

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(m <sup>2</sup> )	公簿地積(m <sup>2</sup> )
横須賀市森崎五丁目	103番〇〇	宅 地		

（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22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。

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4年3月25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乙に移転した後、速

やかに所有権移転登記を囑託するものとする。

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することができない事由により滅失又は毀損した場合で、甲の引渡しが行履行不能となったときは、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3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 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。

(土地利用条件)

第12条 乙は、売買契約締結の日から5年間、売買物件を戸建住宅の用に供するものとし、その他の用途に供することはできないものとする。

2 乙は、売買契約締結の日から3年以内に戸建住宅建物の建築工事を完了するものとする。ただし、経済情勢の大幅な悪化等により、当該期間内に分譲販売を開始することが困難と甲が認める場合には、乙からの書面による申し出に基づき、甲は当該期間を延長することができるものとする。

(譲渡等の禁止)

第13条 乙は、前条第2項に定める戸建住宅建物の建築工事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した権利の設定はできないものとする。

(買戻特約)

第14条 甲は、売買契約締結の日から5年間、乙が第12条又は前条の規定に違反した場合、乙から受領した売買代金を返還し、売買物件を買戻すことができるものとする。ただし、当該売買代金には利息は付さない。

2 甲は、前項の規定により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、第1項の規定により買戻権を行使したときは、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。

- 4 第1項の買戻特約の登記は、第7条の所有権移転登記と同時に行うものとし、乙は、これに要する登記嘱託承諾書（印鑑証明書付）を甲に提出する。
- 5 甲は、第1項に定める買戻しができる期間の満了前であっても、乙が第12条の土地利用条件に反せずに戸建住宅建物の建築を完了したことを甲が確認できた場合は、乙の請求に基づき、前条に定める譲渡等の禁止及び第1項に定める買戻特約は解除し、買戻特約登記を抹消するものとする。
- 6 前項の規定により買戻特約登記を抹消する際、乙は、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。

（公序良俗に反する使用の禁止）

第15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し、若しくは売買物件について地上権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定してはならない。

- 2 乙は、売買物件を第三者に譲渡するときは、前項の規定をその者に承継させなければならない。

（土地利用条件に係る資料等の提出）

第16条 乙は、第12条の規定に反しないことを証するための資料等（建築確認図面等）を、甲（財務管理課）が求める時期に甲に提出しなければならない。また、その内容について、甲から説明や追加資料等の提出を求められた場合、乙は、正当な理由なく拒むことはできないものとする。

（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。

（違約金）

第18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12条、第13条、又は第15条に定める義務に違反したとき 金〈売買代金の30/100〉円
- (2) 第16条又は前条に定める義務に違反したとき 金〈売買代金の10/100〉円

- 2 前項の違約金は、第22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。

（契約の解除）

第19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20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、乙が売買物件に支出した一切の費用は償還しない。

（売買物件の返還）

第21条 乙は、甲が第14条の規定により買戻権を行使したとき、又は第19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22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23条 甲は、第14条第1項又は第20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24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留意するものとする。

- 2 乙は、前項のほか、特に工事に着手する前においては、除草等を適宜行う等、周辺の住環境への配慮を怠らないよう努めるものとする。

(公租公課)

第 25 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 26 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 27 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 28 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横須賀支部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