土地建物売買契約書(例)

前橋市(以下「甲」という。)と、(落札者名を記載) (以下「乙」という。)は、次の条項により土地建物売買契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第1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。

(売買する土地建物の表示)

第2条 甲が乙に売り渡す土地建物は、末尾記載の土地建物(以下「本物件」という。)とする。

2 売買する土地(以下「本件土地」という。)は、土地登記簿に記載されたものをもって契約の基礎とし、本件契約締結日における現状有姿とする。

3 売買する建物(以下「本件建物」という。)のうち登記物件については、建物登記簿に記載されたものをもって契約の基礎とし、本件契約締結日における現状有姿とする。

4 本件建物のうち未登記物件については、本件契約締結日における現状有姿とする。

5 本物件について、本契約書に記載された地積及び床面積と実測による地積又は床面積に相違があっても、甲、乙ともに売買代金の増減を請求することができないこととする。

(売買代金)

第3条 本件土地の売買代金は、金(落札金額)円とし、本件建物の売買代金は、金0円とする。

(契約保証金)

第4条 乙は、本契約締結までに契約保証金として金(落札金額の10分の1以上)円を甲の発行する納入通知書により前橋市指定金融機関等に納付していなければならない。

2 甲は、乙が第6条に定める義務を履行したときは、前項に定める契約保証金を第3条に定める売買代金に充当するものとする。

3 第1項の契約保証金には、利息を付さないものとする。

4 第1項の契約保証金は、第17条に定める損害賠償額の予定またはその一部と解釈しない。

(契約の費用)

第5条 本契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(売買代金の納付)

第6条 乙は、第3条に定める売買代金のうち第4条第1項に定める契約保証金を除いた金(売買代金から契約保証金を除いた金額)円を、令和7年1月20日までに甲の発行する納入通知書により前橋市指定金融機関等に納付しなければならない。

2 売買代金の納入期限の延期は、いかなる理由があろうとも認めない。

(所有権の移転)

第7条 本物件の所有権は、乙が売買代金を完納した時に甲から乙に移転する。

(所有権移転登記)

第8条 乙は、前条の規定により本物件の所有権が移転した後、速やかに甲に対し所有権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移転登記を囑託するものとする。ただし、甲は、本件建物のうち未登記の物件について、不動産登記法(平成16年法律第123号)その他関係法令に基づく不動産登記に係る一切の囑託を行わないものとする。

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、すべて乙の負担とする。

(本物件の引き渡し)

第9条 甲は、第7条に定める所有権が移転したときに本物件を現状有姿のまま乙に引き渡しがあったものとする。ただし、第12条第2項の規定により、修補を行う場合その他やむを得ない事情があるときは、この限りでない。

(容認事項)

第10条 乙は、別表に定める容認事項を確認し、その内容を容認の上、本物件を買い受けるものとする。

(契約不適合責任)

第11条 乙は、引き渡された本件土地が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下、「契約不適合」という。)であるときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、次に掲げる修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。この場合にあつては、甲及び乙は、相手方に対し、協議の申入れをすることができる。

(1) 乙は、甲に対し、本件土地の修補による履行の追完を請求することができる。ただし、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。

- (2) 前号の場合において、修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、甲は修補責任を負わない。
 - (3) 契約不適合が本契約及び社会通念に照らして甲の責に帰することができない事由によるものであるときを除き、乙は、不適合によって生じた損害（本件土地に現実かつ直接に生じた損害に限る。）の賠償を請求することができる。ただし、損害賠償額は、売買代金を上限とする。
 - (4) 乙は、契約不適合により、本契約を締結した目的を達せられないときは、本契約を解除することができる。
 - (5) 契約不適合が乙の責に帰すべき事由によるものであるとき又は契約締結時に乙が当該契約不適合を知っていたときは、乙は、前各号の規定による修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができない。
- 2 前項の契約不適合について、乙は、甲に対して代金減額請求をすることはできないものとする。
 - 3 前条の容認事項については、第1項の契約不適合に該当しないものとする。
 - 4 乙は、引き渡された本件建物について契約不適合があったとしても、契約不適合を理由に第1項に規定する修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができない。

(危険負担)

- 第12条 甲及び乙は、本契約締結の時から本件土地の引渡しの時までの間において、本件土地が天災地変その他甲又は乙のいずれの責めにも帰すことのできない事由により滅失したとき又は損傷により修補が不能又は修補に過大な費用を要するとき、その他本契約の履行が不可能となったときは、甲乙双方書面により通知して、本契約を解除することができる。この場合において、乙は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができる。
- 2 甲は、本件土地の引渡し前に前項の事由によって本件土地が損傷した場合であっても修補することにより本契約の履行が可能であるときは、本件土地を修補して乙に引き渡すことができるものとする。
 - 3 第1項の規定により、本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息で速やかに返還するものとする。
 - 4 前3項の規定は、本件建物には適用しない。

(行為の制限)

- 第13条 乙は第9条に規定する本物件の引き渡しの日から次に該当する行為をしてはならない。
- (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ために使用すること。
 - (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号に定める暴力団または同条第6号に規定する暴力団員若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する使用をすること。
 - (3) 前2号のいずれかに該当する用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、又は本物件を貸し付けること。

(契約の解除)

- 第14条 乙に本契約に違反する行為があったときは、甲は本契約を解除できるものとする。
- 2 前項の規定により、本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息で速やかに返還するものとする。
 - 3 甲は、第1項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害（本契約の締結及び履行等に関し、乙が支出した一切の費用を含む。）について、何ら賠償ないし補償することを要しない。
 - 4 乙は、甲が第1項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(乙の原状回復義務等)

- 第15条 乙は、甲が前条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土地を原状に回復し、返還しなければならない。ただし、甲が適当と認めたときは、現状のまま返還することができるものとする。

(違約金)

- 第16条 乙は、甲が第14条第1項の規定により本契約を解除したときは、第3条の売買代金の10分の1に相当する金額を、違約金として甲に支払わなければならない。
- 2 前項の場合において、第4条の規定により契約保証金の納付が行われているときは、甲は、当該契約保証金をもって違約金に充当するものとする。
 - 3 第1項の違約金は、第17条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(損害賠償)

- 第17条 乙は、乙が本契約に定める義務を履行しないことにより甲に損害を与えたときは、損害賠償として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。

(返還金の相殺)

第18条 甲は、第14条第2項の規定により受領済みの金員を返還する場合において、乙が第16条第1項に定め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、返還する金員の全部又は一部と相殺する。

(公租公課の負担区分)

第19条 本物件に係る公租公課その他一切の費用は、第9条に規定する本物件の引き渡し完了の日までは甲の負担とし、以後は乙の負担とする。

(有益費等の請求権の放棄)

第20条 乙は、第14条の規定によりこの契約を解除された場合において、本物件に投じた有益費、必要費又はその他の費用があってもこれを甲に請求することができない。

(所轄裁判所)

第21条 本契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、前橋市を管轄区域とする前橋地方裁判所とする。

(協議)

第22条 本契約に定めていない事項又は本契約に疑義を生じたときは、民法(明治29年法律第89号)その他関係法規則に従い、甲乙両者で協議のうえ定めるものとする。

本契約を締結した証として、本書2通を作成して甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 前橋市大手町二丁目12番1号
前橋市
代表者 市長 小川 晶

乙 住所
氏名

別表(第10条関係)

容認事項
(1) 本件土地の隣接地との境界について、甲乙両者間で疑義等の争いはなく、引渡し後に、疑義等が生じても乙は、甲に対し、一切の修補請求、代金減額請求、解除、損害賠償等の責任を問わない。
(2) 本件土地は、現状有姿で引き渡すものとし、引渡し後は、本件土地内外の土壌、工作物及び供給設備の補修、移設、撤去及び再築造並びに樹木の剪定について、甲は対応しない。
(3) 本件建物については、使用を目的とすることができないものであり、乙はこれを確認している。本件建物の解体撤去及び本件建物に付帯する諸設備並びに本件建物内の備品の撤去等については、乙の責任と負担において行うものとする。
(4) 本物件引渡し後は、近隣地権者との協議等について、甲は対応しない。
(5) 水道管、ガス管等の公共埋設物が、設置者の提供する図面に相違があったことにより、本件土地内に存在し、それらの撤去移設等を求める場合は、乙が設置者に対応を協議するものとする。
(6) 本件土地は、確定測量、土壌汚染調査、地盤調査及び地下埋設物調査等を行っていない。
(7) 本物件の周辺環境及び近隣関係は、変化する場合がある。

土地の表示 (第2条関係)

所 在	地 目	公 簿 地 積
前橋市荻窪町1322番1	宅地	1,743.64m ²
前橋市荻窪町1325番1	原野	1,593m ²
前橋市荻窪町1326番1	原野	495m ²

建物の表示 (第2条関係)

所 在	種 類	構 造	床 面 積	備 考
前橋市荻窪町1322番1	居宅	木造亜鉛メッキ鋼板 葺平家建	128.09m ²	
(付属建物)	物置	木造	19.83m ²	未登記
(付属建物)	土蔵	土蔵造	19.83m ²	未登記

(以下余白)