

別紙 4

土地売買契約書（案）

売出人 太子町（以下「甲」という。）と買受人〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、次の条項により普通財産の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 甲は、その所有する次の物件（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。

所在地	地目	面積
南河内郡太子町大字春日 2 2 3 8 番	雑種地	4 8 m ²
南河内郡太子町大字春日 2 2 3 9 番	雑種地	1 , 1 9 5 m ²

（売買代金）

第 3 条 売買代金は、金〇〇,〇〇〇,〇〇〇円とする。

（契約保証金）

第 4 条 乙は、本契約締結までに、契約保証金として金〇〇,〇〇〇,〇〇〇円を甲の発行する納入通知書により甲に納付しなければならない。ただし、契約締結日に売買代金を全額納付する場合は、契約保証金の納付は不要とする。

2 第 1 項の契約保証金には、利息を付さない。

3 甲は、乙が第 5 条に定める義務を履行したときは、第 1 項に定める契約保証金を売買代金に充当する。

4 甲は、乙が第 5 条に定める義務を履行しないため、第 13 条の規定により契約を解除するときは、第 1 項に定める契約保証金を甲へ帰属させる。

（売買代金の支払い）

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額〇〇,〇〇〇,〇〇〇円を甲の発行する納入通知書により、令和〇年〇月〇日までに甲に納付しなければならない。

（所有権の移転及び登記嘱託）

第 6 条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付し、甲がそれを確認した時に乙に移転するものとする。

2 売買物件の所有権移転登記は、公簿地積とし、乙は甲に対し、登記に必要な書類を添えて所有権の移転登記を請求する。

3 必要な登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

（売買物件の引き渡し）

第 7 条 甲は、第 6 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引き渡しがあったものとする。

2 売買物件は、現状有姿で乙に引き渡すものとする。

（危険負担）

第 8 条 乙は、本契約締結の日から売買物件の引渡しの日までの間において、売買物件が甲の責に帰する事の出来ない事由により滅失又はき損した場合には、その損害は、

乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、本契約締結後、売買物件につき種類・品質・数量に関してこの契約に適合しない状態があることを発見したときは、甲に対し履行の追完、代金の減額または損害賠償を請求することができる。

(用途制限等)

第10条 乙は、売買物件を次の各号に掲げる用途に使用してはならない。

- (1) 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項各号に掲げる風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業並びにこれらに類する営業の用途。
- (2) 太子町暴力団排除条例（平成25年条例第20号）第2条第1号から第3号又はその他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用途。
- (3) 葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設など、その他近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途。
- (4) 公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途。

(実地調査等)

第11条 甲は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、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12条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、甲の請求により、それぞれ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は、金（売買代金の1割）円
- (2) 第10条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の3割）円

2 前項の違約金は第19条に定める損害賠償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、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

(買戻し特約及び登記)

第14条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、売買物件の買戻しをすることができる。

(1) 第10条の規定に違反したとき。

(2) 虚偽の報告又は申告その他の不正な行為により当該契約を締結したことが判明したとき。

2 前項の買戻しの期間は、売買物件の引き渡しの日から10年間とする。

3 第1項の買戻しに当たり、乙が負担した契約費用の返還は要しない。

4 甲は、第6条に定める所有権移転登記の申請と同時に、買戻し特約の登記を申請する。ただし、この買戻し権の設定については、売買物件の筆ごとに設定するものとし、各筆の売買代金は、第3条に規定する売買代金を各筆の面積に応じて按分した額（以下「各筆の売買代金」という。）とする。

5 乙が甲の承認を得て売買物件を分筆したときは、甲は、分筆後の面積に応じて按分した額を分筆後の各筆の売買代金（以下「分筆後代金」という。）とする買戻し権変更登記を申請する。この場合の費用は、乙の負担とする。

6 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、乙又は乙から売買物件を譲り受けた第三者の請求により買戻し権抹消登記を申請する。この場合の費用は、甲は一切

負担しない。

(1) 第2項の買戻し期間が満了したとき。

(2) その他甲が必要と認めるとき。

(買戻し)

第15条 甲は、前条に定める買戻しをしたときは、乙が次条に規定する義務を完全に履行した後、乙に対し各筆の売買代金(前条第5項により分筆したときは分筆後代金)を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

(原状回復義務)

第16条 甲が第13条の規定により当該契約を解除したとき、又は第14条第1項の規定により買戻しをしたときは、乙は、甲の指示により本件土地を原状に復して甲に対し返還しなければならない。

2 乙は、前項の規定により売買物件を返還するときは、甲の指定する期日までに売買物件の所有権移転登記の申請に必要な書類等を甲に提出する。

3 第1項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、乙は、甲に対しその損害に相当する金額を支払わなければならない。

4 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。

(返還金等)

第17条 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返還しない。

(損害賠償)

第18条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しない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19条 甲は、第17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、乙が第12条に定める違約金又は第16条第3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、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第20条 本契約の締結及び履行に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(裁判管轄)

第21条 本契約に関する訴えの管轄は、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第22条 本契約に定めのない事項又は本契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ決定する。

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

年 月 日

甲 （所在地）大阪府南河内郡太子町大字山田 88 番地
（名 称）太子町
（代表者）太子町長

乙 （住 所）
（氏 名）