

土地建物売買契約書

売渡人 岩内町（以下「甲」という。）と買受人 【 落札者 】
（以下「乙」という。）とは、土地及び建物の売買について、次のとおり契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は信義を重んじ、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 甲は、その所有する次の土地及び建物（以下「この物件」という。）を乙に売り渡すものとする。

土地	地番	地目	地積
	岩内郡岩内町字大浜88番1	宅地	2,387.45㎡
建物	所在	構造	床面積
	岩内郡岩内町字大浜88番地1	鉄筋コンクリート造 2階建	556㎡
附属建物	種類	構造	床面積
	倉庫	木造モルタル亜鉛葺 平屋建	7.94㎡

（売買代金）

第3条 この物件の売買代金は、金 【 落札金額 】 円とする。

（契約保証金）

第4条 甲は、乙が既に納付している入札保証金の全額を契約保証金に充当するものとする。

2 甲は、乙が第5条に定める支払いを履行したときは、契約保証金全額を売買代金の一部に充当することとする。

（売買代金の支払い）

第5条 乙は、第3条に定める売買代金から、前条に定める契約保証金を控除した額を、一括して令和 年 月 日までに甲に支払わなければならない。

2 乙は、前項の規定による売買代金の支払いを延滞したときは、当該延滞に係る売買代金について、年利10.95パーセントで計算した違約金を甲に支払わなければならない。

（所有権の移転）

第6条 この物件の所有権は、乙が第3条に定める売買代金を完納した時点をもって乙に移転するものとする。

（売買物件の引渡し）

第7条 甲は、この物件の所有権移転と同時に、なんらの手続きを要しないで、この物件を現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

2 乙は、甲がこの物件に含まれる建物、付属建物及び建物に付帯する諸設備等（以下、「建物等」という。）の使用保証及び稼働保証をせず、現状で引き渡すことを承知の上、建物等を使用しない場合は建物等の解体撤去、建物等を継続して使用する場合は、必要となる点検、維持修繕及び安全性の確保について、自らの負担と責任において行うものとする。

（所有権移転登記）

第8条 甲は、乙が第3条に定める売買代金を完納し、登記に必要な書類を甲に提出した後、速やかに管轄登記所に対しこの物件の所有権移転登記を嘱託するものとする。

2 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

（登記識別情報の通知）

第9条 乙は、甲からこの物件の所有権移転に係る登記識別情報の通知を受けたときは、直ちに甲の定める受領書を甲に提出するものとする。

（費用の負担）

第10条 この契約に要する費用は、乙の負担とする。

（危険負担）

第11条 この契約締結後引渡しまでの間において、この物件が甲の責めに帰することのできない事由により滅失し、又はき損した場合は、その損失は乙の負担とする。

（指定用途）

第12条 この物件の建物は、製造業を行う事業所（以下「指定用途」という。）として供するものとする。

（指定用途に供すべき期日等）

第13条 乙は、この契約の締結日から起算して3年を経過する日（以下「指定期日」という。）までに指定用途に供さなければならない。

（権利処分の制限）

第14条 乙は、指定期日までの3年間、次の各号のいずれかに該当するときは、あらかじめ詳細な事由を記した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

- この物件の全部又は一部を第三者に売買、贈与、交換、出資等による第三者への所有権の移転をするとき。
- この物件の全部又は一部に地上権、質権、賃借権、抵当権、その他この物件の使用収益を目的とする権利を設定するとき。

（実地調査等）

第15条 甲は乙の第12条から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、又は乙に対し所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(買戻し)

第16条 乙が、第12条から前条に定める義務に違反したときは、甲は、乙が支払った売買代金を返還してこの物件を買戻すことができるものとする。この場合において、当該返還金には利息を付さないものとする。

2 買戻しができる期間は、この契約の締結日から指定期日までとする。

3 第1項の買戻しの特約の登記は、第8条の所有権移転の登記の嘱託と同時に行うものとし、これに要する費用は乙の負担とする。

4 乙は、次の各号に掲げる事由に該当するときは、甲に対し買戻特約登記の抹消登記を請求することができることとし、甲は、その請求により遅滞なく買戻特約登記の抹消登記を嘱託するものとする。

(1) 第2項に定める甲の買戻しができる期間が満了したとき。

(2) 乙がこの物件の建物を増改築するために融資を受ける際、融資の申込みをした金融機関から買戻特約登記の抹消を求められたとき。

(売買代金の不精算)

第17条 乙は、この物件の土地の実測面積と第2条に定める地積との間に差異があっても、甲に意義を述べず、売買代金の変更を請求しないものとする。

2 乙は、本契約締結後にこの物件の土地の形状等に変動が生じても、甲に意義及び売買代金の変更について述べるできないものとする。

(境界の質疑等)

第18条 乙は、この物件の土地の引渡しを受けた後、境界について第三者との間に疑義が生じたときは、乙の責任において解決するものとする。

(電柱等の確認)

第19条 この物件の土地に、北海道電力ネットワーク株式会社の電柱及びその支柱が設置されているが、甲はこれを移動及び撤去しないものとする。また、乙は上記設置された電柱等の使用許諾に関し、北海道電力ネットワーク株式会社と改めて協議するものとする。

(契約不適合責任)

第20条 乙は、この物件の引渡し後、この物件に種類、品質又は、数量のほか、土壌汚染、地盤沈下、地下埋設物等に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完請求、売買代金等の返還若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(契約の解除)

第21条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告し、その期間内に履行されないときは、この契約を解除することができるものとする。

(返還金等)

第22条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、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、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23条 乙は、甲が第21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に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き、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損傷しているときは、その損害賠償として、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24条 乙は、この契約に違反したために甲に損害を与えたときは、甲の定める損害賠償金を甲に支払うものとする。

(返還金の相殺)

第25条 甲は、第22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。

(管轄裁判所)

第26条 この契約について訴訟等が生じたときは、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

(協議)

第27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、甲乙双方協議のうえ定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

住所	北海道岩内郡岩内町字高台134番地1
氏名	岩内町長 木村清彦

住所	
氏名	