

土地売買契約書（案）

売出人 佐賀県（以下「甲」という。）と買受人（落札者）（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、誠実に本契約の条項を履行しなければならない。

（目的）

第2条 甲は次条に定める売買物件を乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。

2 乙は売買物件について、甲が提供する入札案内書及び物件詳細情報を確認し、自らその調査を行い、それが契約の内容に適合するものであることを了承したうえで、本契約を締結する。

（売買物件）

第3条 甲は、次に掲げる土地を乙に現況により売り渡す。

所在地

地目

地積（公簿） m^2

（売買代金）

第4条 売買代金は、金（落札金額）円とする。

（契約保証金）

第5条 乙は甲が指定する方法により、甲が指定する日までに、契約保証金として金*
*****円以上を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第20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。

3 第1項の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ない場合、第1項に定める契約保証金は甲に帰属するものとする。

（売買代金の支払い）

第6条 乙は、売買代金を甲が発行する納入通知書により、納入通知書記載の指定納期限（納入通知書発送の日から30日以内）までに甲が指定する金融機関に納入しなければならない。ただし、乙は、売買代金の納入の際、前条に定める契約保証金を売買代金の一部に充当する。

(遅延損害金)

第7条 乙は、前条で定める期日までに売買代金を納入しなかったときは、当該期日の翌日から納入の日までの日数に応じ、その未納金額につき年2.5パーセントの割合で計算した遅延損害金を甲の発行する納入通知書により、納入通知書記載の指定納期限までに甲に支払わなければならない。

(延納損害金)

第8条 乙は、第4条に定める売買代金の全部又は一部について延納の特約をするときは、担保を提供し、かつ、その期間に応じて年（財政融資資金に基づく貸付利率に年1.0パーセントを加えて得た率）パーセントの割合で計算した延納損害金を甲の発行する納入通知書により、納入通知書記載の指定納期限までに甲に支払わなければならない。ただし、当該措置をとることが著しく不適當であると認めるときは、この限りでない。

(所有権の移転)

第9条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納したときに甲から乙に移転する。

(登記手続き)

第10条 土地の所有権移転登記は、乙の売買代金完納後、乙の負担において甲が囑託するものとする。

(売買物件の引き渡し)

第11条 第9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、売買物件の引き渡しがあったものとする。

(危険負担)

第12条 本契約締結のときから引き渡しまでの間に、当事者双方の責に帰すことのできない事由により売買物件が滅失し、又はき損した場合、乙は甲に対して契約の解除を申し出ることができる。また、乙は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができる。

2 甲は、売買物件の引き渡し前に、前項の事由によって当該物件がき損した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、売買物件を修補して、乙に引き渡すことができるものとする。この場合、修補行為によって引き渡しが前条に定める引き渡しの時を超えても、乙は、甲に対し、その引き渡しの延期について異議を述べることはできない。

3 第1項の規定により、本契約が解除された場合、甲は、乙が支払った契約保証金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

(契約不適合責任)

第13条 乙は、本契約締結後、第11条に定める引渡しの日から2年間に限り、売買物件に種類、品質、法令による用途制限又は契約の目的である権利の内容に関して、契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であることを理由に、次のとおり、修補請求、売買代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。

- (1) 修補する場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。
- (2) 修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、甲は修補責任を負わない。
- (3) 本条の契約不適合が、本契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができる。その場合の、損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。
- (4) 本条の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、修補請求、売買代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除のいずれもすることはできない。
- (5) 乙が本契約締結時に契約不適合を知っていたときは、甲は本条の責任を負わない。

(用途制限等)

第14条 乙は、本契約の締結の日から10年間、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（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者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、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。

2 乙は、本契約の締結の日から10年間、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、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、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。

3 乙は、本契約の締結の日から10年間、売買物件を廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条に規定する廃棄物を処理するための用途又はその他これに類する用途に供し、また、これら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又は売買物件を第三者に貸してはならない。

(買戻しの特約)

第15条 甲は、乙が前条に定める義務に違反したときは、売買物件を買い戻すことが

できる。この場合の買戻し代金の額は、第4条に定める売買代金と同等の金額とする。
2 第21条から第23条までの規定は、前項の買戻しを行う場合に準用する。

(買戻しの登記)

第16条 乙は、甲が前条の規定に基づき期間を10年とする買戻権並びに第22条第1項及び第2項に定める特約事項を登記することに同意する。

(実地調査等)

第17条 甲は、必要と認めるときは、乙の第14条に定める用途制限等の履行状況に関して、実地調査を行うことができる。
2 乙は、甲から要求があったときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記簿抄本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、正当な理由なく前2項に定める実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第18条 乙は、次の各号に掲げる事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。
(1) 前条に定める義務に違反したとき 金(売買代金の1割)円
(2) 第14条に定める義務に違反したとき 金(売買代金の3割)円
(3) 第20条第1項第2号(ただし、乙の責めに帰すべき事由がある場合に限る。)又は第6号に該当するとき 金(売買代金の1割)円
2 前項の違約金は、第23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。

(買戻権の行使)

第19条 甲は、第15条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。
2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。
3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った延納利息、延滞金及び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。

(契約の解除)

第20条 甲は、乙が次の各号に該当するときは、本契約を解除することができる。
(1) 納入期限内に売買代金を納入しないとき。ただし、乙が売買代金を一時に納付することが困難であると甲が認めるときは、この限りではない。
(2) 誓約書の内容が事実と相違することが判明した場合等、甲がこの契約を継続し難いと認めるとき。
(3) 第14条の規定に違反したとき。

- (4) 第17条の規定に違反し、実地調査又は報告若しくは資料の提出を正当な理由なく拒んだとき。
- (5) その他本契約に定める義務を履行しない又は履行遅滞したとき。
- (6) 自己又は自社の役員等が、次のいずれかに該当する者であることが判明したとき、又は次のイからキまでに掲げる者が、その経営に実質的に関与していることが判明したとき。
 - ア 暴力団
 - イ 暴力団員（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号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）
 - ウ 暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
 - エ 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与える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用している者
 - オ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
 - カ 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者
 - キ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用している者

(返還金等)

- 第21条 甲は、前条の規定により解除権を行使したときは、乙が支払った契約保証金又は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、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。
 - 3 甲は、解除権を行使したときは、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22条 乙は、甲が第15条第1の規定により買戻権を行使したとき又は第20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るときは、現状のまま返還することができる。
- 2 乙は、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は、その損害賠償として、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、また、解除権を行使した場合においては契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。
 - 3 乙は、第1項に定めるところ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甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第23条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しない又は履行遅滞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24条 甲は、第21条第1項の規定により、契約保証金又は売買代金を返還する場合において、乙が第18条に該当するときは、違約金と返還する契約保証金又は売買代金の全部又は一部を相殺する。また、乙が第22条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する契約保証金又は売買代金の全部又は一部を相殺する。

(契約の費用)

第25条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(疑義等の決定)

第26条 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第27条 本契約に関する訴えの管轄は、佐賀県庁所在地を管轄区域とする佐賀地方裁判所とする。

本契約の締結を証するため、本契約書を2通作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

売出人 甲：住 所 佐賀県佐賀市城内一丁目1番59号
氏 名 佐賀県〇〇〇〇 〇〇〇〇課長 〇〇〇〇

買受人 乙：住 所
氏 名