

土地売買契約書（案）

鴻巣市（以下「甲」という。）と ○○○○○（以下「乙」という。）とは、土地の売買に関し、次のとおり契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、次に掲げる土地を現況のまま乙へ売渡し、乙はこれを買受けるものとする。

所在地		仮換地 現況	従前地地目 (登記簿)	売却面積 (仮換地面積)	従前地面積 (登記簿)
仮換地	従前地				
広田中央特定土 地区画整理事業 11街区6画地	鴻巣市赤城字前原80番 鴻巣市赤城字前原164番2 鴻巣市広田字柳原3579番1	宅地	畑	580㎡	823.3㎡

（売買代金）

第2条 この土地の売買代金（以下「代金」という。）は、金11,074,000円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、この契約と同時に、契約保証金として金1,107,400円を、甲の発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

2 前項の契約保証金には、利息を付けないものとする。

3 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、第2条の代金の一部に充当するものとする。

4 第1項の契約保証金は、乙の責めに帰す理由により、この契約が解除されたときは、甲は、その返還義務を負わないものとする。

5 鴻巣市契約規則第17条第5号の規定により、契約締結日までに売買代金を一括納付する場合は、契約保証金を免除する。

（代金の支払い）

第4条 乙は、前条第5項に定める売買代金の一括納付する場合を除き、第2条の代金から第3条第1項に定める契約保証金を除いた金9,966,600円を、甲の発行する納付書により、契約の締結の日から30日以内に甲の指定金融機関に納付しなければならない。

2 乙は、前条第5項に定める売買代金を一括納付する場合は、この契約と同時に、売買代金を甲の発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

（違約金）

第5条 乙は、第2条の代金を、その支払期日までに支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、当該代金の金額につき年3パーセントの割合で計算した延滞金（100円未満の場合を除く。）を甲に支払わなければならない。

2 乙が、第8条の特約事項を履行しなかったときは、第2条に定める売買代金の10分の30（円未満切捨て）に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

3 前項の違約金は、第18条に定める損害賠償の予定と解釈しないものとする。
（所有権の移転及び物件の引き渡し）

第6条 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項に基づき指定され、同法第99条第2項に基づき開始された仮換地の使用収益に係る権利及び従前地の所有権は、乙が第2条の代金（第5条の違約金がある場合は、これを含む。）の支払いを完了したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 この土地は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、乙に対し現状のまま引渡しがあったものとする。

（所有権の移転登記）

第7条 乙は、第6条第1項の規定によるこの土地の所有権が移転した後、速やかに甲に対し従前地に係る所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により、遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

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。

（特約事項）

第8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無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）に該当する団体の構成員がその活動のために利用する公序良俗に反する用に供してはならない。

2 乙は、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項に規定する接客業務受託営業の事務所の用に供してはならない。

3 敷地内のごみ集積所は、鴻巣市環境課と協議を行い、乙の負担において甲が指定する位置に鴻巣市開発事業指導要項第3章2（3）に準拠し、分筆を行い、契約から1年以内に市に寄附採納すること。また、寄附採納までの間ごみ集積所の維持について配慮すること。なお、広田中央特定土地区画事業は、土地区画整理法第103条の規定による換地処分（以下同じ。）に向けた手続きとして、出来形確認測量を進めており、分筆に係る仮換地指定変更を行う場合は、事前協議申請の提出期限が令和6年12月25日までであり、提出期限以降は、換地処分後の登記閉鎖期間解除後から1年以内に市に寄附採納すること。

4 乙は、当該土地の利用にあたり、関係法令を遵守すること。

（土地区画整理事業に係る特約事項）

第9条 売買物件について、売買契約締結後、仮換地の面積に変動が生じても、甲及び乙は面積の変動に関し、売買代金の精算を行わないものとする。

2 売買物件について、土地区画整理法の規定により事業施行中の土地区画整理事業施

行者その他の者から同法第102条第1項に規定する仮清算金、同法第110条第1項に規定する清算金、同法第110条第1項に規定する清算金の額と仮清算金の差額、同法第40条に規定する経費の賦課に関わる一切の権利義務について甲に帰属するものとする。

3 広田中央特定土地区画事業は、換地処分に向けた手続きとして、出来形確認測量を進めており、分筆に係る仮換地指定変更を行う場合は、事前協議申請の提出期限が令和6年12月25日までであること、また、提出期限以降は、換地処分後の登記閉鎖期間解除後となることを了知する。

(調査の有無)

第10条 乙は、この土地について土壌汚染調査等を実施していないことを了知する。

(契約不適合)

第11条 この契約締結後、乙は、売買物件に種類、品質、数量等に関して、本契約の内容に適合しない状態(地中埋設物、土壌汚染、越境工作物等を含む。)があることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は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項に該当する場合は、この限りではない。

(境界等の疑義)

第12条 乙は、この土地の引渡しを受けた後、この土地の境界等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。

2 この契約について、第三者から異議の申立てがあったときは、乙の責任において処理するものとする。

(契約の解除)

第13条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をしないで、この契約を解除することができる。

(1) この契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 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役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。)が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6に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であると認められるとき。

(3) 暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

(4) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

(5) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

(6) 役員等が暴力団又は暴力団員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。

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この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14条 甲は、第13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、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、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。

(契約の解除等による土地の賃借料相当額の支払義務)

第15条 乙は、第13条の規定によりこの契約を解除したときは、甲から乙にこの土地を引き渡した日から甲が乙からこの土地の返還を受けた日までの土地賃借料相当額を、甲の定める方法により甲に支払うものとする。

2 前項の土地賃借料相当額の年額は、鴻巣市行政財産の使用料に関する条例(平成8年3月29日条例第6号)に定めるところにより算定した、土地の引渡しから契約の解除をする間の各年の額とし、1年未満の土地賃借料相当額は、当該年額を日割り計算により算出した額とする。

(相殺)

第16条 第13条の規定により甲がこの契約を解除したときは、甲は、この契約に基づき乙が甲に支払うべき土地賃借料相当額その他金銭債務と甲が乙に支払うべき金銭債務とを、その相当額につき相殺することができる。

(乙の原状回復義務)

第17条 乙は、甲が第13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この土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲がこの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この土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、この土地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。

(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 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第20条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(暴力団員等からの不当な要求の報告)

第21条 乙は、この契約の履行に当たり、暴力団員又は暴力団関係者（暴力団の活動若しくは運営に積極的に協力し、又は関与する者その他の暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者をいう。）から不当な要求を受けたときは、遅滞なく、甲への報告、警察本部又は警察署への通報をしなければならない。

(事業者調査への協力)

第22条 甲が、この契約に係る甲の適正な予算執行を期するため必要があると認めたときは、甲は乙に対し、乙が所有する得意先元帳又はこれに類する帳簿の写し（甲に関する部分に限る。）の提出について、協力を要請することができる。

(疑義の決定等)

第23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、甲乙協議の上、定めるものとする。

この契約の成立を証するため、本書を2通作成し、甲、乙記名押印のうえ、それぞれその1通を所持する。

令和 年 月 日

鴻巣市中央1番1号

甲 鴻巣市

鴻巣市長 並 木 正 年

乙