

土地建物売買契約書（案）

売出人 土浦市（以下「甲」という。）と買受人 ○○○○（以下「乙」という。）とは、令和８年度「一般競争入札」による旧新川保育所売払実施要領（令和８年１２月入札実施予定分）により実施した一般競争入札の結果に基づき、次のとおり土地建物の売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第１条 甲及び乙は、信義に従い、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買の目的）

第２条 甲は、その所有する別添の物件調書及び関係図面に記載の土地（以下「本件土地」という。）及び建物（以下「本件建物」という。）（以下これらを「本件物件」と総称する。）を、現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、本件物件の所在及び地積等を確認して、これを甲から買い受けるものとする。

２ 本件土地には、その定着物を含むものとする。

（現況優先）

第３条 乙は、本件物件が現況と前条第１項の物件調書及び関係図面において異なるときは、全て現況が優先されることを承諾する。この場合において、乙は、甲に対して、何ら異議を述べることはできず、その賠償を請求することはできない。

（売買代金の額）

第４条 本件物件の売買代金は、金○○○○○円とする。

（契約保証金）

第５条 乙は、本契約を締結しようとするときは、契約保証金（地方自治法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１６７条の１６第１項の契約保証金をいう。以下同じ。）として、金（売買代金×１０％）円以上を甲に納付しなければならない。

２ 前項の規定により納付する契約保証金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

３ 第１項の規定により納付された契約保証金には、利息を付さない。

４ 甲は、乙が第６条に規定する売買代金の納入義務を履行したときは、第１項の規定により納付を受けた契約保証金を売買代金に充当するものとする。

５ 甲は、乙が第６条に規定する売買代金の納入義務を履行しないときは、第１項の規定により納付を受けた契約保証金を甲に帰属させることができる。

(売買代金の納入方法等)

第6条 乙は、売買代金のうち第5条第1項の規定により納付した契約保証金を除いた金額の全額を、本契約締結日から起算して30日以内に、甲の指定する方法により一括で納入しなければならない。

2 乙は、前項に規定する納入期限までに売買代金を納入しないときは、甲に対し、納入期限の翌日から完納の日までの日数に応じ、未納代金につき本契約締結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項に規定する財務大臣が決定する率（年あたりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。）を乗じて得た額の遅延損害金を支払わなければならない。ただし、遅延損害金が100円未満であるときはその全額又は遅延損害金に100円未満の端数があるときはその端数を切り捨てるものとする。

(所有権の移転)

第7条 本件物件の所有権は、乙が売買代金（遅延損害金が発生しているときはこれを含む。第9条において同じ。）を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

(本件物件の引渡し)

第8条 本件物件の甲から乙への引渡しは、前条の規定による所有権の移転と同時に、現状有姿で行う。

(所有権移転登記)

第9条 乙は、本契約締結後、速やかに本件物件の所有権移転登記に必要な書類を甲に提出し、甲は、売買代金の完納後、当該登記を遅滞なく登記所に嘱託するものとする。

2 前項に規定する所有権移転登記の嘱託に要する一切の費用は、乙の負担とする。

(契約不適合責任等)

第10条 乙は、本件物件に種類、品質（地中障害物、土壌汚染等を含む。）、数量に関して契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、履行の追完、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は本契約の解除を請求することができないものとする。

2 乙は、本件物件に関して第三者との間に紛争が生じた場合は、自己の責任及び費用においてこれを解決するものとし、甲に対してその関与を求め、又は損害賠償その他の請求をすることができない。

(権利の設定等の禁止)

第11条 乙は、第8条の規定による引渡しの日から起算して5年を経過する日までの間（以下「指定期間」という。）において、事前に甲の承認を得ないで、第三者に対して本件物件（乙により本件土地上に新たに建築された建物等を含む。以下この条において同じ。）に地上権、質権、貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利の設定を

し、又は本件物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。

- 2 乙は、前項の規定により第三者に対して本件物件について権利の設定又は所有権の移転をする場合においては、当該第三者に本契約に規定する乙の地位及び義務を承継させなければならない。

(禁止用途)

第12条 乙は、本件物件を次の各号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その他これらに類する業の用途

- (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他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途

- (3) 無差別大量殺人を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条に規定する観察処分を受けた団体の用途

- (4) 宗教的用途

- (5) 法令で禁止されている用途に加え、遊戯施設及び風俗施設ごみ置場や資材・在庫置場、キャンプ場、バーベキュー場、スポーツ施設、墓地、イベント会場、牧場・養豚場等の動物の飼育場、大規模農業等の近隣住民の住環境に影響を及ぼす可能性がある用途

- 2 乙は、本件物件の所有権を第三者に移転し、又は本件物件を第三者に利用させる場合には、当該第三者に対し、前項各号に掲げる用途に供してはならない旨を書面等により義務付けなければならない。当該第三者が本件物件を前項各号に掲げる用途に供したときは、乙が前項の義務に違反したものとみなす。

(実地調査等)

第13条 甲は、本契約の履行に関し必要と認めるときは、実地調査を行い、又は乙に対して所要の報告若しくは関係資料の提出を求めることができる。

- 2 乙は、甲が必要と認めるときは、第11条、前条及び第24条の規定に違反していないことについて登記簿抄本その他の本件物件の利用状況等の事実を証する関係資料を添えて甲に報告しなければならない。

- 3 前2項の場合において、乙は、実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、報告若しくは関係資料の提出を怠り、又は虚偽の報告若しくは関係資料の提出を行ってはならない。

(違約金)

第14条 乙は、第11条若しくは第12条に規定する義務に違反し、又は第24条に規定する確約に反する事実該当し、若しくは行為をしたときは、それぞれ金（売買代金

×20%)円を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

- 2 乙は、正当な理由なく前条第3項に規定する義務に違反したときは、金(売買代金×10%)円を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。
- 3 第1項及び前項の規定による違約金の支払いは、次条第1項の規定による買戻権の行使及び第19条に規定する本契約の解除を妨げない。
- 4 第1項及び第2項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(買戻しの特約)

第15条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、本件物件の買戻しをすることができる。

(1) 第11条又は第12条に規定する義務に違反したとき。

(2) 第24条に規定する確約に反する事実該当し、又は行為をしたとき。

- 2 前項の規定により買戻しをすることができる期間(以下「買戻期間」という。)は、第8条の規定による引渡しの日から起算して10年間とする。

(買戻権の行使)

第16条 甲は、前条第1項の規定による買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金(本契約に基づき、甲の乙に対する債権がある場合は、これを相殺した残金)を返還する。ただし、返還にあたり利息は付さない。

- 2 甲は、前項の場合において、乙の負担した本契約の締結及び履行に要した費用は、返還しない。
- 3 甲は、第1項の場合において、乙が支払った違約金及び本件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。
- 4 乙は、甲が買戻権を行使したことにより甲に損害が生じたときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。
- 5 乙は、甲が買戻権を行使したことにより乙又は第三者に損害が生じても、甲に対しその賠償を請求することができない。

(買戻特約登記)

第17条 甲は、第15条及び前条の規定に基づく買戻特約に関し、登記(以下「買戻特約登記」という。)を行うものとする。この場合において、乙は、これに同意するものとし、当該登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

- 2 買戻特約登記は、第9条第1項の所有権の移転登記と同時に行うものとし、これに要する費用は、乙の負担とする。
- 3 買戻期間の満了後における買戻特約登記の抹消に要する一切の費用は、乙の負担とする。

(指定期間の変更、解除等)

第18条 乙は、本件物件の全部又は一部について、天災その他やむを得ない事由により、指定期間の変更若しくは解除、又は買戻特約の変更若しくは解除（以下「指定期間の変更等」という。）をする必要が生じたときは、甲に対し、詳細な理由を記載した書面を提出し、あらかじめ甲の承認を受けなければならない。

2 乙は、指定期間の変更等により生じる一切の費用を負担しなければならない。

（契約の解除）

第19条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないとき又は第24条に規定する確約に反する事実該当し、若しくは行為をしたときは、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。

2 前項の規定により本契約が解除された場合において、甲に損害があるときは、乙は、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。

3 第1項の規定により本契約が解除された場合には、乙は、解除により乙又は第三者に生じる損害、本契約の締結及び履行に要した費用、違約金並びに本件物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用について、甲に対し請求を行うことができない。

（返還金）

第20条 甲は、前条第1項の規定により本契約を解除したときは、次条第1項に規定する原状回復及び同条第3項に規定する承諾書の提出が行われた後、乙が支払った売買代金（本契約に基づき、甲の乙に対する債権がある場合は、これを相殺した残金）を返還する。ただし、返還にあたり利息は付さない。

（乙の原状回復義務）

第21条 乙は、甲が第15条第1項の規定により買戻権を行使したとき又は第19条第1項の規定により本契約を解除したときは、甲の指定する期日までに、本件物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復す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 甲は、乙が前項に規定する義務を怠り又は履行しないときは、自らこれを行い、その費用を乙に請求することができる。

3 乙は、第1項の規定により本件物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本件物件の登記名義を甲とする登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

4 甲は、本件物件の返還を受けた場合において、本件物件に乙が所有する残置物があるときは、乙が当該残置物の所有権を放棄したものとみなし、当該残置物を処分することができる。この場合において、乙は、当該残置物の処分について、甲に対し異議を述べることができない。

5 乙は、前項の規定により甲が残置物を処分した場合において、乙に損害が生じたときであっても、甲に対しその賠償を請求することができない。

6 乙は、第4項の規定による残置物の処分に係る費用を負担しなければならない。

7 乙は、本件物件を返還した場合において、甲が本件物件に滅失し、又はき損している部分があることを認めたときは、第15条第1項の規定による本件物件の買戻し又は第19条第1項の規定による本契約の解除の時点の時価により算定された減損額に相当する金額を損害賠償金として甲に支払うとともに、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えているときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

(損害賠償)

第22条 乙は、本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。

(アスベスト及びPCB等)

第23条 乙は、アスベストを含有したアスベスト成型板及びPCBが含まれる安定器等が本件建物の一部にも使用されている可能性があることにつき承知の上本契約を締結する。この場合において、本件建物の増改築又は解体等を行うにあたり、必要となる飛散防止の措置その他法令上必要となる措置の費用については、乙の負担とする。

(暴力団等の排除)

第24条 乙は、本契約締結日及び同日以降将来において、甲に対し、次の各号の事項について表明し、及び確約する。

(1) 自ら又はその役員（取締役、執行役、執行役員、監査役、相談役、会長その他、名称の如何を問わず、経営に実質的に関与している者をいう。）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条に規定する暴力団、暴力団員、若しくは暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団その他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であることが指定されている者又はこれらに準ずる者（以下これらを「反社会的勢力」と総称する。）ではないこと。

(2) 反社会的勢力と次の関係を有していないこと。

ア 自ら若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を与える目的をもって反社会的勢力を利用していると認められる関係

イ 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど反社会的勢力を維持し、又はその運営に協力し、若しくは関与している関係

ウ その他反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係

(3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものではないこと。

(4) 自ら又は第三者を利用して本契約に関して次の行為をしないこと。

ア 暴力的な要求行為

イ 法的な責任を超えた不当な要求行為

ウ 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

- エ 風説を流布し、偽計若しくは威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用をき損する行為
- オ その他アからエに準ずる行為

(契約の費用)

第25条 本契約の締結及び履行に必要な一切の費用は、乙の負担とする。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第26条 乙は、本契約に基づく甲に対する権利義務の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供することができない。ただし、事前に甲の書面による承諾を得た場合はこの限りではない。

(裁判管轄)

第27条 本契約に関する一切の紛争については、水戸地方裁判所土浦支部を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義等に対する協議)

第28条 本契約に定めのない事項又は本契約に定める事項に疑義が生じたときは、甲乙協議して定めるものとする。

(法令上の義務等)

第29条 本契約の規定にかかわらず、法令上、甲が負うべき義務又は責任を免れることができない場合は、当該法令の定めるところによる。

本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙両者記名押印の上各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

(甲) 所 在 茨城県土浦市大和町9番1号

代表者名 土浦市長 安藤 真理子

(乙) 所 在

商 号

代表者名