

収入
印紙

土地売買契約書(案)

売出人横須賀市（以下「甲」という。）と買受人（落札者）（以下「乙」という。）とは、次のとおり土地の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1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。

（目的）

第2条 甲は、その所有する次の土地（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。

所 在	地 番	地 目	実測地積(㎡)	公簿地積(㎡)
横須賀市		宅 地		

2 乙は、第12条の規定に基づき、売買物件上に存する建物（以下「本件建物等」といい、建物の付属・付帯設備、建物内の動産及び残置物一切を含む。）を解体撤去（完了まで）しなければならない。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金（落札額）円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は本契約締結と同時に、契約保証金として金（落札額の 10/100）円を甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。

2 前項の契約保証金のうち、金（入札保証金納入済額）円は入札保証金から充当する。ただし、この入札保証金は、その受入れ期間について利息を付さない。

3 第1項の契約保証金は、第24条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

4 第1項の契約保証金には利息を付さない。

5 甲は、乙が第5条に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。

6 乙が第5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。

（売買代金の納付）

第5条 乙は、売買代金のうち前条第1項に定める契約保証金を除いた金（落札額－契約保証金額）円を、甲の発行する納入通知書により令和7年3月28日までに納付しなければならない。

（所有権の移転時期）

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を全額納付した時に乙に移転する。

（登記嘱託等）

第7条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が移転した後、速やかに所有権移転登記を嘱託するものとする。

2 乙は、売買代金納付後、速やかに登録免許税相当額の収入印紙又は現金領収証書を甲に提出しなければならない。

(売買物件の引渡し)

第8条 甲は、第6条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時をもって、現状のまま売買物件を乙に引き渡したものとする。

(危険負担)

第9条 本契約締結後引渡しまでの間に、売買物件が甲の責めに帰さない理由により滅失又は毀損した場合で、甲の引渡しが行われた場合、甲又は乙は、本契約を解除することができる。

(物件調書記載内容の了知)

第10条 乙は、売買物件について、物件調書(「令和6年度市有地売却一般競争入札説明書」に掲載)の記載内容を十分理解し、当該内容について了知した。

(契約不適合責任)

第11条 乙は、売買物件を現状有姿で売買するものとし、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の解除をすることができないものとする。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、第8条に定める引渡しの日から2年間は、甲は協議に応じるものとする。なお、甲の責任の範囲(賠償額)は、売買代金の額を限度とする。

(建物等解体撤去条件)

第12条 乙は、本契約締結の日から2年以内に、乙の費用負担により本件建物等を解体撤去(完了まで)しなければならない。なお、本件建物等以外の外構類、樹木等については、乙の任意とする。((物件番号6-4のみ記載)ただし、隣接する公園に関連した取扱い(第10条の物件調書に記載のとおり)があることに乙は留意する。)

2 乙は、本件建物にアスベスト含有建材が含まれていることを了知し、本件建物等の解体撤去にあたっては、大気汚染防止法(昭和43年法律第97号)、横須賀市建築物の解体等工事に伴う紛争の未然防止に関する条例(平成30年横須賀市条例第40号)等の関係法令等に従い、適切にアスベスト除去及び建物等解体撤去を行うものとする。

3 売買物件引渡し後の本件建物等の管理及び解体撤去に要する一切の費用(アスベスト除去及び調査費用を含む。)は、乙の負担とする。なお、解体撤去を任意とする外構類、樹木等についても、当該一切の費用に含むものとする。

4 本件建物等の解体撤去に伴い、官公署等との協議、届出が必要な場合は、乙の責任において、その一切を行うものとする。

5 本件建物等解体撤去に伴う苦情等への対応及び第三者に損害を与えた場合の対応一切は、全て乙において行うものとする。

6 乙は、本件建物等解体撤去が完了したときは、速やかに書面により甲に報告しなければならない。

(譲渡等の禁止)

第13条 乙は、前条に定める本件建物等解体撤去が完了するまでの間、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件に賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定してはならない。

(買戻特約)

第14条 甲は、乙が第12条第1項及び前条に定める義務に違反した場合は、売買物件

の買戻しをすることができる。

- 2 前項の買戻しの期間は、本契約締結の日から5年間とする。ただし、当該期間の満了前であっても、第12条の規定に基づく本件建物等の解体撤去が完了したことを甲が確認した場合は、乙の請求に基づき、甲は、譲渡等禁止及び買戻特約を解除するとともに買戻特約登記の抹消を行うものとする。
- 3 本件買戻特約の登記については、第7条に定める所有権移転登記と同時に行うものとし、これに要する費用は、乙の負担とする。
- 4 甲が買戻特約の解除に伴い買戻特約登記の抹消登記を嘱託する際、乙は、抹消登記に必要な書類を甲に提出するとともに、抹消登記に必要な登録免許税を負担するものとする。

(風俗営業等の禁止)

第15条 乙は、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、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売買物件を第三者に譲渡若しくは地上権、賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定してはならない。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第16条 乙は、売買物件を横須賀市暴力団排除条例（平成24年横須賀市条例第6号）第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これら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売買物件を第三者に譲渡若しくは地上権、賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定してはならない。

(実地調査等への協力義務)

第17条 甲は、売買契約締結の日から5年間、売買物件の利用状況等を確認するため、実地を調査し、又は乙に対して売買物件の利用状況等を証する資料の提出若しくは報告を求めることができるものとし、乙は、正当な理由なく、この実地調査等を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告を怠ってはならない。

(義務の承継)

第18条 乙は、売買物件を第三者に譲渡する場合又は売買物件に使用収益権を設定する場合、第15条から前条までに定める義務を当該第三者に書面により承継させなければならない。

(違約金)

第19条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、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。ただし、乙の責めに帰さない理由によると甲が認めるときは、この限りでない。

- (1) 第12条第1項本文、第13条、第15条、第16条、又は第18条に定める義務に違反したとき
 - 〈物件番号6－2 金13,100,000円〉
 - 〈物件番号6－3 金26,100,000円〉
 - 〈物件番号6－4 金24,200,000円〉
- (2) 第17条に定める義務に違反したとき
 - 〈物件番号6－2 金4,400,000円〉
 - 〈物件番号6－3 金8,700,000円〉
 - 〈物件番号6－4 金8,100,000円〉

2 前項の違約金は、第24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。

(買戻権の行使)

第 20 条 甲は第 14 条第 1 項に定める買戻権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息は付さない。

2 甲は、買戻権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使したときは、乙が売買物件及び本件建物に支出した一切の費用は償還しない。

(契約の解除)

第 21 条 甲は、次の各号の場合において、本契約を解除することができる。

(1) 乙が本契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 乙が横須賀市暴力団排除条例（平成 24 年横須賀市条例第 6 号）第 2 条第 2 号から第 5 号までのいずれかに該当する者であったとき。

2 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償又は補償することは要しない。

3 乙は、甲が第 1 項の規定により本契約を解除したことにより甲に損害が生じた場合、その損害を賠償しなければならない。

(返還金等)

第 22 条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(売買物件の返還)

第 23 条 乙は、甲が第 20 条の規定により買戻権を行使したとき、又は第 21 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甲が指示する状態で売買物件を返還しなければならない。

2 売買物件の返還時、当該売買物件内に残置した物は全て甲の所有に属し、これにより乙が損害を被っても、乙は、甲に対し何らの請求をすることができない。

3 乙は、売買物件が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により毀損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、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。

4 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ときは、甲の指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記に要する書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第 24 条 乙は、本契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第 25 条 甲は、第 20 条第 1 項又は第 22 条第 1 項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が本契約に定める違約金又は損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還金の全部又は一部と相殺する。

(相隣関係等への配慮)

第 26 条 乙は、売買物件の引渡し後においては、十分な注意をもって売買物件を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならない。

(公租公課)

第 27 条 この契約に起因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、全て乙の負担とする。

(契約の費用)

第 28 条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

(疑義等の決定)

第 29 条 本契約に関し疑義があるとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第 30 条 本契約について、訴訟等が生じたときは、甲の事務所の所在地を管轄区域とする横浜地方裁判所を第一審の裁判所とする。

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 横須賀市小川町 11 番地
横須賀市
代表者 横須賀市長 上 地 克 明

印

乙 〈落札者 住所氏名〉

印