

土地売買契約書（案）

収入
印紙

売出人西尾市（以下「甲」という。）と買受人【※申込者名】（以下「乙」という。）

とは、次の条項により土地売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 売買物件は、次のとおり。

所在地番	登記地目	登記面積	実測面積
【※申込物件を記載する。】		m ²	m ²

（売買代金）

第3条 売買代金は、金【※ 申込金額】円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約締結に際し、契約保証金として金【※申込金額の1割以上】円以上を現金又は銀行等が振出し、若しくは支払保証をした小切手により甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第17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、利息を付さない。

4 甲は、乙が第5条第2項に定める義務を履行したときは、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。

5 乙が第5条第2項、第6条第2項に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金は、甲に帰属するものとする。

（売買代金の納入方法）

第5条 売買代金の納付期限は、令和 年 月 日【※本契約日から35日以内】とする。

2 乙は、前項の納付期限までに、売買代金から乙が既に納付した契約保証金を除く金額を甲の発行する納入通知書により、甲の指定する場所に納入しなければならない。

（履行遅延による遅延損害金）

第6条 甲は、乙が売買代金を納付期限までに納入しなかったときは、当該売買代金について、納付期限の翌日から納入する日までの期間の日数に応じ、契約日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定した率で計算した遅延損害金（100円未満の額は切り捨てる。）を乙に請求することができる。ただし、遅延損害金が1,000円未満のときは、遅延損害金を請求しないものとする。

2 乙は、前項により遅延損害金の請求を受けたときは、甲が指定する方法により速やかに支払わなければならない。

3 第1項の場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても365日当たりの割合とする。

(所有権の移転)

第7条 売買物件の所有権は、乙が売買代金（前条の遅延損害金を含む。）を完納した時に乙に移転するものとする。

(登記の嘱託)

第8条 乙は、前条の規定による所有権移転後10日以内に、甲に対し、所有権移転登記の嘱託を請求するとともに、登記嘱託に必要なものを提出し、甲は、その請求により遅滞なく所轄法務局に所有権移転登記を嘱託するものとする。ただし、乙が自ら所轄法務局に所有権移転登記を嘱託することを希望する場合はこの限りではない。

2 登記に必要な登録免許税は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第9条 売買物件は、第7条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時に、現状のまま甲から乙へ引き渡しされるものとする。

(危険負担)

第10条 乙は、本契約締結の時から売買物件の引き渡しの時までの間において、当該物件が甲の責に帰すことのできない事由により滅失又はき損した場合には、甲に対して売買代金の減免又は契約の解除を請求することができない。

(契約不適合責任の免責)

第11条 乙は、本契約締結後、民法（明治29年法律第89号）以外の法律に特別の定めがあるものを除くほか、売買物件の種類、品質又は数量に関して、本契約の内容に適合しない状態があったとしても、甲に売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除を請求することができない。

(特則)

第12条 乙は、土地売買契約締結の日から5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その他これらに類する業の用に供し、又は供させてはならない。

2 乙は、暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等に指定されているものの事務所その他これら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所有権を第三者に移転し又は貸してはならない。

3 乙が、この契約に係る権利の全部又は一部を第三者に譲渡するときは、前2項の事項について遵守する旨を譲受人との契約書に契約条件として加え、譲受人からの更なる譲渡についても承認させなければならない。

4 乙が工場等を建設する場合は、近隣住民の生活環境の保全のため、必要に応じて甲と公害防止協定を甲と締結するものとする。

(実地調査等)

第13条 甲は、前条に定める特則に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。
- 3 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出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【※申込金額の3割】円を違約金として甲に対し支払わなければならない。

- 2 乙は、前条第3項に定める義務に違反して調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、金【※申込金額の1割】円を違約金として甲に対し支払わなければならない。
- 3 前2項の違約金は、第17条に定める損害賠償に係る損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

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、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が「西尾市が行う公有財産の処分契約等からの暴力団排除に関する事務取扱要綱」により排除措置を受けたときは、本契約を解除することができる。

(原状回復及び返還金等)

第16条 乙は、甲が前条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないとき、現状のまま返還することができる。

- 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、甲の指定する期日までに当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。
- 3 甲は、前条の規定により解除権を行使したときは、乙が支払った第5条第2項の売買代金を乙に返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。
- 4 甲は、前条の規定により解除権を行使したときは、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は償還しない。

(損害賠償)

第17条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため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。

- 2 甲は、第15条第2項により本契約を解除したときは、これによって生じた損害を乙に対して請求することができる。

(返還金の相殺)

第18条 甲は、第16条第3項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を支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第19条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(公租公課の負担)

第20条 売買土地に賦課される公租公課は、本契約締結の前後により各自の負担とする。

(疑義の決定)

第21条 本契約に関して疑義があるとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上決定する。

(裁判管轄)

第22条 本契約に関する訴えの管轄は、甲の所在地を管轄区域とする名古屋地方裁判所岡崎支部とする。

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

令和 年 月 日

甲 売出人 西尾市寄住町下田22番地
西尾市
西尾市長 中村 健

乙 買受人 住 所
氏 名

(注) 契約書上において、〔※ 〕と記載してある箇所については、所要の事項を記載する。

特約条項

(総則)

第1条 この特約は、この特約が添付される契約（以下「本契約」という。）と一体をなす。

(談合その他不正行為に係る解除)

第2条 西尾市（以下「甲」という。）は、契約の相手方（以下「乙」という。）が本契約に関して、次の各号のいずれかに該当したときは、契約を解除することができる。

(1) 乙が、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第3条の規定に違反し、又は乙が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第8条第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が乙に対し、独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。）

(2) 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が乙又は乙が構成事業者である事業者団体（以下「乙等」という。）に対して行われたときは、乙等に対する命令で確定したものをいい、乙等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において「納付命令又は排除措置命令」という。）において、本契約に関し、独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。

(3) 納付命令又は排除措置命令により、乙等に独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、本契約が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が乙に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に入札（見積書等の提出を含む。）が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。

(4) 乙（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。

(5) 乙（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法第198条の規定による刑が確定したとき。

2 乙が共同企業体である場合における前項の規定については、その代表者又は構成員が同項各号のいずれかに該当した場合に適用する。

3 前2項の規定により契約が解除された場合における当該解除に係る違約金の徴収については、本契約の定めるところによる。ただし、この解除により乙に損害を及ぼしても甲はその責任を負わない。

(談合その他不正行為に係る賠償金の支払い)

第3条 乙は、前条第1項各号のいずれかに該当するときは、甲が契約を解除するか否かにかかわらず、賠償金として、契約金額の10分の2に相当する額を甲が指定する期限までに支払わなければならない。乙が本契約を履行した後も同様とする。ただし、前条第1項第1号から第3号のうち、審決の対象となる行為が、独占禁止法第2条第9項に基づく不正な取引方法(昭和57年6月18日公正取引委員会告示第15号)第6項に規定する不当廉売である場合その他甲が特に認める場合は、この限りでない。

2 乙は、次の各号のいずれかに該当したときは、前項の規定にかかわらず、契約金額の10分の3に相当する額を支払わなければならない。

(1) 前条第1項第1号に規定する確定した納付命令について、独占禁止法第7条の2第7項の規定の適用があるとき。

(2) 前条第1項第4号に規定する刑に係る確定判決において、乙が違反行為の首謀者であることが明らかになったとき。

(3) 乙が甲に対し、独占禁止法等に抵触する行為を行っていない旨の誓約書を提出しているとき。

3 前2項の規定にかかわらず、甲は、甲に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償金の額を超える場合においては、乙に対しその超過分につき賠償を請求することができる。

4 前各項の場合において、乙が共同企業体であるときは、代表者又は構成員は、賠償金を連帯して甲に支払わなければならない。乙が既に共同企業体を解散しているときは、代表者であった者又は構成員であった者についても、同様とする。