

契約書案

契約保証金払い P1～P5

一括払い P6～P9

※契約保証金払い※
土地売買契約書（案）

売主 越谷市土地開発公社（以下「甲」という。）と 買主_____（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 甲は、その所有に属する次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

所在地	地目	面積（㎡）
埼玉県越谷市大字南荻島字出津 3331 番 2	原野	748.01

（売買代金）

第3条 本件土地の売買代金は、金_____（落札金額）円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約と同時に契約保証金として金_____（売買代金の10%以上）円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金のうち、金2,810,000円は入札保証金より充当するものとする。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が次条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 甲は、乙が次条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を甲に帰属させることができる。

（売買代金の支払）

第5条 乙は、令和____年____月____日までに、甲に対し、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_____（残代金額）円を、甲の指定する金融機関の口座に振り込まなければならない。

（所有権の移転及び引き渡し）

第6条 本件土地の所有権は、乙が第3条の売買代金の支払いを前条の期日までに完了したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、前項の規定によりその所有権を乙に移転したときは、乙に対し現況のまま

引き渡すものとする。

(所有権の移転登記)

第7条 乙は、前条第1項の規定により本件土地の所有権が移転した後、所有権移転登記に必要な書類を甲に提出し、甲はこれに基づいて、所有権移転登記の嘱託をするものとする。

2 前項の所有権の移転登記に関する費用は、乙の負担とする。

(管理責任)

第8条 本件土地の管理責任及び第三者へ損害等を与えた場合の賠償責任、その他の一切の責任は、この売買契約にかかる土地の所有権移転の日から乙がその責務を負うものとする。

(禁止用途等)

第9条 乙は、売買物件を次に掲げる用途に供してはならない。

- (1) 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又は同条第13項に規定する接客業務受託営業の用途
- (2) 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（その団体の構成員等を含む。）が使用する用途
- (3) 公序良俗又は公共の福祉に反すると思われる団体その他一般市民の権利を侵害する可能性がある団体（本号にいう「団体」には、それら団体の関係者、信者、元信者等これに準ずる者一切を含む。）が使用する用途
- (4) 前3号に掲げるもののほか、公序良俗又は公共の福祉に反する用途

2 乙は、売買物件を第三者に売買、贈与その他所有権を譲渡するときは、前項各号に掲げる禁止用途を当該第三者に遵守させなければならない。

(買戻しの特約)

第10条 甲は、本契約締結の日から次項に定める買戻し期間満了の日までにおいて、乙が次の各号のいずれかに該当すると認めたときは、売買物件の買戻しをすることができる。

- (1) 売買物件を前条第1項各号の禁止用途に供しているとき
- (2) 前条第2項の義務を履行していないとき

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から5年間とする。

(危険負担と解除)

第11条 乙は、本契約締結の時から本件土地の引渡しの時までにおいて、当事者双方の責めに帰することができない事由によって本件土地が滅失、き損等し、甲が本件土地を引渡すができなくなったときは、売買代金を納付しないことができる。

2 甲は、前項の場合、本契約を解除することができる。

3 乙は、前項の規定により本契約が解除された場合、甲に対し、当該解除を理由とした損害賠償を請求することができない。

(契約不適合責任)

第12条 乙は、甲が本件土地の土壤汚染及び地盤に関する調査を実施していないこと並びに一部隣接地権者との境界承諾が不調であることを確認、承諾の上、本件土地を購入するものとする。

2 乙は、この契約締結後に本件土地について、面積の不足、その他種類・品質及び数量についてこの契約の内容に適合しない状態（以下「契約不適合」という。）があること、並びに土壤汚染、地下埋設物及び地盤の不良を発見しても、甲に対して売買代金の減免、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、甲が当該契約不適合を知らず乙に告げなかった事実については、この限りでない。

(境界の疑義等)

第13条 乙は、本件土地の引き渡しを受けた後、本件土地の境界について第三者との間に疑義が生じたときは、乙の責任において処理するものとする。

(実地調査等)

第14条 甲は、本契約の履行に関し、必要があると認めるときは、乙に対してその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき報告又は資料の提出を求めることができる。

(違約金)

第15条 乙は、第9条に定める義務に違反して禁止用途に供したときは、売買代金の2割にあたる金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

2 乙は、前条に定める甲の実地調査等を理由無く拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告を怠ったときは、売買代金の1割にあたる金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、前条に定める違約金を乙に支払わせた上で、催告をしないで本契約を解除することができる。ただし、乙は甲に対し、当該解除を理由とした損害賠償を請求することができない。

2 乙は、前項の規定により甲がこの契約を解除したときは、甲の指定する日までに本件土地に係る一切の物件を収去の上、これを甲に返還しなければならない。

3 第1項の解除により発生する一切の費用は、乙の負担とする。

(返還金等)

第17条 甲は、第10条に定める買戻権又は前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、この返還金には利子を付さない。

2 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が負担した契約に係る費用を返還しない。

3 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が本件土地に支出した必要経費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(乙の原状回復義務)

第18条 乙は、甲が第10条に定める買戻権又は第16条に定める解除権を行使したときは、乙の費用と責任において甲の指定する期日までに本件土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状有姿のまま返還することができる。

2 乙は、前項に定めるところにより本件土地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等を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第19条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため、甲に損害を与えたときには、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。

(契約の費用)

第20条 本契約の締結及び履行に必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(裁判の管轄)

第21条 本契約に関する訴えの管轄は、甲の所在地を管轄する裁判所において行うものとする。

(遵守事項)

第22条 乙は、本契約の各条項の他、越谷市土地開発公社所有地公売募集要領の記載事項を遵守するものとする。

(疑義の決定等)

第23条 本契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

上記契約の成立を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者署名（記名）押印のうえ各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲（売主） 越谷市越ヶ谷四丁目 2 番 1 号
越谷市土地開発公社
理事長 榑 勝 彦

乙（買主） 住 所

氏 名

※一括払い※
土地売買契約書（案）

売主 越谷市土地開発公社（以下「甲」という。）と 買主_____（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 甲は、その所有に属する次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

所在地	地目	面積（㎡）
埼玉県越谷市大字南荻島字出津 3331 番 2	原野	748.01

（売買代金）

第3条 本件土地の売買代金は、金_____（落札金額）円とする。

2 前項の売買代金のうち、金2,810,000円は入札保証金より充当するものとする。

（売買代金の支払）

第4条 乙は、売買代金のうち入札保証金を除いた金_____円を、本契約締結と同日かつ契約締結前までに、甲の指定する金融機関の口座に振り込まなければならない。

（所有権の移転及び引き渡し）

第5条 本件土地の所有権は、乙が第3条の売買代金の支払いを前条の期日までに完了したときは、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、前項の規定によりその所有権を乙に移転したときは、乙に対し現況のまま引き渡すものとする。

（所有権の移転登記）

第6条 乙は、前条第1項の規定により本件土地の所有権が移転した後、所有権移転登記に必要な書類を甲に提出し、甲はこれに基づいて、所有権移転登記の嘱託をするものとする。

2 前項の所有権の移転登記に関する費用は、乙の負担とする。

（管理責任）

第7条 本件土地の管理責任及び第三者へ損害等を与えた場合の賠償責任、その他の一

切の責任は、この売買契約にかかる土地の所有権移転の日から乙がその責務を負うものとする。

(禁止用途等)

第8条 乙は、売買物件を次に掲げる用途に供してはならない。

- (1) 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又は同条第13項に規定する接客業務受託営業の用途
- (2) 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（その団体の構成員等を含む。）が使用する用途
- (3) 公序良俗又は公共の福祉に反すると思われる団体その他一般市民の権利を侵害する可能性がある団体（本号にいう「団体」には、それら団体の関係者、信者、元信者等これに準ずる者一切を含む。）が使用する用途
- (4) 前3号に掲げるもののほか、公序良俗又は公共の福祉に反する用途

2 乙は、売買物件を第三者に売買、贈与その他所有権を譲渡するときは、前項各号に掲げる禁止用途を当該第三者に遵守させなければならない。

(買戻しの特約)

第9条 甲は、本契約締結の日から次項に定める買戻し期間満了の日までにおいて、乙が次の各号のいずれかに該当すると認めたときは、売買物件の買戻しをすることができる。

- (1) 売買物件を前条第1項各号の禁止用途に供しているとき
- (2) 前条第2項の義務を履行していないとき

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から5年間とする。

(危険負担と解除)

第10条 乙は、本契約締結の時から本件土地の引渡しの時までにおいて、当事者双方の責めに帰することができない事由によって本件土地が滅失、き損等し、甲が本件土地を引渡すができなくなったときは、売買代金を納付しないことができる。

2 甲は、前項の場合、本契約を解除することができる。

3 乙は、前項の規定により本契約が解除された場合、甲に対し、当該解除を理由とした損害賠償を請求することができない。

(契約不適合責任)

第11条 乙は、甲が本件土地の土壤汚染及び地盤に関する調査を実施していないこと並びに一部隣接地権者との境界承諾が不調であることを確認、承諾の上、本件土地を購入するものとする。

2 乙は、この契約締結後に本件土地について、面積の不足、その他種類・品質及び数量についてこの契約の内容に適合しない状態（以下「契約不適合」という。）が

あること、並びに土壌汚染、地下埋設物及び地盤の不良を発見しても、甲に対して売買代金の減免、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、甲が当該契約不適合を知りながら乙に告げなかった事実については、この限りでない。

(境界の疑義等)

第12条 乙は、本件土地の引き渡しを受けた後、本件土地の境界について第三者との間に疑義が生じたときは、乙の責任において処理するものとする。

(実地調査等)

第13条 甲は、本契約の履行に関し、必要があると認めるときは、乙に対してその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき報告又は資料の提出を求めることができる。

(違約金)

第14条 乙は、第8条に定める義務に違反して禁止用途に供したときは、売買代金の2割にあたる金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

2 乙は、前条に定める甲の実地調査等を理由無く拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告を怠ったときは、売買代金の1割にあたる金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

(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、前条に定める違約金を乙に支払わせた上で、催告をしないで本契約を解除することができる。ただし、乙は甲に対し、当該解除を理由とした損害賠償を請求することができない。

2 乙は、前項の規定により甲がこの契約を解除したときは、甲の指定する日までに本件土地に係る一切の物件を収去の上、これを甲に返還しなければならない。

3 第1項の解除により発生する一切の費用は、乙の負担とする。

(返還金等)

第16条 甲は、第9条に定める買戻権又は前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、この返還金には利子を付さない。

2 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が負担した契約に係る費用を返還しない。

3 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が本件土地に支出した必要経費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(乙の原状回復義務)

第17条 乙は、甲が第9条に定める買戻権又は第15条に定める解除権を行使したときは、乙の費用と責任において甲の指定する期日までに本件土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地を原状に回復させることが適当で

ないと認めたときは、現状有姿のまま返還することができる。

2 乙は、前項に定めるところにより本件土地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等を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第18条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため、甲に損害を与えたときには、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。

(契約の費用)

第19条 本契約の締結及び履行に必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(裁判の管轄)

第20条 本契約に関する訴えの管轄は、甲の所在地を管轄する裁判所において行うものとする。

(遵守事項)

第21条 乙は、本契約の各条項の他、越谷市土地開発公社所有地公売募集要領の記載事項を遵守するものとする。

(疑義の決定等)

第22条 本契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

上記契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、両者署名（記名）押印のうえ各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲（売主） 越谷市越ヶ谷四丁目2番1号
越谷市土地開発公社
理事長 榊 勝彦

乙（買主） 住 所

氏 名