

(案)

土地売買契約書

(1) 物件の表示

所在地番	公簿地目	現況地目	公簿地積	現況地積

(2) 契約金額及び支払い期限

売買代金		円	
契約保証金		円	契約締結と同時に納付
差額		円	支払期限 令和○年○月○日

(3) その他約定事項

	内容
所有権移転	上記(2)の売買代金等が完納された時に所有権が移転する。
契約に必要な費用	買主が収入印紙代を負担する。
登記に必要な費用	買主が登録免許税を負担する。

(4) 売主及び買主

売主	神戸市
	担当部局：○○局○○課
買主	○○○○

契 約 条 項

売主 神戸市（以下「甲」という。）と買主〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、甲が所有する表記の土地（以下「本件土地」という。）の売買に関し、以下の条項により契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、本件土地を現状有姿にて乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。

2 本件土地のうち、一部については、本契約の締結と同時に、甲の公共下水道污水管路の所有を目的とする区分地上権設定契約を締結するものとする。

3 本件土地のうち、一部については、本契約の締結と同時に、甲の学校附帯設備等の所有及び管理を目的とする使用貸借契約を締結するものとする。

（売買代金）

第2条 本件土地の売買代金は、金〇〇円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、本契約の締結と同時に、契約保証金として金〇〇円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金に、利息は付さない。

3 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しない場合は、契約保証金を甲に帰属させることができる。

（売買代金の納付）

第4条 乙は、第2条の売買代金と前条第1項の契約保証金との差額を、令和〇年〇月〇日（以下「納付期限」という。）までに、甲の発行する納付書により、甲の指定する金融機関に納付する。

2 甲は、乙が前項の納付をした時に、前条第1項の契約保証金を売買代金に充当する。

（遅延利息等）

第5条 乙は、納付期限までに前条第1項の納付ができない場合は、あらかじめ書面により甲に届け出て、その承認を得なければならない。

2 乙は、前項の場合は、納付期限の翌日から納付の日までの日数に応じ、年14.6%の利率で計算した遅延利息を、甲の発行する納付書により、甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

（所有権の移転及び移転登記）

第6条 本件土地の所有権は、乙が第2条の売買代金及び前条第2項の遅延利息（以下「売買代金等」という。）を完納した時に、甲から乙に移転する。

2 甲は、乙が売買代金等を完納し、所有権移転登記に必要な書類を甲に提出した後、速やかに、管轄登記所に対して、本件土地の所有権移転登記を嘱託する。

（土地の引渡し）

第7条 甲は、前条第1項の所有権移転の後、本件土地を乙の立会いのもとで現状有姿にて引き渡す。

（危険負担等）

第8条 乙は、本契約を締結した日から前条の土地の引渡しの時までに、本件土地が甲の責に帰することのできない事由により滅失又は毀損しても、甲に対して売買代金の支払の拒否若しくは売買代金の減免の請求をすることができず、また、本契約を解除することができない。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、本件土地に、本契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、甲に対して履行の追完、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求をすることができず、また、本契約を解除することができない。

(用途指定等)

第10条 乙は、本件土地について、令和〇年〇月〇日（第3項により甲がその変更を承認した場合は、変更後の期日。以下「指定期日」という。）までに必要な工事を完了し、甲の承認を受けた事業実施計画の内容を遵守した用途（第3項により甲がその変更を承認した場合は、変更後の用途。以下「指定用途」という。）に供さなければならない。

2 乙は、本件土地を前項の工事完了の日から令和〇年〇月〇日までの間（以下「指定期間」という。）、指定用途に供さなければならない。

3 乙は、指定期日又は指定用途を変更しようとする場合は、あらかじめ変更を必要とする事由を付して書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

4 乙は、第7条の土地の引渡しの日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで本件土地を指定用途以外の用途に供してはならない。

(建物の新築及び増改築の制限)

第11条 乙は、工事完了の日から指定期間満了の日まで、本件土地の区画形質の変更又は本件土地上の建物を解体撤去し、若しくは新築し、又は本件建物を増改築し、若しくは再築しようとするときは、あらかじめ甲に通知して、その承諾を得なければならない。ただし、事業実施計画に基づく場合は、この限りではない。

(所有権移転等の禁止)

第12条 乙は、本契約を締結した日から指定期間満了の日まで、甲の事前の書面による承認を得ないで、本件土地について売買、贈与、交換、出資等により所有権を第三者に移転してはならない。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第13条 乙は、指定期間満了の有無にかかわらず、本件土地を、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号の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等公序良俗に反する用に使用してはならない。

2 乙は、指定期間満了の有無にかかわらず、本件土地の所有権を第三者に移転する場合は、書面をもって前項の義務を当該第三者（以下「転得者」という。）に承継して、転得者に前項の義務を遵守させなければならない。

3 乙は、転得者が本件土地の所有権を別の第三者に移転する場合は、転得者をして書面をもって前二項の義務を当該別の第三者（以下「再転得者」という。）に承継させて、再転得者に前二項の義務を遵守させなければならない。

4 乙は、指定期間満了の有無にかかわらず、本件土地を第三者に使用させる場合は、書面をもって第1項の義務と同等の義務を当該第三者に負わせて、当該第三者に当該義務を遵守させなければならない。

5 乙は、前項の第三者が本件土地を別の第三者に使用させる場合は、前項の第三者をして書面をもって第1項及び前項の義務と同等の義務を当該別の第三者に負わせて、当該別の第三者に当該義務を遵守させなければならない。

(実地調査等)

第14条 甲は、前条の内容に関し、必要があると認める場合は、乙に対して、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、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、甲から要求がある場合は、前条の内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて本件土地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、正当な理由なく前二項の調査を拒み、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15条 乙は、次の各号の事由が生じた場合は、それぞれ次の各号の金額（ただし、1円未満の端数が生じる場合は、これを切り捨てる。）を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 第10条又は前条の義務に違反した場合は、第2条の売買代金の100分の10に相当する金額

(2) 第12条又は第13条の義務に違反した場合は、第2条の売買代金の100分の30に相当する金額

2 前項の違約金は、違約罰であり、第17条第3号及び第18条第3項第3号の損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

(買戻特約及び特約登記)

第16条 甲は、乙又は本件土地の転得者若しくは再転得者が第12条又は第13条に違反した場合には、本件土地の買戻しをすることができる。

2 前項の買戻しの期間は、令和〇年〇月〇日までの間とする。

3 甲は、前二項の買戻しの特約登記をすることができる。この場合において、甲が請求した場合は、乙は特約登記に必要な書類を第6条第2項の書類とともに甲に提出する。

(買戻権の行使)

第17条 甲が、前条の買戻権を行使する場合は、次の各号による。

(1) 本件土地の売買に伴い乙が支払った売買代金（本件土地の一部について買戻権を行使する場合にあつては、買戻し対象地の面積が本件土地の総面積に占める割合を売買代金に乗じた額）について、乙が第19条の義務を履行した後、甲は乙に対して利息を付さないで返還する。

(2) 乙が負担した契約費用及び本件土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第5条第2項の遅延利息及び第15条第1項の違約金について、甲は乙に対して償還又は返還しない。

(3) 甲に損害がある場合は、甲は乙に対してその賠償を請求することができる。

(4) 乙に損害がある場合でも、乙は甲に対してその賠償を請求することができない。

(契約の解除)

第18条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しない場合は、相当の期間を定めて催告の上、本契約を解除することができる。

2 甲は、次の各号の一に該当するときは、催告を要することなく直ちに本契約を解除することができる。

(1) 乙が第12条及び第13条に違反した場合

(2) 乙に偽りその他不正な行為があつた場合

(3) 本契約に関連して、甲乙間で別途土地又は権利の売買契約を締結した場合において、当該契約が解除された場合

3 前二項により甲が本契約を解除した場合は、次の各号による。

- (1) 乙が支払った売買代金について、乙が次条の義務を履行した後、甲は乙に対して利息を付さないで返還する。
 - (2) 乙が負担した契約費用及び本件土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第5条第2項の遅延利息及び第15条第1項の違約金について、甲は乙に対して償還又は返還しない。
 - (3) 甲に損害がある場合は、甲は乙に対してその賠償を請求することができる。
 - (4) 乙に損害がある場合でも、乙は甲に対してその賠償を請求することができない。
- (原状回復の義務)

第19条 甲が第16条の買戻権又は前条の解除権を行使した場合は、乙は、自己の費用と責任において、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、甲が本件土地の全部又は一部について原状に回復する必要がないと認める場合は、現状有姿又は甲が指定する原状回復の方法により返還することができる。

(相殺等)

第20条 甲が第16条の買戻権又は第18条の解除権を行使した場合は、次の各号による。

- (1) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権は、第三者に譲渡することができない。
 - (2) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権と甲が乙に対して有する違約金請求権は、甲の買戻権又は解除権の行使により当然に相殺される。
 - (3) 甲は、乙が甲に対して有する売買代金返還請求権と甲が乙に対して有する第17条第3号又は第18条第3項第3号に基づく損害賠償請求権を相殺することができる。
- 2 前項の場合において、乙、本件土地の転得者又は本件土地の上に住宅を所有する者が独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）及び機構の証券化支援事業によって機構に債権を譲渡することとなる金融機関（以下これらを「機構等」という。）との間で金銭消費貸借契約を締結し、機構等に対して債務を負っている場合は、甲は、前項の相殺後の返還金額の範囲内において機構等の債権相当額を機構等に償還し、残額を乙に対して返還することができる。

(公租公課)

第21条 本件土地に対して賦課される公租公課で、乙を義務者として課されるものは、乙の負担とする。

(契約費用等)

第22条 本契約の締結に要する費用及び第6条第2項の所有権移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(相隣関係等)

第23条 乙は、本件土地の引渡しを受けた後、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意して本件土地を管理しなければならない。

(暴力団等に対する除外措置)

第24条 乙は、本契約の締結にあたり、乙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号の暴力団員、役員若しくは実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第2条第2号の暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者（神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年5月26日市長決定）第5条に該当する者）に該当しないことを確認する。

2 前項の規定にかかわらず、乙が暴力団員、役員若しくは実質的に経営に関与する者が暴力団員であ

る法人等、その他暴力団及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者であることが判明した場合には、甲は乙に対して違約金の請求、買戻権の行使、並びに契約の解除を行うことができる。

3 前項の違約金は、第2条の売買代金の100分の30に相当する金額とし、第15条第2項を準用する。

4 第2項の買戻権の行使にあたっては、第16条第1項及び第2項並びに第17条を、第2項の契約の解除にあたっては、第18条をそれぞれ準用する。

(管轄裁判所)

第25条 本契約に関する一切の紛争については、神戸地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第26条 本契約において疑義が生じた場合、又は本契約に定めのない事項については、本契約の趣旨に従い、甲乙間で誠実に協議の上、これを解決する。

本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印又は署名捺印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

神戸市中央区加納町6丁目5番1号
甲 神戸市
代表者 神戸市長 久 元 喜 造 ⑨

住 所
乙
氏 名 ⑨