

土 地 売 買 契 約 書 （案）

売主 野添村財産区有財産管理者 播磨町長 佐伯 謙作（以下「甲」という。）と
買主（以下「乙」という。）との間に、ソウブチ池の土地売却に関し、次の条項により
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、その所有に係る末記の土地（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。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、この契約締結と同時に、金 円を契約保証金として納
入するものとする。

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、利息は付さない。

4 甲は、乙が第5条第1項に定める義務を履行しないときは、第1項の契約保証金を
甲に帰属させることができる。

（売買代金の納入）

第5条 乙は、第3条に定める売買代金のうち、前条第1項に定める契約保証金を除い
た金 円を、令和 年 月 日までに、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しなければならない。

2 甲は、乙が前項に定める義務を履行したときは、前条第1項に定める契約保証金を
売買代金に充当するものとする。

（遅延利息）

第6条 乙は、前条第1項に定める金額を同項に定める納入期日までに納入しなかつた
ときは、その期日の翌日から納入の日までの日数に応じ、当該未納金額につき年3.
0パーセントの割合で計算して得た額を遅延利息として、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 前項に定める遅延利息の日割り計算においては1年を365日として計算する。

（所有権の移転）

第7条 売買物件の所有権は、乙が第3条に定める売買代金及び前条に定める遅延利息
（以下「売買代金等」という。）を完納したときに、乙に移転するものとする。

（土地の引渡し）

第8条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した後、乙の立会いのも
とに売買物件を引き渡すものとし、乙は売買物件の受領証を甲に提出する。

（危険負担）

第9条 乙は、第7条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した後、売買物件が甲
の責めに帰することのできない事由により滅失又は毀損した場合、甲に対して売買代

金等の減免を請求できないものとする。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、民法、商法及びこの契約の他の条項にかかわらず、引き渡された売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）を理由として、履行の追完の請求、売買代金減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

2 乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に定める消費者に該当する場合には、前項の規定にかかわらず、乙は修補によってのみ履行の追完を請求することができる。ただし、建物、工作物その他これらに付帯する設備等については、履行の追完を請求することができない。

3 前項の権利は、契約不適合を知った日から1年間行使することができる。

(企画提案書の履行等)

第11条 乙は、売買物件の利活用に当たり、乙が提出した企画提案書に定める事項（以下「企画提案事項」という。）について、自己の責任と負担において適正に履行するとともに、売買物件の開発、建築、造成その他の利用に当たっては、都市計画法、建築基準法その他関係法令、条例、規則等を遵守しなければならない。

2 売買物件に係る開発許可、建築確認その他必要な許認可、届出、協議等は、乙の責任と負担において行うものとする。

3 乙は、この契約締結の日から10年間、売買物件の全部又は一部の所有権を第三者に移転する場合には、企画提案事項のうち、売買物件の利用に関して継続して遵守すべき事項を当該第三者との契約において明示し、これを当該第三者に承継させなければならない。

4 乙は、前項の第三者が同項に定める期間内に売買物件の全部又は一部の所有権を更に第三者に移転する場合においても、前項に定める事項を承継させることを当該第三者に義務付けなければならない。

5 甲は、この契約の履行及び企画提案事項の履行状況について必要があると認めるときは、乙に対して報告若しくは資料の提出を求め、又は売買物件について実地に調査することができる。

6 乙は、前項の報告、資料の提出及び実地調査に協力しなければならない。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第12条 乙は、売買物件を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に使用してはならない。

2 乙は、売買物件の全部又は一部の所有権を第三者に移転する場合には、当該第三者との契約において、前項に定める使用の禁止を明示し、これを当該第三者に承継させなければならない。

3 乙は、前項の第三者が売買物件の全部又は一部の所有権を更に第三者に移転する場合においても、前項と同様の措置を講ずることを当該第三者に義務付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第1項に定める使用をさせてはならない。

(風俗営業等の禁止)

第13条 乙は、この契約締結の日から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及び同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業の用に使用してはならない。

2 乙は、前項に定める期間内に売買物件の全部又は一部の所有権を第三者に移転する場合には、当該第三者との契約において、その残存期間について前項に定める使用の禁止を明示し、これを当該第三者に承継させなければならない。

3 乙は、第1項に定める期間内に売買物件を第三者に使用させる場合には、その残存期間について、当該第三者に対して第1項に定める使用をさせてはならない。

(買戻し及び違約金)

第14条 甲は、乙が第11条、第12条又は第13条に定める義務のいずれかに違反した場合は、相当の期間を定めてその履行又は是正を求めるものとする。

2 前項の規定による求めにもかかわらず、乙がその期間内に履行又は是正しない場合において、その不履行がこの契約の目的を損なうものと認められるときは、甲は、この契約締結の日から10年間に限り、売買物件を買い戻すことができる。

3 甲は、前項の買戻しに代えて、乙から売買代金の3割に相当する金額を違約金として徴収することができる。

4 乙が第11条第5項の規定による報告若しくは資料の提出の求め又は実地調査に対し、正当な理由なくこれを拒み、妨げ、若しくは忌避した場合において、甲が相当の期間を定めて是正を求めたにもかかわらず、乙がこれを是正しないときは、甲は、乙から売買代金の1割に相当する金額を違約金として徴収することができる。

5 前2項に定める違約金は、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。

(買戻しの特約及びその登記)

第15条 甲は、前条第2項の規定に基づく買戻権について、契約締結の日から10年を期間とする買戻しの特約を登記することができるものとする。この場合において、乙は、甲から請求されたときは、特約登記に必要な書類を提出しなければならない。

2 乙は、買戻しの特約が設定された土地を分筆したときは、設定された当初の売買代金を分筆後の各土地の面積に応じて按分した額を当該各土地の売買代金とする買戻しの特約の変更登記その他必要な登記に協力しなければならない。

3 甲は、第1項に定める期間が満了し、かつ、乙がこの契約に定める義務に違反する事実がないと認めるときは、買戻しの特約を解除するものとする。

(買戻権の行使)

第16条 甲が第14条第2項の規定により買戻権を行使したときは、乙が支払った第3条に定める売買代金を返還する。

2 前項の場合において、売買物件が分筆されているときは、第3条に定める売買代金を分筆後の各土地の面積に応じて按分した額を、それぞれの土地に係る売買代金とみなす。

3 前2項の返還金には、利息を付さない。

4 甲は、買戻しに伴う契約の費用、乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一

切の費用を返還しない。

- 5 甲が買戻権を行使した場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わない。

(契約の解除)

第17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その履行を催告した上で、この契約を解除することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙に虚偽の申告その他この契約の目的を達成することができない重大な事由があるときは、甲は、催告を要せずこの契約を解除することができる。

- 3 第14条第1項に規定する義務違反については、同条の規定によるものとする。ただし、当該義務違反が前項に定める重大な事由に該当する場合は、この限りでない。

- 4 前3項の規定により甲がこの契約を解除した場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わない。

(返還金等)

第18条 甲は、前条の規定によりこの契約を解除したときは、乙が支払った第3条に定める売買代金を返還する。

- 2 前項の場合において、契約保証金、違約金、損害賠償金その他乙が甲に支払うべき金額があるときは、甲は、これらを控除した残額を返還するものとする。

- 3 甲は、本条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が負担した契約の費用及び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を返還しない。

(原状回復の義務)

第19条 甲が第16条の規定により買戻権を行使したとき又は第17条の規定によりこの契約を解除したときは、乙は、自己の費用と責任において、売買物件を原状に回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状回復を必要としないと認めるときは、この限りでない。

- 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毀損しているときは、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。また、乙の責め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承諾書その他甲が必要と認める書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第20条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないために損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(返還金の相殺)

第21条 甲は、第16条又は第18条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が前条に定める損害賠償金、違約金その他甲に支払うべき金銭を支払う義務があるときは、当該金額を返還金の一部又は全部と相殺することができる。

(契約の費用)

第22条 この契約の締結に必要な一切の費用は、すべて乙が負担する。

2 売買物件の所有権移転及び買戻しの特約の登記並びにその抹消登記に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第23条 乙は、売買物件の引渡し後においては、十分な注意をもって売買物件及び売買物件上に建築する住宅等を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(契約書等の優先順位)

第24条 この契約書と企画提案書その他この契約に関連して甲乙が取り交わした書面の内容に相違がある場合は、この契約書の規定を優先するものとする。

2 企画提案事項の内容について疑義が生じた場合は、甲乙協議の上、当初の公募の趣旨及び審査時の評価内容を踏まえて、その履行内容を定めるものとする。

(管轄裁判所)

第25条 この契約に関して甲乙間に紛争が生じたときは、甲の所在地を管轄する裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第26条 この契約に関して疑義が生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、関係法令その他の諸規程によるほか、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 兵庫県加古郡播磨町東本荘1丁目5番30号
野添村財産区有財産管理者
播磨町長 佐伯 謙作 (印)

乙 住所
氏名 (印)

物件明細書

土地の所在地	地目	地積（実測）	備考
播磨町北野添二丁目 1261 番 66	溜池	329 m ²	
播磨町北野添二丁目 1262 番 2	溜池	5038 m ²	