

## 土地売買契約書（案）

売出人 八丈町（以下「甲」という。）と買受人【落札者】（以下「乙」という。）との間において、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 甲乙両者は、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 甲は、その所有する次の物件を売り渡し、乙は、これを買受ける。

#### 1 土地

| 所在地         | 地目 | 地積 (㎡) |
|-------------|----|--------|
| 東京都八丈島八丈町 番 | 山林 | 〇〇     |

### （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、契約締結前に契約保証金として、金【入札保証金の額】円を甲に納付しなければならない。

2 契約保証金は、入札保証金をもって充当する。

3 契約保証金は、次条第2項に定める遅延利息及び第17条に定める違約金の額又はその一部と解釈しない。また、契約保証金には、利息を付さない。

4 乙が次条に定める義務を履行したときは、甲は、契約保証金を売買代金に充当する。

5 乙が次条に定める義務を履行しないときは、契約保証金を甲に帰属させることができる。

### （売買代金の納付及び遅延利息）

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【落札金額から契約保証金を差し引いた額】円を甲の発行する納入通知書兼領収書により納付期限までに、甲に支払わなくてはならない。

2 乙が、前項に規定する納付期限までに売買代金を支払わないときは、甲は、納付期限到来の日の翌日から納付する日までの日数に応じ、納付すべき売買代金の額につき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項に規定する遅延利息の率で計算した金額を遅延利息として徴収することができる。

#### **(所有権の移転及び移転登記)**

- 第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金（前条第2項の規定による遅延利息を含む。）の支払いを完了したときに、乙に移転する。
- 2 前項に規定する所有権の移転をもって、売買物件に付属する工作物等、地下埋設物及びその他売買物件に残存する一切のものは乙に帰属する。
- 3 乙は、売買物件の所有権移転登記に必要な登録免許税相当額の収入印紙又は金融機関窓口で納付した登録免許税の領収証書の原本をあらかじめ甲に提出しなければならない。
- 4 甲は、第1項の規定による所有権の移転を確認し、かつ前項の規定による収入印紙又は領収証書を受領した後、速やかに売買物件を管轄する登記所へ所有権移転登記を嘱託するものとする。ただし、建物が未登記である場合の建物表題登記については、必要に応じて乙が自らの負担と責任において行うものとする。
- 5 甲は乙に対して、所有権移転登記が完了したときは、遅滞なくその旨を通知しなければならない。甲は、登記完了証を乙に交付する。
- 6 この契約による所有権移転登記に要する登録免許税その他の登記に要する一切の費用は、乙の負担とする。

#### **(売買物件の引渡し)**

- 第7条 甲は、第6条第1項の規定により売買物件の所有権が移転したときをもって、現状のまま売却物件を乙に引き渡したものとする。

#### **(物件調査等)**

- 第8条 売買物件に係るアスベスト調査、地質調査、地盤調査等の調査については、乙が、自らの責任と負担において実施し、これによって必要となる地盤改良等の一切の費用は乙の負担とする。

#### **(物件の維持、解体撤去等)**

- 第9条 乙は、売買物件に存置する建築物、これに附帯する設備並びに動産、敷地内の工作物及び立木等の維持管理及び解体撤去等について、自らの責任と負担において行うものとする。
- 2 売買物件に存置するゴミ、ガラ、粉砕、地下埋設物等の撤去及び処分に必要な一切の費用は乙の負担とする。

#### **(土地境界等)**

- 第10条 乙は、甲が売買物件の土地境界の明示を省略することを承諾のうえ買い受けるものとし、乙が土地の測量及び境界画定を実施して地積に増減が生じた場合、甲乙ともに一切の異議を申し立てないものとする。
- 2 売買物件の地積更正、地図訂正、合筆等については、必要に応じて乙の負担において行うものとする。

#### **(越境物の調整等)**

- 第11条 売買物件について越境物が存在する場合は、乙が、隣接土地所有者と協議を行い、

自らの責任において解決するものとし、甲は紛争について関与しない。

#### (危険負担)

第12条 乙は、紺契約締結の時から売買物件の引き渡しまでの間に、甲の責めに帰することができない事由により売買物件が滅失又は毀損したと場合には、甲に対して売買代金の減免、若しくは損害賠償の請求又は契約を解除することができない。

#### (かし担保)

第13条 乙は、この契約締結後、売買物件に数量の不足その他隠れたかしのあることを発見しても、売買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項に定める消費者に該当する場合は、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除について、引渡しの日から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。

#### (地元協議等)

第14条 乙は、売買物件の引渡し後に建物及び工作物等の解体撤去、その他の工事等を行う際は、関係機関及び近隣住民等地元関係者と協議、調整等を自らの責任で行い、紛争が生じないように留意しなければならない。

#### (用途制限)

第15条 乙は、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特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

2 乙は、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てはならない。

3 乙は、売買物件を、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その他これに類するものの用に供してはならない。

4 乙は、第三者に対して売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をするときは、上記の用途の制限に定める義務を書面によって承継させなければならない。当該第三者に対して上記の用途の制限に定める義務に違反する使用をさせてはならない。

5 乙は、第三者に対して売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定するときは、当該第三者に対して上記の用途の制限に定める義務に違反する使用をさせてはならない。

#### (実地調査)

第16条 前条に定める用途制限の履行状況を確認するため、甲は必要があると認めるときは実地の調査をし、又は必要な報告を求めることができるものとし、乙は、その調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

#### (違約金)

第17条 前2条に定める義務に違反した場合は、甲は、売買代金の100分の30に相当する額を違約金として乙に請求することができる。

#### (契約の解除)

第18条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

- (1) 前条の規定にかかわらず、乙がこの契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 取締役等(乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員(乙が支店若しくは事業所である場合にはその代表者を含む。)をいう。以下この条において同じ。)が、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6号に規定する暴力団員(以下この条において「暴力団員」という。)であると認められるとき。
- (3) 暴力団(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をいう。以下この条において同じ。)又は暴力団員が経営に関与していると認められるとき。
- (4) 取締役等が自己、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したと認められるとき。
- (5) 取締役等が、暴力団若しく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等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認められるとき。
- (6) 取締役等が、暴力団又は暴力団員と社会的に避難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (7) 取締役等が、相手方が暴力団であることを知りながら、これを不当に利用しているとき。

#### (原状回復及び返還金等)

第19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現状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を現状に回復させることが適当でないとき、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、収納済みの売買代金を乙に変換する。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、前項に規定するものを除き、乙が支出した必要費、有益費その他一切の費用を負担しない。

#### (損害賠償)

第20条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないために損害を受けたときは、第1

7条の規定とは別に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21条 甲は、第19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、乙が第17条に定める違約金又は禪定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一部又は全部と相殺する。

(契約の費用)

第22条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(合意管轄)

第23条 甲及び乙は、本契約に関連して甲乙間で生じた一切の紛争について訴訟を提起する場合、東京地方裁判所又は八丈島簡易裁判所を第一審の専属管轄裁判所とすることに合意する。

(協議)

第24条 この契約について疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

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

平成 年 月 日

甲 売出人 東京都八丈島八丈町大賀郷2551番地2  
八丈町長 山下奉也

乙 買受人