

（長山団地標準契約書）

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、乙に売り渡すものとする。

売買物件	（ボックス型ガレージ含む）
所在地	紀の川市貴志川町長山277番923
宅地番号	（2ブロック31）
地目	宅地
地積	246.95平方メートル

（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 前項の申し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囑託するものとし、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、その他本契約につき甲乙とも何等の異議を申し立てないものとする。

（契約不適合責任）

第11条 甲は乙に対し、本件物件に関し、契約不適合を理由とする一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は甲に対し、本件目的物が契約に不適合であることを理由として売買代金の減額、追完、解除又は損害賠償請求をすることができない。

（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・ボックス型ガレージ等）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 乙は、ボックス型ガレージ上部に建築物等の構造物を建築してはならない。

3 第1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、全て乙の負担とする。

（公共下水道利用）

第13条 乙は、この契約と同時に、紀の川市公共下水道条例及び紀の川市公共下水道事業受益者負担に関する条例を遵守するものとする。

（用途の制限）

第14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15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20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16条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないとき、その他この契約に違反した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17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第19条1項、2項に基づく原状回復、返還及び同条3項に基づく承諾書の提出による所有権移転登記が完了した後、30日以内に、乙に返還するものとする。ただし当該返還金に利息は付さないものとする。なお、第15条1項に基づく違約金等の債権が発生している場合、甲は、返還金と違約金等を対当額にて相殺することができる。

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18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およ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19条 乙は第16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元した上で、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20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21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22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23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。

（その他）

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。

令和 年	月	日		
			売主（甲）	和歌山市和歌浦西2-1-22 和歌山県土地開発公社 理事長 下 宏
			買主（乙）	住所
				氏名