

## 土地売買契約書(案)

朝倉市（以下「売主」という。）と〇〇〇〇〇〇〇〇（以下「買主」という。）とは、次の条項により売買契約を締結する。

（信義誠実の原則）

第1条 売主及び買主は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 売主は、その所有する末尾表示の物件（以下「売買物件」という。）を現状有姿にて売り渡し、買主は、その代金として金●●●円を売主に支払うものとする。

（契約保証金）

第3条 買主は、契約保証金として、金●●●〔売買代金の1割以上の金額（円未満切上げ）〕円を、この契約の締結と同時に売主の定める方法により売主に納付する。

2 前項の契約保証金は、入札保証金を充当することができる。

3 第1項の契約保証金は、損害賠償の予定又はその一部とは解釈しない。

4 売主は、買主が次条第1項に定める義務を履行したときは、買主の請求により第1項の契約保証金を買主に還付する。ただし、売主は、第1項の契約保証金を売買代金残額に充当することができる。

5 第1項の契約保証金には、利息を付さない。

（売買代金の納付）

第4条 買主は、第2条に規定する売買代金を令和●●年●●月●●日までに、売主の定める方法により一括して売主に支払わなければならない。

2 買主の責に帰すべき事由により、前項に規定する納付期限までに代金を完納しないときは、納付期限の翌日から支払いの日までの日数に応じ、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する率の割合で乗じて得た金額を遅延損害金として、売主の発行する納入通知書により、売主の指定する期日までに納付しなければならない。

3 売主は、買主が前項に定める義務を履行しないときは、前条第1項に定める契約保証金を売主に帰属させることができる。

（所有権の移転及び引き渡し）

第5条 売買物件の所有権は、買主が売買代金を完納したときに、売主から買主に移転するものとする。

2 売買物件は、前項の規定による所有権が移転したときに、売主から買主に引き渡しがあったものとする。

（所有権の移転登記）

第6条 買主は、土地の所有権が移転したとき、売主に対して当該所有権の移転の登記を請求するものとし、売主はその請求により、遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。この場合において登録免許税、その他の経費は買主の負担とする。

(危険負担)

第7条 買主は、この契約の締結のときから売買物件の所有権移転のときまでにおいて、当該物件がその責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は、売主に対して売買代金の減免を請求できるものとし、当該物件の所有権移転のときから引き渡しの際のときまでにおいて、当該物件が売主の責に帰することのできない事由により滅失又は毀損した場合は、売買代金の減免を請求することができないものとする。

(用途の制限)

第8条 買主は、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及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業等の用途に供し、又は供させてはならない。

2 買主は、売買物件を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の事務所又はその他これ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、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件を第三者に貸してはならない。

(所有権移転の禁止)

第9条 買主は、契約締結の日から5年間は、売主の承諾を得ないで所有権を第三者に移転してはならない。

(違約金)

第10条 買主は、第8条若しくは第9条に定める義務に違反したときは、違約金として、金●●●円〔売買代金の3割の金額（円未満切上げ）〕を売主の指定する期間内に売主に支払わなければならない。

2 前項に定める違約金は、損害賠償の予定又はその一部とは解釈しない。

(契約不適合責任)

第11条 買主は、本契約締結後、売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、売主に対し、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

(実地調査等)

第12条 売主は、この契約の履行について必要があると認めるときは、買主に対して、その業務及び資産等の状況に関して質問し、実地調査し、又は参考となる報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合において、買主は、売主の調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を正当な理由なくして怠ってはならない。

(契約の解除)

第13条 売主は、買主がこの契約に定める事項に違反し、又は履行しないときは、催告によらないでこの契約の一部又は全部を解除することができる。

2 売主は、警察本部からの通知に基づき、買主（買主が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この項において同じ。）が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 計画的又は常習的に暴力的不法行為等を行い、又は行うおそれがある組織（以下「暴力的組織」という。）であるとき。
  - (2) 役員等（個人である場合におけるその者、法人である場合におけるその法人の役員又は当該個人若しくは法人の経営に事実上参画している者をいう。以下同じ。）が暴力的組織の構成員（構成員とみなされる場合を含む。以下「構成員等」という。）となっているとき。
  - (3) 構成員等であることを知りながら、構成員等を雇用し、又は使用しているとき。
  - (4) 暴力的組織又は構成員等であることを知りながら、その者と下請負契約又は資材、原材料の購入契約等を締結したとき。
  - (5) 自社、自己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与える目的をもって、暴力的組織又は構成員等を利用したとき。
  - (6) 暴力的組織又は構成員等に経済上の利益又は便宜を供与したとき。
  - (7) 役員等が、個人の私生活上において、自己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与える目的をもって、暴力的組織若しくは構成員等を利用したとき、又は暴力的組織若しくは構成員等に経済上の利益若しくは便宜を供与したとき。
  - (8) 役員等が、暴力的組織又は構成員等と密接な交際を有し、又は社会的に非難される関係を有しているとき。
- 3 前2項の規定により売主がこの契約を解除した場合において、買主又は第三者に損害が生じても売主はその責任を負わない。
- 4 第1項又は第2項の規定により売主がこの契約を解除したときは、買主は、自らが負担した契約の費用及び売買物件に支出した必要経費、有益費、違約金その他の一切の費用を売主に請求することができない。
- (返還金)
- 第14条 売主は、前条の規定による契約を解除したときは、収納済の売買代金を買主に返還するものとする。
- 2 前項の返還金には、利子を付さないものとする。
- (原状回復等)
- 第15条 買主は、売主が第13条第1項又は第2項の規定によりこの契約を解除したときは、売主の定めるところにより売買物件を原状に回復し返還しなければならない。
- (損害賠償)
- 第16条 買主は、この契約に定める義務を履行しないため売主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17条 第14条の規定により売買代金を返還する場合において、売主は、この契約に基づき買主が売主に支払うべき違約金、損害賠償金その他の金銭債務と同条の返還金とを、その対当額につき相殺するものとする。
- 2 前項の規定により相殺した場合において相殺できない金額があるときは、買主は売主

に対して別途これを支払わなければならない。

(契約の費用)

第18条 この契約の締結に要する費用は、すべて買主の負担とする。

(法令等の規制の遵守)

第19条 買主は、売買物件に係る法令及び条例等の規制を熟知の上、この契約を締結し、売買物件を利用するにあたっては、当該法令等を遵守するものとする。

(管轄裁判所)

第20条 この契約に関して、売主と買主の間に紛争が生じたときは、売主の事務所の所在地を所轄する地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第21条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関して生じた疑義については、売主と買主とが協議の上、これを定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、売主と買主とが記名押印の上、各自1通を保持する。

令和7年 月 日

売主 朝 倉 市

代表者 朝倉市長 林 裕 二 印

買主 (住所)

(氏名) 印

## 売買物件

| 所在地           | 区分 | 地積                     | 備考 |
|---------------|----|------------------------|----|
| 朝倉市片延字柳 4 番 7 | 土地 | 129. 51 m <sup>2</sup> |    |
| 以下余白          |    |                        |    |
|               |    |                        |    |