

土地売買契約書(案)

売出人 鳥取市（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）とは、次の条項により甲所有土地の売買契約を締結する。

(売買物件)

第1条 売買物件は、末尾記載の土地とする。

(売買代金)

第2条 売買代金は、金 3,165,000 円とする。

(契約保証金)

第3条 乙は、本契約と同時に、契約保証金として金 316,500 円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金には利息を付さない。

3 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に返還する。

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を甲に帰属させることができる。

(売買代金の支払い)

第4条 乙は、売買代金を甲が指定する期日までに鳥取市指定金融機関に納入しなければならない。

2 甲は、乙から請求があったときは、前条の契約保証金を売買代金の一部に充当するものとする。

(所有権の移転及び登記嘱託)

第5条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納した時に乙に移転する。

2 売買物件の所有権移転登記は、甲がこれを行う。これにかかる登録免許税は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第6条 甲は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに引き渡しがあったものとする。

(危険負担)

第7条 乙は、本契約締結の時から売買物件の引き渡しの時までにおいて、当該物件が、甲の責めに帰すことのできない事由により滅失又はき損した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(契約不適合責任)

第8条 乙は、本契約締結後において、売買物件に種類、品質、数量に関して本契約の内容に適合しない状態を発見しても、履行の追完、代金の減免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。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は、履行の追完又は契約の解除について、引き渡しの日から2年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は、協議に応じるものとする。

(用途制限)

第9条 乙は、売買物件を次の各号に掲げる用途に供してはならない。

- (1) 性風俗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、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用途
- (2) 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号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）の事務所又はこれに類するものの用途
- (3) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条に規定する観察処分の決定を受けた団体の事務所又はこれに類するものの用途
- (4) 騒音、振動、臭気その他周辺環境に支障を及ぼす用途

2 乙は、第三者に対し売買物件を貸し付け、交換し、売払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定する場合には、前項の義務を書面によって承継させ、当該第三者に対し当該義務を履行させなければならない。

(実地調査等)

第10条 甲は、前条の規定に関して、甲が必要と認めるときは実地調査し、又は必要な報告を求めることができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件の利用及び処分状況等について、事実を証する資料を添えて甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、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11条 乙は、次の各号のいずれかに定める事由が生じたときは、それぞれ当該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。

- (1) 前条に定める義務に違反したとき 金 316,500 円
- (2) 第9条に定める義務に違反したとき 金 949,500 円

2 前項の違約金は次条第4項、第14条第2項、第15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12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。

2 甲は、乙が第9条に定める義務に違反したとき、又は次の各号のいずれかに該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団又は暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき。

(2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的

をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき。

(3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき。

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。

(5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

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

4 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(返還金等)

第13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必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(乙の原状回復義務)

第14条 乙は、甲が第12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。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減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。

3 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、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第15条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(返還金の相殺)

第16条 甲は、第13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、返還する売買代金の全部又は一部と相殺することができる。

(契約の費用)

第17条 本契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第18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。

2 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第19条 本契約に関する訴えの管轄は、鳥取地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 鳥取県鳥取市幸町71番地
鳥取市
鳥取市長 深澤 義彦

乙

土地の表示

土地の所在地	地目		面積 (㎡)				金額	備考
	公簿	現況	公簿	売却対象	公簿	売却対象		
鳥取市用瀬町用瀬字上屋敷 下夕側465番9	宅地	宅地	250	43	250	43	3,165,000円	