

土地売買契約書(案)

売主 生駒市(以下「甲」という。)と買主 ○○○○(以下「乙」という。)
は、次のとおり市有財産の売買契約を締結する。

(売買物件)

第1条 甲は、後記不動産目録に表示する土地(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。

(売払代金)

第2条 本件土地の売払代金(以下「売払代金」という。)は、
金○・・・・○円とする。

(契約保証金)

第3条 乙は、この契約締結と同時に、契約保証金として金○・・・・○円
を甲に支払わなければならない。
2 乙は、既に納付済みの入札保証金の全額を、契約保証金に充当する。
3 契約保証金は、第21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ものとする。
4 契約保証金には、利息を付さない。
5 乙は、次条に定める義務を履行したときは、契約保証金の全額を売払代金に充当する。
6 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないことによりこの契約を解除したときは、契約保証金は返還せず、没収する。
7 乙は、前項の定めにより、契約保証金を没収されたことについて、一切の異議の申立て等を行うことができない。

(売払代金の支払方法)

第4条 乙は、売払代金のうち契約保証金相当額を除いた残額(金○・・・・○円)を、甲の指定する方法により、令和8年12月2日11時までに、甲に支払わなければならない。
2 前項の売払代金残額の支払期限の延期は、いかなる理由があろうとも認められない。

(所有権の移転及び登記)

第5条 本件土地の所有権は、乙が第2条の売買代金を完納したときに、甲から乙に移転するものとする。
2 甲は、前項の定めにより本件土地の所有権が乙に移転したときは、遅滞な

く、本件土地についての所有権移転登記を登記所に嘱託するものとする。

(土地の引渡し)

第6条 甲は、本件土地の所有権が乙に移転したときに、遅滞なく、本件土地を乙に現状有姿のまま引き渡すものとする。

(私権の排除)

第7条 甲は、本件土地について、先取特権、抵当権等の担保権、地上権、質権、賃借権等の用益権その他所有権以外の権利がないことを保証するものとする。

(引渡し前の毀損)

第8条 甲及び乙は、本件土地の引渡し前に天災地変その他甲及び乙いずれの責めにも帰すべからざる事由により、本件土地が毀損し、この契約の履行が不可能になったときは、この契約を解除することができる。ただし、毀損が修復可能なときは、甲はその負担において、これを修復し、乙に引き渡すものとする。

2 前項の定めによりこの契約が解除されたときは、甲は、乙に受領済みの契約保証金その他の売払代金を無利息にて速やかに返還するものとする。

(用途の指定)

第9条 乙は、この契約締結の日の翌日から5年を経過する日(以下「指定期日」という。)まで本件土地を次の各号のいずれかの用途(以下「指定用途」という。)に供さなければならない。

(1) 自ら建築確認申請を行った上、専用住宅(1区画1住宅に限る。以下同じ。)を建築し、譲渡すること。

(2) 乙から譲渡を受ける予定者が専用住宅を乙に建築させることを条件に譲渡すること。

2 前項の場合において、乙は次の各号に定める要件を遵守しなければならない。

(1) 前項第1号の場合 本件土地の譲渡を受けた者(以下「譲受人」という。)が指定期日までの間指定用途に供することを条件に譲渡すること。

(2) 前項第2号の場合 譲受人が専用住宅を建築し、指定期日までの間指定用途に供することを条件に譲渡すること。

3 前項第1号又は第2号に該当する場合には、乙は譲受人に対し、同項第1号又は第2号に定める条件を遵守する旨を書面により承継させなければならない。

(公序良俗に反する使用)

第10条 乙は、本件土地を次に掲げる者の活動のために使用させる等の公序良俗に反する用に供してはならない。

(1) 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。以下、「暴対法」という。)第2条第2号に規定する暴力団及びその構成員

(2) 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)第5条の規定による観察処分を受けた団体及びその団体の役員又は構成員

2 乙は、本件土地を前条第1項第1号又は第2号の定めに基づき譲渡する場合は、その譲受人に対し、前項に定める義務を書面により承継させるものとし、当該譲受人に対して前項の定め反する使用をさせてはならない。

(権利設定の禁止等)

第11条 乙は、指定期日まで、本件土地に関し、売買、贈与、交換、出資等による所有権の第三者への移転(以下「所有権の移転」という。)をし、又は本件土地に地上権、質権、賃借権その他使用収益を目的とする権利の設定(以下「権利の設定」という。)をしてはならない。

2 前項の定めにかかわらず、第9条第1項第1号又は第2号に該当する場合で次の各号のいずれかに該当するときは、乙は、あらかじめ、甲に書面による申請をし、甲の承認を得て、前項に定める所有権の移転又は権利の設定をすることができる。

(1) 本件土地を譲渡するとき。

(2) 合併等やむを得ない事由が生じたとき。

(3) 融資を利用するために抵当権の設定が必要なとき。

3 第1項の定めにかかわらず、乙は、譲受人に対し、次の各号のいずれかに該当する場合は、譲受人が、所有権の移転又は権利の設定をすることができる旨を書面により承継させるものとする。

(1) 譲受人に相続、住所移転等やむを得ない事由が生じたとき。

(2) 譲受人が融資利用のため抵当権の設定が必要なとき。

4 乙は、第10条第1項に掲げる者には、所有権の移転又は権利の設定をしてはならない。

5 乙は、指定期日後においても、前条第1項各号に掲げる者に所有権の移転又は権利の設定をしてはならない。

6 乙は、本件土地を第9条第1項第1号又は第2号の定めに基づき譲渡する場合は、その譲受人に対し、指定期日後においても、前条第1項に掲げる者には、所有権の移転又は権利の設定をしてはならない旨を書面により承継さ

せるものとし、当該譲受人からの転得者に対して前条第1項の定めに反する使用をさせてはならない。

(実地調査等への協力)

第12条 乙は、甲が前3条の履行状況を確認するため、随時に登記簿謄本等の提出、実地調査等を求めた場合は、協力しなければならない。

(違約金)

第13条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、当該各号に定める額の違約金を甲に支払わなければならない。

- (1) 第4条の規定に違反して、売払代金の全部を指定した期限まで支払わないときは、当該期限の翌日から納入の日までの日数に応じ、年14.6パーセントの利率で計算した額
- (2) 第9条又は第10条第1項又は第11条第4項、第5項若しくは第6項に定める義務に違反したときは、第2条に定める売払代金の3割に相当する額
- (3) 第11条第1項の規定による所有権移転の禁止の義務に違反して所有権を移転したとき、又は前条に定める義務に違反したときは、第2条に定める売払代金の1割に相当する額

(買戻特約)

第14条 甲は、乙が第10条第1項又は第11条第4項、第5項若しくは第6項の定めに違反したときは、本件土地を買い戻すことができる。

- 2 前項に定める買戻しができる期間は、所有権移転の日から10年間とする。
- 3 乙は、第1項の定めに基づく買戻特約の登記をする場合は、これに同意するものとし、当該登記に必要な承諾書を甲に提出しなければならない。
- 4 買戻権の抹消登記手続に要する費用は、当該抹消登記手続時における本件土地の所有者の負担とする。

(買戻権の行使)

第15条 甲が前条第1項に定める買戻権を行使するときは、次の各号に定めるところによるものとする。

- (1) 甲は、乙に対し、本件土地の売買に伴い乙が支払った売払代金から第13条第1項第1号に定める額の違約金を差し引いた額を返還するものとする。
- (2) 甲は、本件土地の売買に関し乙が支出した必要費、有益費その他一切の費用を負担しないものとする。
- 2 甲が、前条に定める買戻権を行使した場合で、本件土地上に、乙が建築した建物があるときは、乙は、当該建物を除却して本件土地を明け渡さなければならない。

(公租公課等の負担)

第16条 本件土地の所有権移転後に賦課される公租公課等は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第17条 乙は、本件土地が契約の内容に適合しないものであることを知った日から2年以内に甲に対して通知をしなかったときは、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(契約の解除)

第18条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができるものとする。

- (1) この契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 役員等（法人にあっては役員（非常勤の者を含む。））、支配人及び支店又は営業所（市との契約に関する業務を行う事務所をいう。以下同じ。）の代表者を、法人格を持たない団体（以下「団体」という。）にあっては法人の役員と同等の責任を有する者を、個人にあってはその者、支配人及び支店又は営業所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員（暴対法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であると認められるとき。
- (3) 暴力団（暴対法第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、その属する法人若しくは法人格を持たない団体、自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で、又は第三者に損害を与える目的で、暴力団又は暴力団員を利用していると認められるとき。
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- (6) 前2号に掲げる場合のほか、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。
- (7) この契約に係る下請契約又は資材及び原材料の購入契約等の契約（以下「下請契約等」という。）に当たって、その相手方が前各号のいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- (8) この契約に係る下請契約等に当たって、第2号から第6号までのいずれかに該当する者をその相手方としていた場合（前号に該当する場合を除く。）において、甲が当該下請契約等の解除を求めたにもかかわらず、それに従わなかったとき。
- (9) この契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員から不当に介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を甲に報告せず、又は警察に届け出な

かったとき。

2 前項の定めにより、甲がこの契約を解除したときは、次の各号に定めるところによるものとする。

- (1) 甲は、乙が第20条に定める義務を履行した後、乙に既納の売払代金を返還するものとする。ただし、当該返還金には利息を付さないものとする。
- (2) 甲は、乙が負担した前号以外の費用及び本件土地に関し支出した必要費、有益費その他一切の費用を負担しないものとする。

(返還金と違約金及び損害賠償金との相殺)

第19条 甲は、前条第2項第1号の定めにより売払代金を返還する場合において、乙が第13条に定める違約金又は第21条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、当該違約金又は損害賠償金と売払代金の返還金とを相殺することができるものとする。

(原状回復の義務)

第20条 第18条第1項の定めにより、甲がこの契約を解除したときは、乙は、自己の負担と責任において、本件土地を原状に回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状に復することを必要としなないと認めたときは、この限りでない。

2 乙は、前項の定め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、甲の指示する本件土地の所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第21条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、当該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。ただし、第13条に定める義務違反に該当する場合は、同条に定める違約金とする。

(契約の費用)

第22条 この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。

(相隣関係等への配慮)

第23条 乙は、本件土地の使用に当たっては、十分な注意をもって本件土地を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意するものとする。

(管轄裁判所に関する合意)

第24条 この契約について、甲乙間に紛争が生じたときは、奈良地方裁判所を

第1審の管轄裁判所とする。

(信義誠実の義務)

第25条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(協議)

第26条 この契約に定めのない事項又は疑義ある事項については、甲乙協議して決定するものとする。

この契約の証として本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、それぞれ1通を保管するものとする。

令和8年 月 日

甲 住 所 奈良県生駒市東新町8番38号

氏 名 生駒市長 小紫 雅史

乙 住 所

氏 名

不動産目録

所 在 生駒市鹿ノ台南二丁目

地 番 22番2

地 目 宅地

地 籍 232.08㎡