

(案)

淡管財第〇〇-〇〇号

収 入
印 紙

不動産等売買契約書

売主 淡路市（以下「甲」という。）と 買主 （**落札者**）（以下「乙」という。）とは、次の条項により、売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有する次に掲げる土地（以下、「売買物件」という。）を、現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

所 在	淡路市
地 目	
地 積	． 平方メートル

（売買代金）

第2条 売買代金は、金（**落札金額**）円とする。

（契約保証金）

第3条 売買物件の売買に関する契約保証金の額は、売買物件の売買代金の100分の10以上の額とする。

（契約保証金の納入）

第4条 乙は、この契約締結と同時に前条に定める契約保証金を、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

2 前項に定める契約保証金には、利息は付さない。

（売買代金の納入）

第5条 乙は、第2条に定める売買代金と契約保証金との差額を、令和 年 月 日（以下「納入期限」という。）までに、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入するものとする。

2 甲は、乙が前項に定める義務を履行したときは、契約保証金を売買代金に充当するものとする。

（契約保証金の処分）

第6条 甲は、乙が第4条に規定する金額をその指定する日までに完納しないときは、この契約を解除する。この場合には、契約保証金は、甲に帰属するものとする。

2 前項に定めるほか、乙の責めに帰すべき事由によりこの契約が解除された場合において売買代金に充当する前の契約保証金があるときは、その契約保証金は甲に帰属するものとする。

(延滞損害金)

第7条 乙は、第5条の納入期限までに売買代金全額を支払わないときは、納入期限の翌日から支払日までの日数に応じ、年10.75パーセントの割合で計算した延滞損害金を甲に支払わなければならない。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とする。

(所有権等の移転及び引渡し)

第8条 売買物件の所有権は、乙が売買代金全額及び延滞損害金の支払を完了したとき、乙に移転する。

2 前項の定めにより、前項に定める権利が乙に移転したときに、売買物件を現状有姿のまま引渡したものとする。

(所有権移転登記)

第9条 所有権移転登記に関する手続きは、甲が行う。

2 乙は、所有権移転登記にかかる登録免許税を負担しなければならない。

3 乙は、本契約締結と同時に、甲の指示する所有権移転登記に必要な書類を、甲に提出しなければならない。

(危険負担等)

第10条 乙は、第8条第1項の所有権移転の後、前条の土地の引渡しのおきまでにおいて、売買物件が甲の責に帰することのできない事由により、滅失又は毀損したときは、乙は売買代金の支払いを拒絶することができ、本契約の全部を解除できるものとする。

(契約不適合責任)

第11条 甲は、本物件を現状有姿で乙に売り渡すものであり、土地の数量不足その他土地の契約不適合や本物件の品質上の問題（土壌汚染、地中埋設物及び産業廃棄物を含むが、これらに限られない。）が発見された場合でも、乙に対して一切の責任を負わないものとし、乙は、履行の追完請求、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。ただし、当該契約の不適合が、甲の責任によって生じたものである場合に限り、乙は、履行の追完請求、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について、引渡しの日から2年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

(用途制限)

第12条 乙は、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号から第6号に規定する暴力団その他の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。
- (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、及び第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用途。
- (3) 破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）に基づく破壊的団体等その活動のために利用

する等公序良俗に反する用途。

(4) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137条）に係る産業廃棄物処理業及び一般廃棄物処理業の事業用途。

2 乙は、この売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の定めに反する使用をさせてはならない。

3 乙は、前項の第三者が売買物件の所有権を移転する場合にも同様に前2項の内容を転得者に承継することを書面で義務づけなければならない。

4 乙は、売買物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して本条第1項の定めに反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項の使用の禁止をまねがれるものではない。

5 乙は、前項の第三者が新たな第三者に売買物件を使用させる場合も同様に、本条第1項及び第4項の内容を遵守させなければならない。

(実地調査等)

第13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、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。

(違約金)

第14条 乙は、第12条に定める義務に違反したときは、金【**売買代金の3割の金額(円未満切上げ)**】円、また前条に定める義務に違反したときは金【**売買代金の1割の金額(円未満切上げ)**】円を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項に定める違約金は、損害賠償の予定とは解釈しない。

(契約解除)

第15条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、自らの責めに帰すべき事由の有無を問わず、本契約を解除することができる。また乙は、本契約に定める義務を履行しない内容が軽微なものであることを理由として解除の効力を争うことができないものとする。

(損害賠償)

第16条 乙は、本契約に定める義務に違反したことその他本契約条項に違反したことにより、相手方に損害を与えたときは、その一切の損害（通常損害に加え、違反当事者が予見すべきであった特別事情に基づく損害を含む。）を賠償するものとする。違反当事者は自らの責めに帰することができない事由があることを理由として、損害賠償責任を免れることはできないものとする。

(原状回復義務)

第17条 乙は、甲が第15条の定めにより本契約を解除したときは、甲の指示する期日までに、売買物件を乙の負担において原状に回復して甲に返還しなければならない。

ただし、甲が原状に回復させることが適当でないと認めるときは、この限りではない。

2 乙は、前項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲の指示する期日までに、所有権

の移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(返還金)

第18条 甲は、第15条の規定により解除権を行使したときは、収納済みの売買代金を乙に返還するものとする。

2 甲は、前項により乙に対する返還金があるときは、これに利息を付さない。

(費用等の請求権の放棄)

第19条 乙は、甲が第15条により本契約を解除した場合において、乙が本契約締結のために支出した費用及び売買物件に投じた必要費、有益費等の費用、並びにこの土地にかかる公租公課は、これを甲に請求しない。

(費用負担)

第20条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第21条 本契約に関し疑義のあるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第22条 本契約に関する訴えの管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄する神戸地方裁判所とする。

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

令和 年 月 日

甲 兵庫県淡路市生穂新島8番地
淡路市長 戸田 敦大

乙 住 所
氏 名 (買受者) 印