

不動産売買契約書（案）

1 売買土地

所 在	地 番	地 目	地 積
			m ²

2 売買建物（前項の土地上に存する全ての工作物等を含む。）

所 在	家屋番号	種 類	構 造	床面積
				m ²

3 売買代金 売買土地 金 円

売買建物 金 円

（うち消費税及び地方消費税等相当額 金 円）

4 契約目的

売払人大津市（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）

との間に、頭書の売買土地及び売買建物（以下「売買物件」という。）の売買について、次のとおり契約を締結する。

（主記）

第1条 甲は、頭書の契約目的を達するため、その所有する売買物件を乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

（契約保証金）

第2条 乙は、この契約の締結と同時に、契約保証金として金 円を甲に支払うものとする。

2 第1項の契約保証金は、頭書の売買代金（以下「売買代金」という。）に充当するものとする。

3 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ものとする。

（売買代金の支払）

第3条 乙は、売買代金（前条第2項の規定により売買代金から当該契約保証金を差し引いた額）を甲の発行する納入通知書により、 年 月 日までに甲に支払わなければならない。

(所有権の移転)

第4条 売買物件の所有権は、前条の規定による売買代金の支払があった時に、乙に移転するものとする。

(売買物件の引渡し)

第5条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに、甲から乙に売買物件の引渡しがあったものとする。

(所有権移転登記)

第6条 売買土地の所有権移転登記に関する手続きは、甲が行う。

2 前項の所有権移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

3 乙は、本契約締結と同時に、甲の指示する所有権移転登記に必要な書類等を、甲に提出しなければならない。

4 乙は、既存建物を使用するのであれば、速やかに建物登記を行うこと。

(契約不適合責任)

第7条 乙は、売買物件の引渡しを受けた後売買物件に直ちに発見することができない種類、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ることを発見した場合においても、売買代金の減額及び損害賠償の請求並びにこの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、この限りでない。

(契約の解除)

第8条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告を要せず直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) この契約に定める義務を履行しないとき（その不履行が軽微なものである場合を含む。）。
- (2) この契約に違反し、甲が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、乙がその違反を是正しないとき。
- (3) 乙（乙が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この号において同じ。）が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（乙が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、乙が法人である場合にはその役員、その支店又は常時土地の売買に係る契約を締結する事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、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。以下同じ。）又は暴力団員（同条第６号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であると認められるとき。

イ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正な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認められるとき。

ウ 役員等が、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など、直接的又は積極的に、暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

エ 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認められるとき。

オ 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認められるとき。

カ この契約の履行に係る必要な物品の購入契約その他の契約の締結に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該相手方と契約を締結したと認められるとき。

キ 乙が、アからオまでのいずれかに該当する者をこの契約の履行に係る必要な物品の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）において、甲が乙に対して当該契約の解除を求めたにもかかわらず、乙がこれに従わなかったとき。

（原状回復義務等）

第９条 乙は、前条の規定によりこの契約が解除されたときは、速やかに、売買物件を原状に回復して甲に返還するとともに、売買物件の所有権移転登記の抹消登記の承諾書を甲に提出しなければならない。ただし、甲が原状回復の必要がないと認めたときは、現状のままで返還することができる。

（損害賠償）

第１０条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、直ちにその損害を賠償しなければならない。

２ 第２条第１項に規定する契約保証金は、前項の損害賠償の額の予定と解釈しないものとする。

（有益費等の請求権の放棄）

第１１条 乙は、第１０条の規定により売買物件を返還する場合において、売買物件に投じた有

益費、必要費その他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

(法令等の規制の遵守)

第 1 2 条 乙は、売買土地に係る法令（条例等を含む。）の規制を承知の上、この契約を締結するものであることを確認し、売買物件の利用に当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(越境の処理)

第 1 3 条 乙は、売買物件に係る越境物の処理について、甲に対して関与を求めず、いかなる請求も行ふことができない。

(管轄裁判所)

第 1 4 条 この契約に関する訴えは、大津地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第 1 5 条 この契約に関して疑義が生じたときは、甲と乙が協議して定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、甲、乙記名押印のうえ各自 1 通を保有するものとする。

年 月 日

大津市御陵町 3 番 1 号

売出人 甲

大津市

大津市公営企業管理者

買受人 乙