

土地売買契約書(案)

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(以下「この土地」という。)を乙に売り渡すものとする。

所在・地番	地目	地積
岩内郡岩内町字相生293番3	宅地	833.95㎡

(売買代金)
第3条 この土地の売買代金は、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、前項に定める日の翌日から支払った日までの日数に応じ、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 この土地の所有権は、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、この土地の所有権移転と同時に、なんらの手続きを要しないで、この土地を現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

(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土地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、甲からこの土地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。

(契約費用の負担)
第10条 この契約に要する費用は、乙の負担とする。

(指定用途)
第11条 この土地は住宅用地または事業用地(以下「指定用途」という。)として使用するものとする。

(指定用途に供すべき期日等)
第12条 乙は、この契約の締結の日から起算して3年を経過する日(以下「指定期日」という。)までに次の各号のいずれかにより指定用途として供さなければならない。
(1) この土地に専用住宅を建築し、かつ自らが入居する。
(2) この土地に事業所を建築し、かつ自らが事業を営む。

(権利処分の制限)
第13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。
(1) この土地の全部又は一部を第三者に譲渡するとき。
(2) この土地の全部又は一部に賃借権、抵当権、その他この土地の使用収益を制限する権利を設定するとき。

(買戻し)
第14条 乙が、第11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土地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、この契約の締結の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) 乙がこの土地に専用住宅を建築する際の住宅資金の借入れにあたり、融資の申込みをした金融機関から買戻特約登記の抹消登記を求められたとき。

(契約履行の調査等)
第15条 甲は、指定期日が経過する日までの間、第12条に定める事項に関する調査をし、又は乙に報告を求めることができる。この場合において、乙はこれに協力しなければならない。

(売買代金の不精算)

第16条 乙は、こ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、甲に異議を述べず、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土地の形状等に変動が生じても、甲に異議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17条 乙は、この土地の引渡しを受けた後、この土地の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。

(契約不適合責任)

第18条 乙は、この土地の引渡し後、この土地に種類、品質又は、数量のほか、土壌汚染、地盤沈下、地中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19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。

(契約解除の効果)

第20条 甲が前条の規定により契約を解除した場合は、次の各号に定めるところによる。
(1) 甲は、既に納入された売買代金を乙に返還するものとする。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) 乙は、甲の指定する期日までに、自己の負担においてこの土地を現状に回復して甲に返還するものとする。
(3) 乙は、この土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までにこの土地の所有権移転登記の承諾書を甲に提出するものとする。
(4) 乙が第2号の義務を履行しないときは、甲は、乙の代わりにこの土地を現状に回復することができる。この場合において、乙は、甲が原状回復に要した費用を甲に支払うものとする。

(損害賠償)

第21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。

(有益費等請求権の放棄)

第22条 乙は、この契約を解除された場合において、この土地に投じた有益費、必要経費又はその他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(返還金の相殺)

第23条 甲は、第20条第1号の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第20条第4号に定める原状回復に要した費用又は第21条に定める損害賠償金として甲に支払うべき額があるときは、それらの全部又は一部とその返還金を相殺することができるものとする。

(管轄裁判所)

第24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25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
岩内町
氏名 岩内町長 木村清彦

住所
氏名
買受人(乙)