

# 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、次の表のとおりとする。

売買代金総額	円
うち土地代金	円
うち建物代金	円
（うち建物代金に係る消費税相当額及び地方消費税相当額）	円

2 乙は、前項に定める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。

3 乙は甲との協議により、納付済みの入札保証金を第1項に定める売買代金に充当することができる。

（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・保存等の登記は乙の費用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。ただし、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に定める消費者である場合、第5条に定める引き渡しの日から2年間はこの限りではない。なお、甲の責任の範囲（損害賠償額、履行の追完に要する費用等）は、第2条に定める売買代金の額を限度とする。

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) 本件建物は旧耐震基準の建物であり、また本件建物の耐震診断は実施していない。
- (2) 本件建物のアスベスト（石綿）調査は実施していない。
- (3) 本件建物は未登記であり、土地建物売買契約締結後は、買受人の責任・費用負担により建物の表題・保存登記を実施しなければならない。
- (4) 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。
- (5) 本件土地の大部分は土砂災害警戒区域に指定されており、また、本件土地の南西角の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されている。（平成31年3月18日付け 広島県告示第203号 土砂災害特別警戒区域図・土砂災害特別警戒区域図に基づく）
- (6) 本件土地に存する全ての物件（工作物（園庭遊具、塀、門、プール、自転車置き場等の一式）、樹木等）も売却の対象物件に含まれており、土地建物売買契約締結後は、乙の責任で管理しなければならない。また、本件土地に存する工作物において破損、劣化等が発覚し、修繕・復旧工事を行う必要が発生したとしても、甲はその費用、損害賠償その他一切の責任を負わない。
- (7) 本件土地建物の上水道・下水道、電気等の供用開始に要する費用は、全て乙の責任・負担で行わなければならない。また上水道・下水道、電気等の供用開始に係り、破損、劣化等が発覚し、復旧・掘削及び付替工事等を行う必要が発生したとしても、甲はその費用、損害賠償その他一切の責任を負わない。
- (8) その他本件土地建物に係る設備について、甲は破損、故障・不具合、劣化等に伴う修補・損害賠償その他一切の責任を負わない。

（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、甲乙のいずれの責めにも帰すことができない事由により売買物件の滅失、毀損等の損害が発生し、かつ当該滅失、毀損等の損害状況が、乙の本件土地建物の利用目的の達成を著しく困難にしている場合は、乙は第2条に定める売買代金の支払いを拒否することができる。

2 前項の定めにより乙が売買代金の支払いを拒否した場合、甲はこの契約を解除することができる。なお、第8条の規定に基づく契約解除の場合は、この契約書第12条の規定は適用しない。

3 前2項の定めによりこの契約を解除した場合において、乙に損害・損失等が発生したとしても、甲は損害賠償その他一切の責任を負わない。

（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。

3 乙は、本件土地建物を、無差別大量殺人行為をおこなった団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条の規定による観察処分を受けた団体及びその関係者が使用する用途に供し、又は供させてはならない。

4 前3項のほか、乙は本件土地建物を公序良俗に違反する用途または公共の福祉に反する用途に供し、又は供させてはならない。

（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。

(返還金等)

第13条 甲は、第11条の定めにより契約を解除したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、売買代金の返還は、乙が本件土地建物を甲に返還し、かつ本件土地建物の所有権が甲に登記された後に限るものとする。なお、売買代金の返還金に対して利息は付さない。

2 前項に定める本件土地建物の所有権移転に要する費用等については、乙が負担する。

(売買物件の原状回復義務)

第14条 甲が第11条に定める契約の解除をした場合、乙は、甲が定める指定期日までに本件土地建物を原状回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地建物を原状に回復することが適当ではないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項のただし書きの場合において、本件土地建物が毀損しているときは、その損害賠償として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。

(管轄裁判所)

第15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16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	公簿
三原市宗郷四丁目	2 1 3 番	宅地	1,444.52 m <sup>2</sup>	1,444.52 m <sup>2</sup>

※本件土地に存する工作物（園庭遊具、塀、門、プール、自転車置き場等の一式）、樹木等の全てが現状有姿による売却の対象物件に含まれる。

建物の表示（本件土地と同所在地内の建物）

用途	構 造	延床面積
保育所（未登記）	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建て	403.50 m <sup>2</sup>
倉庫・便所（未登記）	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建て	9.30 m <sup>2</sup>

※延床面積は、甲の財産台帳に記載する面積であるため、実測面積と甲の財産台帳の面積が異なる可能性があることについて、乙は承知する。

※本件建物は未登記物件であり、乙は契約書第6条第3項の規定について承知する。