

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(m ²)	公簿地積(m ²)
横須賀市船越町八丁目	28番16	宅 地	1,270.88	(地積更正 予定)
横須賀市船越町八丁目	28番15	雑種地	1,010.21	(地積更正 予定)
計			2,281.09	

2 乙は、第9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」といい、本体建物のほか、付属建物(濾過装置機械室)、付属設備(受水槽等)、付帯設備(物置等)、建物内の付属・付帯設備(機械室内等の設備等)、建物内の動産、及び建物内残置物一切を含む。)を解体撤去しなければならない。

(売買代金及び支払方法)

第3条 売買代金は、金(落札額)円とし、乙は、本契約と同時に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 前項の売買代金のうち、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、この入札保証金には、その受入期間について利息を付さない。

(所有権の移転時期)

第4条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

(登記嘱託等)

第5条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した後、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6条 甲は、第4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。

(物件調書記載内容の了知)

第7条 乙は、売買物件について、物件調書(「令和5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8条 甲は、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6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。

(建物解体撤去条件)

第9条 乙は、本契約締結の日から2年以内に本件建物等を解体撤去しなければならない。なお、隣地との境に沿って設置された塀、法地付近に転落防止等のために設置された柵、門扉、アスファルト舗装等の建物の付属・付帯設備に該当しない工作物等については、乙の任意とする。

2 乙は、本件建物にアスベスト含有建材等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 売買物件の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(アスベスト除去費用を含む。)は、乙の負担とする。

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。

(土地利用条件)

第10条 乙は、本契約締結の日から5年以内に、売買物件を住宅用建物(戸建分譲住宅、分譲マンション等)敷地の用に供するものとする。

2 前項の用途を戸建分譲住宅とした場合は、建売の分譲のほか、戸建住宅用地となることが確実と甲が判断した場合に限り、土地売りを含めるものとする。

(譲渡等の禁止)

第11条 乙は、第9条第1項に定める建物解体撤去に係る期間を含め、本契約締結の日から5年間、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは、売買物件上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。ただし、売買物件を戸建分譲住宅若しくは分譲マンションの用途に供した場合で、土地利用条件に反せずに分譲販売を行う場合は、乙からの申し出に基づき、甲は、譲渡等禁止を解除することができるものとする。

(買戻特約)

第12条 甲は、乙が第9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10年間とする。ただし、期間満了前であっても、前条ただし書きにより譲渡等禁止を解除する場合は、買戻特約についても併せて解除する。

3 本件買戻特約の登記については、第5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 第2項ただし書きの規定に基づき買戻特約を解除した場合、甲は、乙の費用負担により買戻特約登記の抹消登記を嘱託するものとする。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第13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てはならない。

2 乙は、第11条ただし書きにより譲渡等の禁止の解除を受けた場合で、第三者に譲渡する場合は、前項の義務について書面により承継させなければならない。なお、承継後も、当該第三者の義務違反に対する債務は、乙が負うものとする。

(実地調査等への協力義務)

第14条 甲は、売買契約締結の日から5年間、売買物件について建物等解体状況や利用状況を確認するため、実地を調査し、又は乙に対して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。

(違約金)

第15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、乙の責めに帰することができないと甲が認めるときは、この限りでない。

(1) 第9条第1項本文、第11条本文、又は第13条に定める義務に違反したとき 金(売買代金の50/100)円

(2) 前条に定める義務に違反したとき 金(売買代金の20/100)円

2 前項の違約金は、第20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16条 甲は、第12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17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号のいずれかに該当する者であることが判明したとき。

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18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、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、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19条 乙は、甲が第16条の規定により買戻権を行使したとき、又は第17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買戻権行使時若しくは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20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21条 甲は、第18条第1項本文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22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(解体撤去する建物を含む。)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23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24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25条 本契約に関し疑義のあるとき、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 26 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