

【別紙②】 土地売買契約書（案）

売払人つくばみらい市長 小田川 浩（以下「甲」という。）と買受人〇〇〇（以下「乙」という。）の間において、次の条項により土地の売買契約を締結する。

（売買物件）

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

売 買 物 件 の 所 在 地	地 目	公簿面積（㎡）
つくばみらい市小張字前山3 1 5 6－5	雑種地	3， 3 9 2

（売買代金）

第2条 売買物件の代金（以下「売買代金」という。）は、金〇〇〇〇〇円とする。

（売買代金の支払）

第3条 乙は、売買代金を令和〇年〇月〇日までに甲の発行する納入通知書により支払わなければならない。

（所有権の移転）

第4条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納したときに、乙に移転するものとする。

（所有権移転登記）

第5条 乙は、売買代金を完納した後、甲に対して売買物件の所有権移転登記を請求するものとし、甲は、遅滞なく売買物件の所有権移転登記の嘱託手続をとるものとする。

2 前項の所有権移転登記に要する登録免許税その他の経費は、乙の負担とする。

（売買物件の引渡し）

第6条 甲は、売買物件の所有権移転登記の後1 4日以内に両者の定める日に、売買物件をその所在する場所において現状のまま乙に引き渡すものとする。

（遅延利息）

第7条 乙は、売買代金を第3条に定める期日までに支払わなかったときは、その未払い金額に、当該期日の翌日から支払いする日までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和2 4年法律第2 5 6号）第8条第1項の規定に基づく、政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率を乗じて計算した額の遅延利息を付して甲に支払わなければならない。

（危険負担）

第8条 この契約の締結後、売買物件が甲の責めに帰することができない理由により滅失し、又はき損した場合は、その損失は乙の負担とする。

（担保責任）

第9条 乙は、この契約締結後売買物件に数量の不足その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減額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。

（指定期間）

第1 0条 乙は、本契約の締結日から1 0年間（以下「指定期間」という。）は提案書に記載した以外の用途に供することはできないものとする。

（指定用途等の変更）

第1 1条 乙は、やむを得ない理由により第1 0条に定める用途に定める指定期間を変更しようとするときは、変更を必要とする理由及び変更後の計画を記載した書面をもって甲の承認を受けるものとする。

（売土地の譲渡禁止等）

第1 2条 乙は、売買土地の所有権を第三者に移転し、又は売買土地を第三者に貸し付けてはならない。ただし、第1 1条に定める指定期間満了の日以後は、この限りでない。

（買戻）

第1 3条 乙が、第1 1条に定める甲の承認がなく第1 0条から第1 1条までに定める義務に違反したとき又は前条に定める義務に違反したときは、甲は、乙が支払った売買代金及び契約の費用を返還して甲が認定した日をもって売買土地を買戻すことができるものとする。

2 買戻ができる期間は、この契約締結の日から1 0年とする。

3 買戻の際の登記に要する費用は、乙の負担とする。

（実地調査等）

第1 4条 甲は、第1 0条に定める期間が満了するときまで、売買土地について随時に職員をして実地に調査させ、又は所要の報告を求めることができる。この場合において、乙はその調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはならないものとする。

（違約金）

第1 5条 甲が第1 3条により本件土地を買戻したとき又は第1 3条及び第1 6条に定める解除事由が生じたときは、同条項に基づく解除権の行使の有無にかかわらず、乙は売買代金の2 0％を違約金として、甲に支払わなければならない。

（解除）

第1 6条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、何らの催告を要せずこの契約を解除することができるものとする。

（乙の原状回復義務）

第1 7条 乙は、甲が前条の規定によりこの契約を解除したときは、次の号に定めるところによりその原状回復義務を履行しなければならない。ただし、甲が本件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、現状のまま返還することができる。

（1）契約解除前に売買土地の一部が滅失若しくは毀損した場合又は乙がその一部を転売した場合

においては、当該土地を現状において甲の指定する期日までに甲に返還し、乙は、前項ただし書き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売渡人に支払わなければならない。

(2) 売買土地を甲に返還することができないと認められるときは、当該土地の契約解除時の時価に相当する金額と当該土地の所有権移転の日から当該金額を返還する日までの期間について当該土地の使用料相当額との合計額を甲に支払うこと。

2 甲は、前項第1号又は第2号の場合において、売買土地の全部又は一部の返還が受けられない理由が不可抗力による滅失又は毀損に基づくものであると認めるときは、当該滅失毀損以後の当該滅失毀損部分に対する使用料相当額を免除することができる。

3 乙は、第1項第1号又は第2号の規定により売買土地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するものとする。
(損害賠償)

第18条 乙は、この契約に違反したために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。
(有益費等請求権の放棄)

第19条 乙は、この契約を解除された場合において、売買土地に投じた有益費、必要費又はその他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。
(返還金)

第20条 甲は、この契約を解除したときは、収納済みの売買代金を乙に返還するものとする。
2 前項の返還金には、利子を付さないものとする。
(契約に関する紛争の解決)

第21条 この契約の内容又はこの契約の履行に関し、関係者から異議の申出があったときは、乙は、責任をもって解決するよう努めなければならない。
(契約の費用)

第22条 この契約書の締結及び履行に必要な一切の費用は、乙の負担とする。
(信義則)

第23条 甲乙両者は、信義を重んじ誠実に本契約を履行しなければならない。
(疑義の決定)

第24条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議して定めるものとする。
(管轄裁判所)

第25条 本契約に関する訴訟の第一審管轄裁判所を水戸地方裁判所と定める。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和〇年〇月〇〇日

甲 茨城県つくばみらい市福田195番地
つくばみらい市長 小田川 浩

乙