

# 土地建物売買契約書（案）

売出人 三原市（以下「甲」という。）は、買受人 \_\_\_\_\_（以下「乙」という。）と、次の条項により土地建物の売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有する末尾表示の土地（定着物等を含む）及び建物（以下「本件土地建物」、土地のみを指す場合は「本件土地」、建物のみを指す場合は「本件建物」という。）を現状有姿のまま乙に売渡し、乙はこれを買受けるものとする。

2 乙は、本件土地建物の所在及び面積を確認し、後日異議を申し述べないものとする。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金 \_\_\_\_\_ 円（うち消費税及び地方消費税相当額として金 \_\_\_\_\_ 円）

2 乙は、前項の売買代金を甲の発行する納入通知書により、令和 \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日までに一括して甲に納入しなければならない。

（契約保証金）

第3条 甲は、乙が速やかに売買代金を納入される場合に限り、乙が納付すべき契約保証金を免除するものとする。

（契約の費用）

第4条 この契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

（所有権の移転）

第5条 本件土地建物の所有権は、乙が売買代金を納入したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 本件土地建物は、前項の規定により本件土地建物の所有権が移転したときに、乙に対し現状有姿のまま引渡しがあったものとする。

（登記手続等）

第6条 この契約による土地の所有権移転の登記は、公簿（登記）面積で行うものとし、前条の規定により土地の所有権が甲から乙に移転した後において、甲が囑託して行うものとする。

2 乙は甲に対し、前項に定める登記手続に必要な書類等を提供し、協力するものとする。

3 本件建物は未登記物件のため、表示等の登記は乙の負担において行うものとする。

4 本件土地の所有権移転の登記に要する登録免許税その他一切の費用は、乙の負担とする。

（契約不適合責任）

第7条 乙は、この契約締結後に本件土地建物に面積の不足その他種類・品質、数量に関してこの契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、売買代金の減免、履行の追完及び損害賠償の請求並びにこの契約の解除をすることができないものとする。

2 乙は、次の各号に記載する容認事項を確認、承諾の上、本件土地建物を購入するものとする。

(1) 本件建物の耐震診断は実施していない。

(2) 本件土地の土壌汚染、地下埋設物及び地盤に関する調査は実施していない。

(危険負担等)

第8条 この契約締結の日から本件土地建物の引き渡しの日までにおいて、甲の責めに帰さない事由により、売買物件の滅失、毀損等の損害が生じたときは、その損害は、乙の負担とする。

(禁止用途)

第9条 乙は、この売買契約にかかる所有権移転の日から5年を経過する日までの期間に、本件土地建物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及び同条第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業の用に供してはならない。

2 乙は、本件土地建物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の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、本件土地建物の所有権を第三者に移転し、又は本件土地建物を第三者に貸してはならない。

(禁止用途の継承)

第10条 権利の譲渡等により本件土地建物の所有権を有した者は、前条の規定を継承するものとする。

2 乙は、本件土地建物の権利を譲渡等により第三者へ所有権を移転する場合、当該第三者に対して前条の規定を告知し、遵守させなければならない。

(契約の解除)

第11条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をしないで、直ちにこの契約を解除することができるものとする。

(1) 乙が、この契約の規定に違反したとき。

(2) 乙が、この契約による義務を履行しないとき。

(3) 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその法人の役員又はその支店若しくは営業所（常時業務の契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下同じ。）が、集団的に、又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれのある組織（以下「暴力団」という。）の関係者（以下「暴力団関係者」という。）であると認められるとき。

(4) 役員等が、暴力団、暴力団関係者、暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等又は暴力団若しくは暴力団関係者と非難されるべき関係を有していると認められる法人若しくは組合等を利用するなどしていると認められるとき。

(5) 役員等が、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

(6) 前3号のほか、役員等が、暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(7) 乙の経営に暴力団関係者の実質的な関与があると認められるとき。

2 乙は、甲に対して前項の定めによる契約の解除により損害を受けた場合においても、そ

の補償を請求することができないものとする。

(損害賠償)

第12条 乙は、甲に損害を与えたことが、乙がこの契約に定める内容に違反したことによるもの、または義務を履行しないために生じたものであるときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(管轄裁判所)

第13条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、三原市役所の所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第14条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又は、この契約に定めのない事項については、甲乙が協議して定めるものとし、この協議が整わないときは、甲の決定するところによるものとする。

この契約の締結を証するため、この契約書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ各自その1通を所持する。

令和 年 月 日

(甲) 三原市  
代表者 三原市長 岡田吉弘

(乙)

#### 土地の表示

所 在	地 番	地 目	地 積	
			実測	登記
三原市八坂町	10229 番	宅地	2,858.18 m <sup>2</sup>	2,858.18 m <sup>2</sup>
三原市八坂町	10229 番 2	宅地	103.75 m <sup>2</sup>	103.75 m <sup>2</sup>
三原市八坂町	10230 番	宅地	979.07 m <sup>2</sup>	979.07 m <sup>2</sup>

#### 建物の表示

用途	構 造	延床面積
火葬場 (未登記)	鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根平家建	702.38 m <sup>2</sup>
管理人室 (未登記)	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	69.50 m <sup>2</sup>
納骨堂 (未登記)	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	11.58 m <sup>2</sup>

※延床面積は、甲の財産台帳上または実測上の面積である。