

(別添)

土地売買契約書(案)

収入
印紙

売出人 北栄町を甲とし、買受人(買受者の氏名)を乙とし、次の条項により土地売買契約を締結する。

(売買物件)

第1条 売買物件(以下「土地」という。)は、次のとおりとする。

所在地	地目	公簿地積 (m^2)	売買地積 (m^2)
鳥取県東伯郡北栄町北条島字兵岡 438番地1	宅地	1,381.3 m^2	1,381.3 m^2

(売買代金)

第2条 売買代金は、金7,092,904円とする。

(売買代金の支払)

第3条 乙は、売買代金を甲の発行する納入通知書によりその指定された期日までに甲に支払わなければならない。

(所有権の移転)

第4条 土地の所有権は、乙が売買代金を全額納付したときに乙に移転する。

2 乙は、前項の規定により所有権が移転したときは、直ちに売買物件について所有権移転登記をするものとし、登記完了後は、速やかに登記済証の写しを甲に提出すること。

3 前項の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。

(契約等の費用)

第5条 この契約に必要な収入印紙及びこの土地売買にかかる公租、公課、受益者負担金並びに前条に規定する普通財産の引き渡し以後における当該普通財産に対する固定資産税その他すべての公租公課等は、乙の負担とする。

(遅延利息)

第6条 乙は、第3条の支払期限までに売買代金を甲に支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、契約締結日現在において北栄町財務規則(平成17年北栄町規則第42号)第108条第1項に規定する率で計算した遅延利息を甲に支払わなければならない。

(瑕疵担保責任)

第7条 乙は、本契約締結後に、土地に面積の不足その他かくれたかしのあることを発見しても、売買代金の減免若しく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ものとする。

(危険負担)

第8条 乙は、本契約締結のときから売買物件引渡しの日までにおいて、当該物件が、甲の責めに帰すことのできない事由により滅失し、又は毀損した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(用途制限)

第9条 乙は、売買物件を次の各号に掲げる用途に供してはならない。

(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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用途

(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号に定める暴力団の事務所の用途

(3) 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条に規定する観察処分の決定を受けた団体の事務所の用途

(4) 旧オウム真理教及びこれに類似する団体(本号にいう「団体」には、それらの団体の関係者、信者、元信者等これに準ずる者一切を含む。)が使用する用途

(5) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生し、又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途

(6) 一戸建て住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿または兼用住宅以外の用途

(7) 上記のほか、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途

- 2 前項の規定は、乙が第三者に貸し付け、交換し、売払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定する場合にも同様に付すものとする。
- 3 甲は、前2項の規定について必要があると認めるときは、乙に対し、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。
- 4 乙は、甲から要求があるときは、売買物件の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。
- 5 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、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。

(買戻しの特約)

第10条 甲は、乙が第9条に定める義務に違反した場合には、この契約の締結の日から**10年**が経過する日まで、本件物件を買戻すことができるものとする。

- 2 前項の規定による買戻し特約の登記は、第4条第2項の規定による所有権の移転登記と同時に行うものとし、これに要する費用は、乙の負担とする。
- 3 甲は、第1項に規定する買戻しを行うときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。
- 4 甲は、第1項に規定する買戻しを行ったときは、売買契約に要した費用、本件物件に関し支出した必要費、有益費その他乙が負担した一切の費用を返還しない。
- 5 甲は、買戻し特約期間が満了したときは、乙の請求により、買戻し特約登記の抹消手続きを行うものとし、この登記に要する費用は乙の負担とする。

(契約の解除)

第11条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないとき、第9条の用途制限に従わなかったとき又は次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

(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）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は暴力団の構成員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

(2) 次に掲げる行為の相手方が暴力団又は暴力団員であることを知りながら当該行為を行ったと認められるとき。

ア 暴力団員を役員等（乙が法人の場合にあってはその役員及び経営に事実上参加している者を、乙が任意の団体にあってはその代表者及び経営に事実上参加している者をいい、非常勤を含むものとする。以下同じ。）とすることその他暴力団又は暴力団員を経営に関与させること。

イ 暴力団員を雇用すること。

ウ 暴力団又は暴力団員を代理、あっせん、仲介、交渉等のために使用すること。

エ いかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団員に対して、金銭、物品その他財産上の利益を与えること。

オ 暴力団又は暴力団員を問題の解決等のために利用すること。

カ 役員等が暴力団又は暴力団員と密接な交際をすること。

キ 暴力団若しくは暴力団員であること又はアからカまでに掲げる行為を行うものであると知りながら、その者に物品の製造、仕入れ、納入その他業務を下請等させること。

(3) 当該物件を、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、暴力団の事務所及び無差別大量殺人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条に規定する観察処分を受けた団体の事務所の用に供したとき。

(違約金)

第12条 第11条に定める規定により契約が解除された場合には、乙は、違約金として契約金額の10分の2に相当する金額を甲に支払うものとする。

- 2 前項の違約金は、第15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。

(返還金)

第13条 甲は、第11条の規定により契約を解除したときは乙が支払った売買代金を返還する。

- 2 前項の売買代金には、利息を付さないものとする。
- 3 第1項の売買代金には、乙が負担したこの契約に要した費用、遅延利息及び違約金並びに乙が土地について支出した必要費、有益費その他一切の費用は含まないものとする。

(原状回復義務)

第14条 乙は、甲が第11条の規定により契約解除権を行使したときは、甲が指定した期日までに、土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が土地を原状に回復させることが適当でないと認めたときはこの限りでない。

(損害賠償等)

第15条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(相殺)

第16条 甲は、第13条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第6条に定める遅延利息、第12条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、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(管轄裁判所)

第17条 本契約に関する訴訟の提起等は、甲の所在地を管轄する裁判所に行うものとする。

上記の契約の締結を証するため本契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ各自1通を保有する。

令和6年 月 日

甲 住所 鳥取県東伯郡北栄町由良宿 423 番地 1
氏名 北栄町
北栄町長 手嶋 俊樹

乙 住所 (買受者の住所)
氏名 (買受者の氏名)