（標準契約書）

土 地 売 買 契 約 書

和歌山県土地開発公社（以下「甲」という。）と、　　（以下「乙」という。）　とは、土地の売買に関し、次のとおり契約を締結する。

（信義誠実の原則）
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。
（売買の目的）
第２条　甲は、自己の所有する次の物件（以下「売買物件」という。）を次条以下の条項により、現形のまま、乙に売渡すものとする。

売買物件	**所　在　地**	**和歌山市小倉字中萱枠３６番１６２**
	地　　目	**宅地**
	地　　積	**２０７．０５㎡**

（売買代金）
第３条　売買物件の売買代金（以下「売買代金」という。）は、金　　円とする。
（売買代金の支払い）
第４条　乙は、前条の売買代金を、甲が指定する期限までに支払わなければならない。
（契約保証金）
第５条　乙は、本契約締結と同時に又は直前までに契約保証金として金　　円を甲に納付しなければならない。
２　前項の契約保証金は、金　　円を入札保証金より充当することができる。
３　甲は、乙が前条に定める義務を履行したときは、第１項に定める契約保証金を乙に還付する。
ただし、次条の定めにより契約保証金を売買代金に充当するときは、この限りでない。
４　乙が前条に定める義務を履行しないときは、第１項に定める契約保証金は、甲に帰属する。
５　第１項の契約保証金には利息を付さないものとする。
（契約保証金の売買代金への充当）
第６条　乙は、甲に対し、前条第１項の契約保証金を売買代金に充当することについて、あらかじめ書面により申し出ることができる。
２　前項の申出があった場合において、甲は、第４条の規定にかかわらず、売買代金から契約保証金を控除した金額（以下「売買代金の一部」という。）に係る納入通知書を乙に発行するものとし、乙は、納入通知書により、その指定する期限までに売買代金の一部を納入しなければならない。
３　甲は、前項の規定により売買代金の一部が納入されたときは、契約保証金を売買代金に充当する。
（所有権移転登記）
第７条　売買物件の所有権は、乙が売買代金の支払を完了した時に、乙に移転するものとする。
２　甲は、前項の規定により売買物件の所有権が移転した後、その所有権移転の登記を嘱託するものとし、乙は、これに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。
３　所有権移転登記に要する一切の費用は、乙の負担とする。
（売買物件の引渡し）
第８条　甲は、売買土地の所有権が移転した後、直ちに当該土地を現状有姿で、乙に引き渡すものとする。
（危険負担等）
第９条　この契約締結の日から売買土地の引渡しの日までの間において、甲の責めに帰することのできない事由により、売買土地に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、乙が負担するものとする。
（異議申立の禁止）
第１０条　売買物件の引渡し後は、面積、金額、その他につき、甲乙とも何等の異議を申し立てないものとする。
（瑕疵担保）
第１１条　乙は、この売買契約後、売買物件に隠れた瑕疵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。ただし、乙が消費者契約法（平成１２年法律第６１号）第２条第１項に規定する消費者である場合にあっては、第８条に定める引渡しの日から２年間は、この限りでない。
（構造物の形態変更）
第１２条　乙は売買土地に係る構造物（法面等）及び地盤高の改造、変更の必要が生じた場合は、隣接土地所有者及び関係者と協議し、その同意を得るものとする。
２　前項の改造又は撤去により生じた甲乙及び第三者への損害については、すべて乙の負担とする。
（用途の制限）
第１３条　乙は、売買物件を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若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの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売買物件を第三者に貸してはならない。
２　乙は、売買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の用に供し、また、これらの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売買物件を第三者に貸してはならない。
（違約金）
第１４条　乙は、前条の定める義務に違反したときは、売買代金の３割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　前項の違約金は、第１８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。
（契約解除）
第１５条　甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を無条件で解除することができる。
（返還金等）
第１６条　甲は、この契約を解除したときは、既に受領済みの売買代金を乙に返還するものとする。ただし、当該返還金には利息は付さないものとする。
２　甲は、この契約を解除したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。
３　甲は、この契約を解除したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に投じた有益費、必要費その他一切の費用は償還しない。
（公租公課）
第１７条　売買物件に係る所有権移転登記完了後の公租公課は乙の負担とする。
２　前項のうち固定資産税及び都市計画税については、所有権移転登記日の前日の属する年に対するものは、甲の負担とする。
（原状回復及び返還）
第１８条　乙は第１５条の規定によりこの契約が解除されたときは、甲の指示するところにより、売買物件をこの契約締結時の状態に復した上で、甲に返還しなければならない。
２　前項の場合において、乙は、滅失その他の事由により売買物件の全部又は一部を返還することができないときは、その損害賠償として甲の定める金額の支払いをもって返還に代えることができる。
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、当該土地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１９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、その損害の賠償を乙に請求することができる。
（契約の費用）
第２０条　この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。
（紛争処理）
第２１条　この契約から生じる権利義務に関し紛争が生じたときは、和歌山地方裁判所又は和歌山簡易裁判所を管轄裁判所とする。
（契約に定めのない事項）
第２２条　この契約に定めのない事項及び契約事項に疑義を生じたときは、甲乙協議のうえ誠意をもって解決にあたるものとする。

この契約の証としてこの証書２通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

売主（甲）　　和歌山市和歌浦西二丁目1番22号
和歌山県土地開発公社
理事長　　下　　宏

買主（乙）
住　所

氏　名