはできない。
- 3 前項の場合において、本物件の修復が著しく困難なとき、又は過大な費用が生じるときは、甲は本契約を解除することができる。
- 4 本条第1項又は第3項の定めにより本契約が解除されたときは、甲は受領済の契約保証金（第5条第2項の定めにより、契約保証金を売払代金の一部に充当しているときは、受領済の売払代金）を遅滞なく乙に無利息で返還する。
- 5 本物件の所有権移転前に生じた滅失及び毀損は、乙の責めに帰すべきものを除き甲の負担とし、本物件の所有権移転後に生じたこれらの損害は、甲の責めに帰すべきものを除き、乙の負担とする。
- 6 乙は、本契約の締結後に本物件の隠れた瑕疵のあることを発見した場合でも、売払代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除はできないものとする。

#### (契約不適合)

- 第9条 甲は、本物件の種類、品質又は数量等に関する契約不適合につき担保責任を負わず、乙は、契約不適合を理由として履行の追完請求、損害賠償請求、代金減額請求又は契約解除をすることができない。

#### (管理責任)

- 第10条 乙は、第7条の規定により甲から本物件の引渡しを受けた日以降、周辺の環境を損なうことのないよう責任をもって善良な管理に努めなければならない。
- 2 乙は、第7条の規定により甲から本物件の引渡しを受けた日以降、隣接土地所有者とのいかなる争議についても当事者間で解決するよう努めなければならない。

#### (用途制限及び当該制限の承継義務等)

- 第11条 乙は、本物件の用途を、次の各号に定める用途に供してはならない。
- (1) この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年法律第77号）第2条第2号から第6号に定め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
- (2) 無差別大量殺人行為を行った団体等の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第4条第2項に規定する団体のうち、その団体の役職員又は構成員が当該団体の活動として大量無差別殺人行為を行ったものに係る用途
- (3) 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項に定める風俗営業及び同条第5号に定める性風俗関連特殊営業の用途
- (4) このほか、地域の街づくり及び住環境保全等から乖離した用途
- 2 乙は、第三者に対して本物件の売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をするときは、当該第三者に対して本条第1項各号に定める義務に違反する使用をさせてはならない。
- 3 乙は、第三者に対して本物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は貸借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定するときは、当該第三者に対して本条第1項各号に定める義務に違反する使用をさせてはならない。

(違約金)

第 12 条 乙は、前条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第 3 条に定める売払代金の 100 分の 30 に相当する額の違約金を支払わなければならない。

2 前項の違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(損害賠償)

第 13 条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため、甲が損害を受けたときは、甲はその損害賠償を請求することができる。

(契約の解除)

第 14 条 甲は、乙が第 11 条及びその他本契約に定める義務を履行しないときは、催告することなく本契約を解除することができる。

(売買代金の返還)

第 15 条 甲は、前条の規定により本件契約を解除したときは、乙が支払った売買代金を乙に返還する基ものとする。

2 売買代金を返還するときは、利息を付さないものとする。

3 第 1 項の場合、乙に対する第 12 条に定める違約金の請求を妨げない。

4 甲は、本契約の規定により売払代金を返還する場合において、乙が甲に支払うべき債務があるときは、返還する売払代金の全部又は一部と相殺する。

(契約等の費用負担)

第 16 条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(裁判管轄)

第 17 条 本契約に関して生じた甲乙間の紛争については、奈良地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第 18 条 本契約に関して生じた甲乙間の疑義については、甲乙協議の上定める。

本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、各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 奈良県吉野郡下市町大字下市 1960 番地

下市町長

乙 奈良県吉野郡下市町大字

下市 太郎

物件の表示

所在地	土地・建物の別	地目又は種類	公簿面積
下市町大字長谷 22 番 3	土地	宅地	117.91 m <sup>2</sup>