

## 土地売買契約書（案）

売払人：成田市（以下「甲」という。）と買受人：〇〇〇〇（以下「乙」という。）との間において、次の条項により土地売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有する末尾記載の土地（以下「本件土地」という。）を売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（売買代金及び契約保証金）

第2条 売買代金は、金〇〇〇〇円とする。

2 乙は、本契約を締結しようとするときは、契約保証金として金〇〇〇〇円を甲に納入しなければならない。この場合において、乙が納入した入札保証金〇〇〇〇円は、契約保証金に充当するものとする。

3 前項の契約保証金には利息を付さない。また、第12条に定める損害賠償額の予定又は一部と解されない。

4 乙は、令和〇年〇〇月〇〇日までに、第1項の売買代金から第2項の契約保証金の額を除いた金額を甲の発行する納入通知書により一括して納入しなければならない。

5 甲は、乙が前項に定める義務を履行しないときは、甲に契約保証金を帰属させることができる。

（所有権の移転及び売買物件の引渡し）

第3条 本件土地の所有権は、乙が売買代金の全額を支払った時に乙に移転する。この場合において、同日付けで本件土地の引渡しがあったものとする。

2 乙は、前項の規定により所有権が移転した後、甲に対して所有権の移転登記を請求するものとする。この場合において、甲は、その請求により速やかに所有権の移転登記を囑託しなければならない。

（危険負担）

第4条 乙は、本契約締結の時から前条第1項の引渡しの時までにおいて、本件土地が甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は損傷した場合であっても、甲に対して、履行の追完の請求、売買代金の減免の請求及び損害賠償の請求をすることができない。

（契約不適合責任）

第5条 乙は、消費者契約法の適用がある場合を除き、第3条第1項の引渡し後に、本件土地が種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないものであることを知ったとしても、履行の追完の請求、売買代金の減免の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

(公序良俗に反する使用等及び風俗営業等の禁止)

第6条 乙は、売買契約の締結後10年間、本件土地を次の各号に掲げる用途に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、本件土地の所有権を第三者に移転し、又は本件土地に係る賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

(1) 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2号に規定する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であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用途

(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第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営業の用途

(実地調査等)

第7条 甲は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、本件土地を乙に引き渡した後であっても、本件土地を実地に調査し、又は乙から所要の報告を求めることができる。

2 乙は、正当な理由なく前項の実地調査等を拒み、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8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 売買代金の100分の10に相当する額

(2) 第6条に定める義務に違反したとき 売買代金の100分の30に相当する額

2 前項の違約金は、第9条第4項及び第12条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解されない。

(契約の解除)

第9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、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の定めによるもののほか、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

など直接的あるい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、その損害を賠償しなければならない。

(返還金等)

第10条 甲は、前条の規定により本契約を解除したときは、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、本契約を解除したときは、本契約の締結に要した乙の負担する費用は返還しない。

3 甲は、本契約を解除したときは、乙が本件土地に支出した必要費、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11条 乙は、甲が第9条の規定により本契約を解除したときは、甲の指定する期日までに本件土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本件土地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、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本件土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、所有権の移転登記に係る承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第12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できる。

(返還金の相殺)

第13条 甲は、第10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。

(契約の費用)

第14条 本件土地の所有権の移転登記に要する費用及び本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(信義誠実の義務及び疑義の決定)

第15条 本契約に定める事項について疑義が生じたとき、またはこの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16条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟等については、甲の事務所の所在地を管轄する千葉地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

この契約締結の証として契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ各自1通を保有する。

令和 年 月 日

【売 払 人：甲】所 在 地 成田市花崎町760番地  
名 称 成 田 市  
成田市長 小 泉 一 成

【買 受 人：乙】住 所（所在地）  
氏 名（名 称）

土地の表示

所 在 地	地 目	地 積（実測）
成田市		m <sup>2</sup>
成田市		m <sup>2</sup>
成田市		m <sup>2</sup>

## 土 地 売 買 契 約 書（案）

売払人：成田市（以下「甲」という。）と買受人：〇〇〇〇（以下「乙」という。）との間において、次の条項により土地売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（売買物件）

第 1 条 甲は、その所有する末尾記載の土地（以下「本件土地」という。）を売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（売買代金）

第 2 条 売買代金は、金〇〇〇〇円とする。

2 乙は、令和〇年〇〇月〇〇日までに、前項の売買代金から乙が納入した入札保証金〇〇〇〇円を除いた金額を甲の発行する納入通知書により一括して納入しなければならない。

（所有権の移転及び売買物件の引渡し）

第 3 条 本件土地の所有権は、乙が売買代金の全額を支払った時に乙に移転する。この場合において、同日付けで本件土地の引渡しがあったものとする。

2 乙は、前項の規定により所有権が移転した後、甲に対して所有権の移転登記を請求するものとする。この場合において、甲は、その請求により速やかに所有権の移転登記を囑託しなければならない。

（危険負担）

第 4 条 乙は、本契約締結の時から前条第 1 項の引渡しの時までにおいて、本件土地が甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は損傷した場合であっても、甲に対して、履行の追完の請求、売買代金の減免の請求及び損害賠償の請求をすることができない。

（契約不適合責任）

第 5 条 乙は、消費者契約法の適用がある場合を除き、第 3 条第 1 項の引渡し後に、本件土地が種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないものであることを知ったとしても、履行の追完の請求、売買代金の減免の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

（公序良俗に反する使用等及び風俗営業等の禁止）

第 6 条 乙は、売買契約の締結後 10 年間、本件土地を次の各号に掲げる用途に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、本件土地の所有権を第三者に移転し、又は本件土地に係る賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

（1）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 2 号に規定する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であることが指

定されている者の事務所又はその他これに類するものの用途

- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第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営業の用途

(実地調査等)

第7条 甲は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、本件土地を乙に引き渡した後であっても、本件土地を実地に調査し、又は乙から所要の報告を求めることができる。

- 2 乙は、正当な理由なく前項の実地調査等を拒み、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8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 売買代金の100分の10に相当する額

- (2) 第6条に定める義務に違反したとき 売買代金の100分の30に相当する額

- 2 前項の違約金は、第9条第4項及び第12条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解されない。

(契約の解除)

第9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、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の定めによるもののほか、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あるい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、その損害を賠償しなければならない。

(返還金等)

第10条 甲は、前条の規定により本契約を解除したときは、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、本契約を解除したときは、本契約の締結に要した乙の負担する費用は返還しない。

3 甲は、本契約を解除したときは、乙が本件土地に支出した必要費、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11条 乙は、甲が第9条の規定により本契約を解除したときは、甲の指定する期日までに本件土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本件土地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、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本件土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、所有権の移転登記に係る承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第12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できる。

(返還金の相殺)

第13条 甲は、第10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。

(契約の費用)

第14条 本件土地の所有権の移転登記に要する費用及び本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(信義誠実の義務及び疑義の決定)

第15条 本契約に定める事項について疑義が生じたとき、またはこの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16条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟等については、甲の事務所の所在地を管轄する千葉地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

この契約締結の証として契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ各自1通を保有する。

令和    年    月    日

【売 払 人：甲】所 在 地    成田市花崎町760番地  
名            称    成 田 市  
成田市長 小   泉   一   成

【買 受 人：乙】住 所（所在地）  
氏 名（名 称）

土地の表示

所            在            地	地    目	地    積（実測）
成田市		m <sup>2</sup>
成田市		m <sup>2</sup>
成田市		m <sup>2</sup>