**土地売買契約書**　　　　収入印紙

売渡人寄居町（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）とは、次の条項により町有財産の売買契約を締結する。

（総則）

第１条　甲、乙両者は、信義に伴い誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買物件及び代金）

第２条 甲は、その所有に属する次に掲げる土地（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買い受けるものとする。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 所　　在 | 地　目 | 地　積（㎡） |
| 大里郡寄居町大字寄居字樋ノ下685番28 | 宅地 | ３５．４５ |
| 大里郡寄居町大字寄居字樋ノ下685番31 | ３３．０４ |
| 大里郡寄居町大字寄居字樋ノ下685番32 | １７３．９１ |
| 大里郡寄居町大字寄居字樋ノ下685番33 | １３１．２５ |

２　この土地の売買代金（以下「代金」という。）は、金　　　（落札決定額）　　円とする。

（契約保証金）

第３条　乙は、契約保証金として、前条の代金の１００分の１０以上の金額を、この契約と同時に甲の発行する納付書により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さないものとする。

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

４　第１項の保証金は、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。

（代金の支払い）

第４条　乙は、甲の発行する納入通知書により、代金のうち前条第１項に定める契約保証金を除いた金額を、令和〇年〇月〇日（以下「指定期日」）までに、甲に支払わなければならない。

（契約保証金の充当）

第５条　甲は、乙が前条に定めるところにより代金を完納したときは、契約保証金を代金に充当する。

（契約保証金の処分）

第６条　甲は、乙が第４条に定める義務を履行しないとき、又はその指定期日までに第１７条の規定によりこの契約を解除したときは、契約保証金を没収し、なお、損害額に及ばないときは、その不足額を徴収できるものとする。

（契約保証金の免除）

第７条　甲は、第３条及び第４条の規定にかかわらず、乙が契約締結時に代金の全額を納付するときは、契約保証金の納付を免除することができる。

（所有権の移転及び売買物件の引渡し）

第８条　売買物件の所有権は、乙が第４条の規定に基づき代金を完納したときに甲から乙へ移転する。

２　前項の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに、売買物件を現状有姿で引渡したものとする。

（登記の嘱託）

第９条　乙は、前条の規定により売買物件の所有権が移転したのち、速やかに甲に対し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　前項の所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

（危険負担）

第１０条　乙は、売買物件がその引渡し前に甲乙双方の責めに帰すべき事由によらないで滅失又は毀損した場合は、それによって生じた損害を負担するものとする。

（契約不適合責任）

第１１条　乙は、この契約締結後、売買物件に面積の不足等契約の内容に適合しないことを発見しても、甲に対して履行の追完の請求、代金の減免の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができないものとする。

（土地利用条件）

第１２条　乙は、売買契約締結の日から１０年間（以下「指定期間」という。）について、売買物件を戸建住宅の用（開発に伴う道路等公共施設を含む）に供するものとし、その他の用途に供することはできないものとする。

（譲渡等の禁止）

第１３条　乙は、住宅用地の販売を開始するまでの間、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは、売買物件に賃借権その他使用収益を目的とした権利の設定はできないものとする。

（買戻特約）

第１４条　甲は、指定期間内に乙が第１２条又は前条の規定に違反した場合、乙から受領した売買代金を返還し、売買物件を買い戻すことができるものとする。ただし、当該売買代金には利息は付さないものとする。

２　甲は、前項の規定により売買物件を買い戻したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

３　甲は、第１項の規定により売買物件を買い戻したときは、乙が売買物件に出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

４　甲は、第９条で定める所有権移転登記と同時に第１項の買戻特約の登記を行うものとし、乙は、当該登記に要する登記嘱託承諾書を甲に提出するものとする。

５　甲は、第１項で定める期間の満了前であっても、乙が第１２条で定める土地利用条件を満たす住宅の建築を完了したことを甲が確認できた場合は、乙の請求に基づき、前条で定める譲渡の禁止及び第１項で定める買戻しの特約は解除し、買戻しに係る登記を抹消するものとする。

６　前項で定める登記の抹消に要する費用は、乙の負担とする。

（公序良俗に反する使用の禁止）

第１５条　乙は、売買物件を次の建築又は用途に供してはならない。

⑴　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第４８条別表第２（と）項に掲げる建築物及び神社、寺院、教会その他これらに類するものの建築

⑵　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２号に規定する暴力団その他反社会的団体及びそれらの構成員の活動の用に供するものの建築

⑶　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及び同条第５項に規定する性風俗関連特殊営業並びにこれらに類する業の用途に供するものの建築

２　乙は、売買物件を第三者に譲渡するときは、前項の規定をその者に承継させなければならない。

（実地調査等）

第１６条　甲は、指定期間満了の日まで、必要があると認めるときは乙に対し履行の状況を確認するために質問し、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、甲から前項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由なく拒み、妨げ若しくは忌避し、又は遅延してはならない。

（違約金）

第１７条　乙は、正当な理由なく第４条の指定期間内に代金を支払わないときは、その翌日から支払いの日数に応じ、当該代金の年３．０％の割合で計算した延滞金（１００円未満の場合を除く）を支払わなければならない。

（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ときは、催告を要せず直ちにこの契約を解除することができる。

　⑴　この契約に定める義務を履行しないとき。

⑵　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。

⑶　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。

⑷　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。

⑸　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。

⑹　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　前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１９条　甲は、前条の規定により解除権を行使したときは、乙が支払った代金を乙に返還する。ただし、当該返還金に利息は付さない。

２　甲は、解除権を行使したとき、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、乙が支払った違約金及び売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を返還しない。

（乙の原状回復義務）

第２０条　乙は、甲が第１７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売買物件を現状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を現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、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

３　乙は、第１項に定めるところにより売買物件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。

２　違約金及び契約解除に加え、別途、甲による損害賠償請求を妨げないものとする。

（返還金の相殺）

第２２条　甲は、第１８条第１項の規定により代金を返還する場合において、乙が第１６条に規定する違約金又は前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、返還する代金の全部又は一部と相殺する。

（契約の費用）

第２３条　この契約の締結及び履行に関して必要な費用は、乙の負担とする。

（管轄裁判所）

第２４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。

（疑義の決定等）

第２５条　この契約の各条項の解釈について疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲、乙協議の上決定する。

この契約を証するため本書２通を作成し、甲、乙記名押印のうえ各自その１通を保有する。

令和〇〇年○○月○○日

埼玉県大里郡寄居町大字寄居１１８０番地１

甲　寄居町

寄居町長　峯岸　克明

乙　住所

氏名又は

代表者職