

土地売買契約書（案）

売出人豊川総合用水土地改良区（以下「甲」という。）と買受人〔※落札者名〕（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地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。

（売買物件）

第2条 売買物件は、次のとおり。

- 1 所在地番 愛知県豊川市大木新町通一丁目78番
- 2 登記地目 宅地
- 3 実測面積 421.49 m²

（売買代金）

第3条 売買代金は、金〔※ 落札金額〕円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約締結に際し、契約保証金として落札金額の100分の5以上（円未満切上げ）に相当する金額を、指定された振込先口座に納付しなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、第18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。
- 3 第1項の契約保証金には、利息を付さない。
- 4 甲は、乙が第5条第2項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。
- 5 乙が第5条第2項、第6条第2項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、甲に帰属するものとする。

（売買代金の納入方法）

第5条 売買代金の納付期限は、令和 年 月 日〔※本契約日から35日以内〕とする。

- 2 乙は、前項の納付期限までに、売買代金から乙が既に納付した契約保証金を除く金額を甲の発行する納入通知書により、甲の指定する場所に納入しなければならない。

（履行遅延による遅延損害金）

第6条 甲は、乙が売買代金を納付期限までに納入しなかったときは、当該売買代金について、納付期限の翌日から納入する日までの期間の日数に応じ、契約日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定した率で計算した遅延損害金（100円未満の額は切り捨てる。）を乙に請求することができる。ただし、遅延損害金が1,000円未満のときは、遅延損害金を請求しないものとする。

2 乙は、前項により遅延損害金の請求を受けたときは、甲が指定する方法により速やかに支払わなければならない。

3 第1項の場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても365日当たりの割合とする。

(所有権の移転)

第7条 売買物件の所有権は、乙が売買代金（前条の遅延損害金を含む。）を完納した時に乙に移転するものとする。

(登記の嘱託)

第8条 乙は、前条の規定による所有権移転後10日以内に、所管法務局に所有権移転登記を嘱託し、登記嘱託書の写しを甲に提出する。

2 登記に必要な登録免許税及その他の費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第9条 売買物件は、第7条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時に、現状のまま甲から乙へ引き渡しされるものとする。

(危険負担)

第10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の間において、当該物件が甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は毀損した場合には、甲に対して売買代金の減免又は契約の解除を請求することができない。

(契約不適合責任の免責)

第11条 乙は、本契約締結後、民法（明治29年法律第89号）以外の法律に特別の定めがあるものを除くほか、売買物件の種類、品質又は数量に関して、本契約の内容に適合しない状態があったとしても、甲に売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除を請求することができない。

(管理責任)

第12条 本件土地の管理責任及び第三者へ損害等を与えた場合の損害賠償、その他一切の責任は、この売買契約にかかる所有権移転の日から乙がその責務を負うものとする。

(特則)

第13条 乙は、土地売買契約締結の日から5年間、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、又は供させてはならない。

2 乙は、暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等に指定されているものの事務所その他これらに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら所有権を第三者に移転し又は貸してはならない。

- 3 乙が、この契約に係る権利の全部又は一部を第三者に譲渡するときは、前2項の事項について遵守する旨を譲受人との契約書に契約条件として加え、譲受人からの更なる転売についても承認させなければならない。

(実地調査等)

第14条 甲は、前条に定める特則に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件の利用状況等を直ちに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、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第15条 乙は、第13条に定める義務に違反したときは、金〔※落札金額の3割〕円を違約金として甲に対し支払わなければならない。

- 2 乙は、前条第3項に定める義務に違反して調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、金〔※落札金額の1割〕円を違約金として甲に対し支払わなければならない。

- 3 前2項の違約金は、第18条に定める損害賠償に係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16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「愛知県が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書」(平成24年6月29日付け愛知県知事等・愛知県警察本部長締結)により、排除措置を受けたときは、本契約を解除することができる。

(原状回復及び返還金等)

第17条 乙は、甲が前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、前項の規定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。

- 3 甲は、前条の規定により解除権を行使したときは、乙が支払った第5条第2項の売買代金を乙に返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

- 4 甲は、前条の規定により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。

(損害賠償)

第18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。

2 甲は、第16条第2項により本契約を解除したときは、これによって生じた損害を乙に対して請求することができる。

(返還金の相殺)

第19条 甲は、第17条第3項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が前条に定める損害賠償金を支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第20条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(公租公課の負担)

第21条 売買土地に賦課される公租公課は、本契約締結の前後により各自の負担とする。

(疑義の決定)

第22条 本契約に関して疑義があるとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上決定する。

(裁判管轄)

第23条 本契約に関する訴えの管轄は、甲の所在地を管轄区域とする名古屋地方裁判所豊橋支部とする。

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 売出人 豊橋市今橋町8番地
豊川総合用水土地改良区
理事長 小久保 三夫

乙 買受人 住 所
氏 名

(注) 契約書上において、〔※ 〕と記載してある箇所については、所要の事項を記載する。