

土地売買仮契約書（案）

売出人 北上市 と買受人 ●●とは、次の条項により 土地の売買契約を締結する。

なお、この契約は、北上市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する規程条例（平成3年北上市条例第40号）第3条の規定により北上市議会の議決を得られたとき、本契約とする。ただし、議会の議決が得られないとき、この仮契約は無効となり、売出人は損害賠償の責を負わないものとする。

（信義誠実の義務）

第1条 売出人と買受人は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 売買物件は、次のとおりとする。

物件 番号	所在地	種別	地目・構造等	地積等
1	北上市和賀町横川目 33地割1番13	土地	学校用地	12,908.08㎡
	北上市和賀町横川目 33地割148番3	土地	学校用地	1,467.19㎡
	北上市和賀町横川目 33地割149番2	土地	学校用地	135.97㎡

（売買代金）

第3条 売買代金は次のとおりとする。

売買代金	
金	円

（売買代金の支払）

第4条 買受人は、前条に定める売買代金を令和7年●月●日までに売出人の発行する納入通知書により支払わなければならない。

（遅延損害金）

第5条 買受人は、前条に定める納入期限までに売買代金を支払わないときは、納入期限の翌日から支払日までの日数に応じ、民法（明治29年法律第89号）第404条に定める法定利率により計算した遅延損害金を売出人に支払わなければならない。

2 前項の規定により計算した遅延損害金の額が百円未満であるときは、遅延損害金を支払うことを要せず、その額に百円未満の端数があるときは、その端数を切り

捨てるものとする。

3 第1項の遅延損害金の計算方法は、年365日の日割計算とする。

(契約保証金)

第6条 北上市契約規則（平成6年北上市規則第8号）第24条第10号の規定により、契約保証金は免除する。

(登記嘱託)

第7条 買受人は、売買代金支払い後、所有権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8条 売買物件の所有権は、買受人が売買代金の支払いを完了した時、売払人から買受人に移転する。

(売買物件の引渡し)

第9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ときに売買物件を引き渡す。

(契約不適合責任)

第10条 買受人は、契約不動産について契約の内容に適合しないものを発見したとしても履行の追完請求、代金の減額請求、損害賠償請求及び契約の解除をすることはできない。ただし、買受人が消費者契約法（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はこの限りではない。

(禁止用途)

第11条 買受人は、売買物件を北上市暴力団排除条例（平成27年北上市条例第28号）第2条第1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、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項に定める性風俗特殊営業の用に供してはならない。

(実地調査等)

第12条 売払人は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、売買物件について随時その使用状況を実地調査し、買受人に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。

2 買受人は、前項の調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第13条 買受人が正当な事由なくこの契約に定める義務に違反したときは、売払人の請求により、売買代金の100分の20に相当する金額を、違約金として売払人に支払わなければならない。

(無催告解除)

第14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15条 売払人は、前条の規定により契約の解除が発生したときは、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、前条に定める契約の解除を行ったときは、買受人が負担した契約に係る費用、第5条に定める遅延損害金、第13条に定める違約金、第17条に定める損害賠償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。

(原状回復)

第16条 買受人は、売払人が第14条に定める契約の解除を行ったときは、直ちに売買物件を契約時の状態に回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契約時の状態に回復する必要がない、又は適当でないと認めたときは、買受人は、売買物件を現状のまま売払人に返還することができる。

2 買受人が前項ただし書の規定により売買物件を返還したときは、売買物件に残置した物件等の所有権は全て売払人に帰属する。

3 買受人は、第1項ただし書の規定により売買物件を返還した場合、売買物件が滅失又は毀損しているときは、その損害の賠償として、滅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。

4 買受人は、第1項の規定により、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17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ために損害を受けたときは、その損害の賠償を買受人に請求することができる。

(返還金の相殺)

第18条 売払人は、第15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5条に定める遅延損害金、第13条に定める違約金又は第16条第3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金額の全部又は一部と相殺することができる。

(危険負担)

第19条 売払人及び買受人は、売買物件の引渡し完了前に天災地変、その他売払人又は買受人いずれの責に帰すことのできない事由により、売買物件が滅失又は毀損してこの契約の履行が不可能になったとき、互いに書面によりその相手方に通知して、この契約を解除することができる。

(契約の費用)

第20条 この契約の締結に要する費用は、買受人の負担とする。

(疑義の決定)

第21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、売払人、買受人協議のうえ決定する。

(裁判所轄)

第22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する地方裁判所とする。

この契約の締結を証するため、この契約書2通を作成し、売払人、買受人記名押印のうえ、それぞれその1通を保有する。

令和 年 月 日

売払人 岩手県北上市芳町1番1号
北上市
代表者 北上市長 八重樫 浩 文

買受人 住 所
氏 名