

土地建物売買契約書

収入
印紙

売主 下 呂 市（以下「売主」という。） と、買主 （以下「買主」という。） とは、土地および建物の売買に関し、次のとおり契約を締結する。

記

（契約の主旨）

第1条 売主は、その所有する末尾記載の土地（以下「本土地」という。）および建物（以下「本建物」といい、本土地と本建物を総称して以下「本物件」という。）を現状有姿のまま買主に売り渡し、買主はこれを買受ける。

売主及び買主は、信義に従い誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買代金）

第2条 本物件の売買代金は、金 円とし、その内訳は下記のとおりとする。

- | | | | | |
|------------|---|--------|-------|----|
| （1）本土地の売買代 | 金 | 円 | | |
| （2）本建物の売買代 | 金 | 円（建物価格 | 円＋消費税 | 円） |

（売買代金の支払）

第3条 買主は、本契約締結と同時に、契約保証金として第2条の売買代金の100分の10以上に相当する金額を、売主に納付しなければならない。

2 前項に規定する契約保証金には、利息は付さない。

3 買主は、第2条の売買代金から買主が納付した契約保証金を差引いた金額を、売主の発行する納入通知書により、令和7年10月27日までに売主に支払うものとする。

4 契約保証金は、前項に定める金額を納付したときに、売主において売買代金の一部に充当できるものとする。

5 売主は、買主が第3条第3項で指定した納期限までに売買代金を完納しない場合において、売主が納付することを不能と認めた時は、契約を解除するものとし契約保証金は下呂市に帰属する。

（所有権の移転及び本物件の引渡し）

第4条 本物件の所有権は、買主が売買代金の完了した日をもって、買主に移転する。

2 本物件の引き渡しは、所有権移転登記の完了と同時にとする。

（所有権移転登記）

第5条 売主は、前条第1項の規定により本物件の所有権が移転した後、遅滞なくこの土地の所有権移転登記を嘱託するものとする。この場合の登記に要する登録免許税その他の経費は、買主の負担とする。

2 建物の表題登記及び所有権保存登記を要する場合は、買主が自ら行い、売主は買主からの請求があった場合は、登記に必要な書類を買主に交付する。

(危険負担)

第6条 買主は、この契約の締結の時から本物件の引き渡しの時までにおいて、本物件が売主の責に帰すことのできない事由により滅失又はき損した場合には、売主に対して売買代金の減免を請求することができない。

(契約不適合責任)

第7条 買主は、この契約締結後、本物件に数量の不足又は契約の内容に適合しないことを発見しても、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。

(用途指定等)

第8条 買主は、契約締結から5年間(以下「指定期間」という。)売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(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特殊営業その他これらに類する施設の用に供することができない。

2 売買物件を暴力団関係施設その他周辺の住民に著しく不安を与える施設の用に供することができない。

3 買主は、売買物件を第三者に所有権移転するときは、前各号の条件を付さなければならない。

(譲渡等の禁止条件)

第9条 買主は、指定期間、売買、贈与、交換等による所有権の第三者への移転、又は地上権、賃借権、使用貸借による権利、その他使用収益を目的とした権利の設置(この土地の購入又はこの土地に住宅等を建築するための借入に伴う抵当権の設定を除く。)をしてはならない。ただし、次の各号のいずれかの事由に該当する場合には、事前に売主の承認を得て、所有権の移転または権利の設定ができるものとする。

(1) 相続等のやむを得ない事由が生じた場合。

(2) 配偶者又は2親等以内の親族に住宅敷地等として使用貸借する場合。

(実地調査)

第10条 売主は、指定期間中、第8条及び第9条に規定する内容に関し、必要があると認めるときは、買主に対し、本物件の使用状況について実地調査をし、又は報告を求めることができる。この場合において、買主は調査を拒み、報告を怠ってはならない。

(違約金)

第11条 買主は、第8条から第10条までに定める規定に違反したときは、売買代金の100分の10の違約金を売主に支払わなければならない。

2 前項に定める違約金は、第14条に定める損害賠償の一部としないものとする。

(契約の解除)

第12条 売主は、買主が次に掲げる各号のいずれかに該当した場合は、予め通告することなくこの契約を解除することができる。

(1) 買主がこの契約に定める条件に違反したとき又は義務を履行しないとき。

(2) 買主が、下呂市が行う契約等からの暴力団排除に関する措置要綱（平成23年告示第48号）第3条に規定する個人又は法人に該当するとき。

2 売主は、前項の契約解除により損害を受けた時は、買主に対し、その損害賠償を求めることができる。

(買主の原状回復義務)

第13条 買主は、前条の規定により契約が解除されたときは、売主の指定する日までに本物件を原状に回復して売主に返還しなければならない。ただし、売主が本物件を原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ものとする。

2 買主は、前項の規定により本物件を売主に返還するときは、売主の指定する日までに、本物件の登記手続きに必要な書類を売主に提出しなければならない。

(損害賠償)

第14条 買主がこの契約に定める義務を履行しないため、売主に損害を与えたときは、買主はその損害に相当する金額を損害賠償として売主に支払わなければならない。

(返還金等)

第15条 売主は、第12条の規定によりこの契約を解除したときは、収納済の売買代金を買主に返還するものとする。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 買主は、この契約が解除された場合において、買主が負担した契約の費用又はこの土地に投じた有益費、必要費若しくはその他の費用があってもこれを売主に請求することができない。

(返還金の相殺)

第16条 売主は、前条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、買主が第11条に定める違約金又は第14条に定める損害賠償金を売主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。

(契約の費用)

第17条 この契約の締結に関して必要な一切の費用は、すべて買主の負担とする。

(疑義についての協議)

第18条 この契約に関して疑義があるときは、売主と買主とが協議のうえ決定する。

(管轄裁判所)

第19条 この契約から生ずる法律上の訴訟については、岐阜地方裁判所高山支部を第一審管轄裁判所とする。

この契約締結の証として、契約書2通を作成して、売主、買主記名押印のうえ、それぞれ1通を保有する。

令和 年 月 日

売主 住 所 岐阜県下呂市森960番地

氏名又は名称 下呂市長 印

買主 住 所

氏名又は名称 印

土地建物の表示

1. 土地

所 在 岐阜県下呂市金山町 番

地 目

地 積 m²

2. 建物

所在地 岐阜県下呂市金山町 番

種 類 住 宅

構 造 木造瓦葺屋根平屋建

床面積 m²