土地売買契約書（見本）

広島市（以下「売払人」という。）と○○　○○（以下「買受人」という。）とは、次の条項により市有財産の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）
第１条　売払人及び買受人は、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。

（売買物件）
第２条　売買物件は、次のとおり。

所　在　地	地　番	地目	公簿地積	実測地積
広島市○○区○○○丁目	○○番○	宅地	㎡ 0,000.00	㎡ 0,000.00

（売買代金）
第３条　売買代金は、金○○,○○○,○○○円とする。

（代金の支払い）

※　契約時に一括支払する場合
第４条　買受人は、売買代金を、売払人の発行する納入通知書により、この契約締結と同時に売払人に支払わなければならない。

※　契約時に契約保証金を支払い、残金を令和○○年○○月○○日までに支払う場合
第４条　買受人は、売買代金を次により売払人に支払わなければならない。
⑴　この契約締結と同時に契約保証金として金（　売買代金の１割以上　）円を売払人の発行する納入通知書により支払うこと。
⑵　令和○○年○○月○○日までに金（　残　　金　）円を売払人の発行する納入通知書により支払うこと。
２　契約保証金は、前項第２号の金額を完納したときに、売払人において売買代金に充当するものとする。
３　買受人が第１項第２号の代金の支払いを怠ったときは、売払人は何らの通知催告を要せず本契約を解除できる。この場合、契約保証金は売払人に帰属するものとする。

（登記嘱託等）

※　契約時に一括支払する場合
第５条　買受人は、この契約締結の際に、所有権の移転登記に必要な関係書類及び登録免許税相当額を納付した現金領収証書を、売払人に提出しなければならない。

※　契約時に契約保証金を支払う場合
第５条　買受人は、前条第１項第２号に定める金額を支払う際に、所有権の移転登記に必要な関係書類及び登録免許税相当額を納付した現金領収証書を、売払人に提出しなければならない。

（所有権の移転）
第６条　売買物件の所有権は、買受人が売買代金を完納した時に買受人に移転する。

（売買物件の引渡し）
第７条　売払人は、前条の規定により所有権が買受人に移転した時に売買物件を引き渡す。
２　買受人は、売買物件の引き渡しを受けたときは、売払人の定めるところにより直ちに受領書を売払人に提出するものとする。
（契約不適合責任）
第８条　買受人は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、引渡しの日から２年以内に売払人に通知したものに限り、次のとおり、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。この場合、売払人又は買受人は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。
⑴　修補をする場合において、売払人は、買受人に不相当な負担を課すものでないときは、買受人が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。
⑵　修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、売払人は修補責任を負わない。
⑶　本条の契約不適合が、本契約及び取引上の社会通念に照らして売払人の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、買受人は、売払人に対し、損害賠償を請求することができる。
⑷　前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。
⑸　本条の契約不適合により、買受人が本契約を締結した目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。
⑹　本条の契約不適合が買受人の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買受人は、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除のいずれもすることはできない。
２　前項の契約不適合について、買受人は、売払人に対して、代金減額を請求することはできない。
３　買受人が本契約締結時に第１項の契約不適合を知っていたときは、売払人は本条の責任を負わない。
（禁止用途）
第９条　買受人は、この契約締結の日から５年間、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号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に供してはならない。
２　買受人は、この契約締結の日から５年間、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の用に供してはならない。
３　買受人は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、第１項及び前項に定める使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して同項の定めに反する使用をさせてはならない。
４　買受人は、売買物件について第三者に対して権利を設定する場合においても、当該第三者に対して第１項及び第２項の定めに反する使用をさせてはならない。
（実地調査等）
第１０条　売払人は、買受人の前条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、又は買受人に対し所要の報告を求めることができる。この場合において、買受人は調査を拒み、妨げ又は報告を怠ってはならない。
（違約金）
第１１条　売払人は、買受人が正当な事由なく第９条に定める義務に違反したときは、金（　売買代金の３割　）円の違約金を買受人に請求することができる。買受人は売払人から請求があった場合、これを支払わなければならない。
２　前項に定める違約金は、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。

（契約の解除）
第１２条　売払人は、買受人がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告なしにこの契約を解除することができる。
（返還金等）
第１３条　売払人は、前条に定める解除権(第４条３項に規定するものを除く)を行使したときは、買受人が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。
２　売払人は､解除権を行使したときは､買受人の負担した契約の費用は返還しない。
３　売払人は、解除権を行使したときは、買受人が支払った違約金及び買受人が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。
（買受人の原状回復義務）
第１４条　買受人は、売払人が第１２条の規定により解除権を行使したときは、直ちに売買物件を契約時の状態に復して返還しなければならない。ただし、売払人が売買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。
２　買受人は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、そ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払人に支払わなければならない。また、買受人の責に帰すべき事由により売払人に損害を与えている場合には､その損害に相当する金額を売払人に支払わなければならない。
３　買受人は、第１項に定めるところにより売買物件を売払人に返還するときは、売払人の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を売払人に提出しなければならない。
（損害賠償）
第１５条　買受人は、この契約に定める義務を履行せず、売払人に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。
（返還金の相殺）
第１６条　売払人は､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､買受人が第１１条に定める違約金又は第１４条第２項若しくは前条に定める損害賠償金を売払人に支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

※　共同購入する場合，次の条文を加え、以下１条ずつ繰り下げる。

（共同購入）
第１７条　買受人は、この土地を共同して購入する場合には、この契約に定める債権については共同して行使し、債務については連帯してこれを行うものとする。
２　売払人の買受人に対する通知、この土地の引き渡し等は、買受人のうち一人に対して行えば足るものとする。

（契約の費用）
第１７条　この契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて買受人の負担とする。
（疑義の決定）
第１８条　この契約に関し疑義があるときは、売払人及び買受人が協議のうえ決定する。
（裁判管轄）
第１９条　この契約に関する訴えの管轄は、売払人の事務所の所在地を管轄区域とする広島地方裁判所とする。

この契約を証するため、本書２通を作成し、売払人及び買受人が記名押印のうえ、各その１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

売払人　広島市中区国泰寺町一丁目６番３４号
広島市
代表者　広島市長　　松　井　一　實

買受人　住所
氏名

※連名で購入する場合

買受人　共有持分○分の○
住所
氏名

共有持分○分の○
住所
氏名