

土地売買契約書（案）

福岡県新宮町（以下「甲」という。）と●●●（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地売買契約を締結する。

（目的）

第1条 甲は、その所有する次の土地（以下「この土地」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

所在及び地番	地目	実測面積
糟屋郡新宮町上府北一丁目 1420 番 1 1420 番 5 1444 番 4	雑種地	2,074.66 m ²

（譲渡条件）

第2条 乙は、この土地の利用に当たっては、都市計画法、建築基準法の制限のほか、地区計画諸法令、新宮町の諸条例等を遵守するとともに、周辺の環境及び土地利用状況、周辺住民との調和を十分考慮し、土地利用を図るものとする。

2 乙は、この土地を宅地として利用するものとする。また、この土地の所在地の用途地域は、市街化区域第一種住居地域であるが、乙は、事業用地として事務所や宿泊施設等の建築物を目的とした開発行為のみができること。なお、第三者に所有権を譲渡する場合も同様とする。

3 乙がこの土地を利用するために必要な整備は乙において行うものとし、その費用は乙の負担とする。

4 乙は、別紙1のとおりこの土地に隣接する糟屋郡新宮町上府北一丁目「1444 番 2」及び「1445 番 8の一部」の土地について、草刈等の管理を実施する。

5 本物件の公共下水道については、1箇所からの引き込みが可能な供用開始済みの土地となっているが、その他、開発行為が必要となるものについては、乙が施工を行うこと。

6 乙がこの土地を利用することにより、乙と甲以外の第三者との間で紛争が生じた場合には、乙の責任によりこれを解決するものとする。

7 乙は、この土地の所有権を得た日から10年間は第三者への譲渡・転売を禁ずる。

（売払い代金）

第3条 この土地の売払い代金は、金●●●円とする。

（売払い代金の納入期限）

第4条 乙は、売り払い代金の金額を甲が発行する納入通知書により指定する期日までに、甲が指定する金融機関に納入するものとする。

（所有権の移転）

第5条 この土地の所有権は、乙が第3条に定める金額を完納したときに甲から乙に移転する。

（所有権移転登記及びその費用）

第6条 乙は、前条の規定により所有権の移転後、乙の負担により所有権移転の登記を行うものとし、登記完了後速やかに甲に完了の届出を行うものとする。

2 前項の所有権移転の登記のために必要な書類で甲が発行するべきものがある場合、乙は甲に必要書類の発行を求めることができる。

（土地の引渡し）

第7条 甲は、第5条の規定によりこの土地の所有権の移転したときに現状のまま引渡したものとする。

（危険負担）

第8条 乙は、この契約締結のときからこの土地の引渡しの日までの間においてこの土地がその責めに帰することができない理由により滅失又はき損した場合は、甲に対して売買代金の減免を請求することができる。

（契約不適合責任）

第9条 乙に引き渡されたこの土地が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない（以下「契約不適合」という。）場合でも、乙は、甲に対し、売買物件の補修の請求、代替物の引渡し請求、不足分の引渡しによる履行の追完の請求、その契約不適合の程度に応じた代金の減額請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

2 前項の規定にかかわらず、この契約が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第3項に規定する「消費者契約」に該当する場合は、この契約締結後において、この土地の引渡しの日から2年間に限り、乙は、売買物件に契約不適合を知った場合、甲に対し、不足分の引渡しによる履行の追完の請求、その契約不適合の程度に応じた代金の減額請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができる。

（解除）

第10条 甲は乙がこの契約に定める義務に違反し、甲の期間を定めた催告にもかかわらずその期間内に是正しなかった場合、この契約を解除することができるものとする。

(買戻特約)

- 第11条 甲は、乙が第2条に定める譲渡条件に違反したときは、売買物件を買戻しすることができる。
- 2 前項の定めにより、甲は売買物件の買戻しを行ったことで乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わない。
- 3 甲及び乙は、所有権の移転登記と同時に、第1項に定める買戻特約の登記を行うものとする。
- 4 前項の期間は、10年間とする。
- 5 第2条に規定する土地利用条件について、契約日から10年を経過した後、乙又は第三者からの依頼に基づきこの登記を抹消することができる。ただし、抹消登記に係る費用については、依頼者の負担とする。

(原状回復義務)

- 第12条 乙は甲が第10条及び第11条の規定によりこの契約を解除したときは、甲の指定する期日までに、自己の負担において、この土地を原状に回復して甲に返還するものとする。ただし、甲がこの土地を原状に回復することが適当でないと認めたときは、この限りではない。
- 2 乙は、前項ただし書きの場合において、この土地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、乙の責に帰する理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項の規定によりこの土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までにこの土地の所有権移転登記の承諾書及びその他必要な書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

- 第13条 乙は、この契約に定める義務に違反し甲に損害を与えたときは、甲の定める損害賠償金を甲に支払うものとする。

(返還金)

- 第14条 甲は、この契約を解除したときは、収納済みの売払い代金を乙に返還するものとする。この場合の当該返還金には、利息を付さない。
- 2 甲は、解除権を行使したときは、乙が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は、乙がこの土地に支出した必要経費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(返還金の相殺)

- 第15条 甲は、前条の規定により売払い代金を返還する場合において、乙が第12条に定める損害賠償として甲に支払うべき金額があるときは、これらと当該返還金とは、当然に相殺されるものとする。

(契約費用の負担)

- 第16条 この契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、乙の負担とする。

(信義則)

- 第17条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約に定める事項を履行するものとする。

(疑義等の決定)

- 第18条 この契約に定めのない事項及びこの契約に疑義が生じたときは、甲乙協議して定めるものとする。

(専属的合意管轄裁判所)

- 第19条 この契約に関する一切の争訟は、福岡地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

この契約締結の証として、契約書2通を作成して、各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲

住 所 福岡県糟屋郡新宮町緑ヶ浜一丁目1番1号

氏 名 新宮町長 桐島 光昭 印

乙

住 所

氏 名 印