

(契約保証金有)

土地売買契約書

売出人 福井市（以下「甲」という。）と買受人 申込者（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 甲及び乙は、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、次のとおりとする。

種別	所在地	地積
土地	福井市〇〇〇〇〇〇	〇〇〇.〇〇m ²

(売買代金)

第3条 売買代金は、金〇〇〇,〇〇〇円とする。

(契約保証金)

第4条 乙は、契約保証金として金〇〇〇,〇〇〇円を、甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。

- 前項の契約保証金は、第15条第2項及び第16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。
- 第1項の契約保証金には利息を付さない。
- 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、第1項の契約保証金を売買代金に充当するものとする。
- 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないときは、第1項の契約保証金は甲に帰属させることができる。

(売買代金の納付)

第5条 乙は、売買代金のうち前条第1項の契約保証金を除いた金〇〇〇,〇〇〇円を、甲の発行する納入通知書により甲の指定する期日までに納付しなければならない。

- 乙は、前項に定める代金を甲の指定する期日までに支払わなかったときは、当該期日の翌日から代金を完納する日までの期間の日数に応じ、その未払金額に政府契約の支払い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項の規定に規定する率を乗じて計算した金額を遅延利息として甲に払わなければならない。

(所有権の移転及び登記)

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金及び前条第2項の遅延利息（以下、「売買代金等」という。）を完納したときに乙に移転する。

- 乙は、売買代金等の納入通知書兼領収証書を甲に提示して所有権移転登記を請求するものとし、甲は、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。
- 前項の所有権の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第7条 甲は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに現状有姿で引き渡すものとする。

(契約不適合責任)

第8条 乙は、民法(明治29年法律第89号)、商法(明治32年法律第48号)及び本契約の他の条項にかかわらず、引き渡された売買物件について、種類、品質(地下埋設物や土壌汚染等の隠れたものを含む。)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、目的物の修補請求、代替物の引渡請求、履行の追完請求、代金減免の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできない。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項の消費者である場合にあっては、売買物件の引渡しの日から2年間は、この限りではない。

(危険負担)

第9条 乙は、本契約締結後、売買物件の引渡しの日までにおいて、甲の責めに帰すことのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときも、売買代金の支払いを拒むことができない。

(売買物件の制限事項)

第10条 乙は、所有権移転の日から5年間は、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条に規定する業務の用途に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、第三者に所有権を移転し、若しくは貸してはならない。

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号の暴力団(以下「暴力団」という。)の事務所の用途に供し、又はその用途に供されることを知りながら所有権を第三者に移転し、若しくは貸してはならない。

(実地調査等)

第11条 甲は、本契約の履行に関して、甲が必要と認めるときは実地調査を行うことができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく第1項に定める実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し又は前項の規定による報告を怠ってはならない。

(違約金)

第12条 乙は、次の各号に掲げる事由が生じたときは、当該各号に掲げる金額を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 前条第2項又は第3項に定める義務に違反したとき又は次条第2項各号の一に該当していると認められるとき 売買代金の1割に相当する額

(2) 第10条に定める義務に違反したとき 売買代金の3割に相当する額

- 2 前項の違約金は、違約罰であり、第15条第2項及び第16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。

(契約の解除)

第13条 甲は、乙が本契約（第10条第2項の規定を除く。）に定める義務に違反したときは、本契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙が第10条第2項に定める義務に違反したとき又は次の各号の一に該当していると認められるときは、何らの催告を要せず、当該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、法人である場合はその役員又はその支店若しくは営業所の代表者、団体である場合はその代表者、その理事等、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、暴力団又は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号の暴力団員（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2項の規定により本契約を解除したときは、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。

(返還金等)

第14条 甲は、前条第1項又は第2項の規定により本契約を解除したときは、次条第1項の規定による売買物件の返還及び所有権移転登記の確認後、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、前条第1項又は第2項の規定により本契約を解除したときは、乙が支払った違約金並びに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。

(乙の原状回復義務)

第15条 乙は、第13条第1項又は第2項の規定により本契約を解除されたときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状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、次の各号に掲げる事由が生じたときは、当該各号に掲げる金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。
 - (1) 前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているとき 契約解除時の時価により減損額に相当する金額
 - (2) 前項本文の規定により原状回復する場合において、乙の責に帰すべき事由（売買物件の滅失又はき損以外の事由をいう。）により甲に損害を与えているとき その損害に相当する金額

3 乙は、第1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その他必要な書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第16条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反したため又は第13条第1項若しくは第2項の規定により本契約を解除したため、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17条 甲は、第14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違約金又は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18条 本契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、すべて乙の負担とする。

(法令等の規則の遵守)

第19条 乙は、売買物件に係る法令等の規制を熟知のうえ、本契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(疑義の決定)

第20条 本契約に関し疑義のあるとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

(専属的合意管轄裁判所)

第21条 本契約に関する一切の争訟は、甲の所在地を管轄する裁判所をもって専属的合意管轄裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

売出人(甲) 住所 福井市大手3丁目10番1号
氏名 福井市
福井市長

買受人(乙) 住所
氏名