

土地売買契約書

売出人 大津町（以下「売出人」という。）と買受人 ○○○（以下「買受人」という。）とは、次の条項により土地の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 売出人と買受人双方は、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 売出人は、その所有する末尾記載の土地（以下「売買物件」という。）を買受人に売り渡し、買受人はこれを買受ける。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金○○○円とする。

（契約保証金）

第4条 買受人は、この契約締結と同時に契約保証金として、金○○○円を売出人に納付するものとする。

2 前項の契約保証金には、利息は付さないものとする。

3 第1項の契約保証金は、第17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。

（売買代金の支払い）

第5条 買受人は、売買代金を通知があった日から60日以内に売出人が指定する方法により支払うものとする。

（契約保証金の帰属）

第6条 第15条の規定によりこの契約を解除した場合又は買受人が第5条の指定期日までに売買代金を完納しないときは、第4条の契約保証金は売出人に帰属するものとする。

2 売出人は、買受人がこの契約に定める義務を完全に履行したときは、第4条の契約保証金を買受人に還付する。

3 契約保証金は、前項の規定にかかわらず、第3条に定める代金の一部に充当することができる。

（所有権の移転）

第7条 売買物件の所有権は、買受人が売買代金を完納したときに、売出人から買受人に移転するものとする。

（売買物件の引渡し）

第8条 売出人は、前条の規定により売買物件の所有権が買受人に移転したときに、売買物件を現状有姿で買受人に引き渡すものとする。

2 買受人は、売買物件引渡し後、隣接土地との境界構造物を築造する際には、隣接土地所有者と協議し、争議の発生防止に努めなければならない。

3 買受人は、隣接土地所有者とのいかなる争議についても当事者間で解決しなければならない。

4 売買物件内に構造物、工作物、動産類及びゴミ等がある場合、それらの撤去及び改修等は買受人が行うものとし、この場合に必要な費用は、買受人の負担とする。

（土地に付着する樹木等の管理）

第9条 買受人は、第8条第1項の引き渡しを受けた後は、土地に付着する樹木等（以下「樹木等」という。）について今後一切の管理を行わなければならない。

2 樹木等が原因で第三者に損害を及ぼし、当該第三者に対して損害の賠償を行われなければならないときは、買受人がその賠償金を負担する。

（所有権移転登記及びその費用）

第10条 売払人は、第7条の規定により売買土地の所有権が移転した後、速やかに売払人に対し所有権移転の登記を嘱託請求するものとする。

2 買受人は、前項の所有権移転登記の嘱託を、所有権移転の日から30日以内に行わなければならない。この場合に必要な登録免許税その他の費用は、買受人の負担とする。

3 買受人は、前項による登記を完了したときは、遅滞なく登記簿謄本を添えてその旨を売払人に通知しなければならない。

(危険担保)

第11条 この契約締結後、売買物件が売払人の責めに帰することができない理由により滅失し、又はき損した場合は、その損失は買受人の負担とする。

(用途の制限)

第12条 買受人は、所有権移転登記後速やかに、売買物件内の高木を伐採しなければならない。

2 買受人は、売買物件を次の用途に供してはならない。

(1) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(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等の用途

(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第11項に規定する接客業務受託営業の用途

(用途制限の継承義務等)

第13条 買受人は、第三者に対して売買物件の売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をするときは、前条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が、当該第三者に対して前条に定める義務に違反する使用をさせてはならない。

2 買受人は、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貸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前条に定める義務に違反する使用をさせてはならない。

3 前2項における当該第三者の前条に定める義務の違反に対する責務は、買受人が負わなければならない。

(契約不適合責任)

第14条 売払人は、売買物件を現状有姿で買受人に売り渡すものであり、売払人は売買物件に品質上の問題が発見された場合でも、買受人に対して一切の責任を負わないものとし、買受人は、追完、代金減額、解除並びに損害賠償を請求すること又は契約の取消しを主張することができないものとする。

(契約の解除)

第15条 売払人は、買受人がこの契約に定める義務を履行しないときは、何らの催告を要せずこの契約を解除することができるものとする。

(買受人の現状回復義務等)

第16条 買受人は、前条の規定により契約が解除されたときは、売払人の指定する日までに売買物件を現状に復して売払人に返還しなければならない。ただし、売払人が該当売買物件を現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 買受人は、契約が解除されたときに、売買物件の所有権移転登記が完了していた場合は、売払人の指定する日までに当該売買物件の所有権移転登記抹消のための登記の承諾書を売払人に提出しなければならない。

(賠償責任)

第17条 買受人は、この契約に定める義務を履行しないため売払人に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として売払人に支払わなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第18条 買受人は、第15条の規定によりこの契約を解除された場合において、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売払人に請求することができない。

(返還金)

第 19 条 売払人は、第 15 条に定める解除権を行使したときは、買受人が支払った売買代金を買受人に返還するものとする。

2 前項の返還金には、利息を付さないものとする。

3 売払人は、解除権を行使したときは、買受人の負担した契約の費用は返還しない。

(返還金の相殺)

第 20 条 売払人は、前条の規定により売買代金を返還するときにおいて、買受人が第 17 条に規定する損害賠償額を売払人に支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺することができるものとする。

(契約の費用)

第 21 条 この契約の締結に要する費用（収入印紙等を含む）は、買受人の負担とする。

(疑義の決定)

第 22 条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、売払人と買受人が協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第 23 条 この契約に関する訴えの管轄は、売払人の事務所の所在地を管轄する熊本地方裁判所とする。

この契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、売払人と買受人記名押印のうえ、各自その 1 通を保有するものとする。

令和 年 月 日

売払人 熊本県菊池郡大津町大字大津 1 2 3 3 番地
熊本県菊池郡大津町
大津町長 金田 英樹

買受人 住 所
商号又は氏名
代表者氏名

売買物件の表示

熊本県菊池郡大津町

不動産の表示	地目	売買面積 (㎡)
大字杉水字下源場 8 1 9 番 8	宅地	158.17