

土地売買契約書（案）

売出人 中城村（以下、「甲」という。）と買受人〇〇〇（以下、「乙」という。）との間に、村有普通財産の売買に関し、次の条項により契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、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 甲は、その所有に係る次表の土地（以下、「物件」という。）を乙に売払い、乙はこれを買受けるものとする。

土地の表示

所在地番	地目	実測面積（㎡）
中城村字南上原 124 街区 11 画地	—	431.69
中城村字南上原 124 街区 12 画地	—	1,425.27

（売買代金）

第3条 売買代金は、金 落札金額 円とする。

（契約保証金）

第4条 甲及び乙は、この契約を締結にするにあたり、乙が甲に契約保証金として前条に定める売買代金の10分の1に相当する金額を納付しなければならない。

- 前項の契約保証金には、利息を付さないものとする。
- 契約保証金は、売買代金の一部に充当するものとする。

（売買代金の納付）

第5条 乙は、売買代金のうち、契約保証金を除いた額を甲の発行する納入通知書により本契約締結から30日以内に納付しなければならない。

（所有権の移転及び引渡し）

第6条 この物件の所有権は、乙が売買代金を完納した時に乙に移転するものとする。

- この物件は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、乙に対し現状有姿のまま引渡しがあったものとする。

(所有権移転登記)

第7条 乙は、前項の規定により売買物件の所有権が移転した後、甲に対し所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により遅滞なく所有権の移転登記をするものとする。

2 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(危険負担等)

第8条 乙は、当該物件の所有権移転の日から引渡しの日までの間において、この物件が甲の責に帰すことのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害が生じたときは、売買代金の減免又は契約の解除を請求できないものとする。

2 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ものとする。

(用途制限等)

第9条 乙は、売買物件を次の各号に掲げる用途に供してはならない。

(1) 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及び同条第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用途

(2) 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の事務所その他これに類する用途

2 乙は、前項各号の用途に供されることを知りながら、売買物件を第三者に譲渡し、又は貸し付けてはならない。

(実地調査等)

第10条 甲は、この契約の履行について必要があると認められるときは、乙に対して、実地調査を行い、又は必要な報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、妨げ又は報告を怠ってはならない。

(違約金)

第11条 乙は、次の各号に該当する場合、売買代金の10分の1に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 第9条に定める義務に違反したとき

(2) 第10条に定める義務に違反したとき

2 前項の額に1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げて計算する。

3 第1項に規定する違約金は、第13条に定める損害賠償額の予定又はその一部として解釈しない。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙がこの契約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。

(損害賠償)

第13条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(返還金等)

第14条 甲は、この契約を解除したとき、乙が支払った売買代金を返還するものとする。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 前項の場合において、乙が契約のために支出した費用の返還はしない。

3 甲は、この契約を解除したとき、乙又は第三者に損害が生じてもその責任を負わない。

(返還金の相殺)

第15条 前条第1項の規定により、甲が乙に売買代金を返還する場合において、甲は、この契約に基づき乙が甲に支払うべき損害賠償、その他の金銭があるときは、返還する金額の全部又は一部と相殺する。

(原状回復の義務)

第16条 乙は、甲がこの契約を解除したときは、この物件を原状に回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復す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 前項に定める義務に要する費用は、すべて乙の負担とする。

3 乙は、第1項の規定により、売買物件を返還するときは、売買物件について本契約締結後に設定された抵当権、地上権、賃借権及びその他所有権以外の権利を消滅させ、当該物件の完全な所有権の行使ができる状態にしなければならない。

(契約の費用)

第17条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(清算)

第 18 条 換地処分時による測量の結果、地積の増減が発生しても互いに異議を申し出ないものとし、面積増減による売買代金の実測清算は行わないものとする。

2 土地区画整理事業の換地処分に伴う清算金（徴収・交付）は、甲に帰属するものとする。

(関係法令の遵守等)

第 19 条 乙は、売買物件の法令等の規制を熟知のうえ、この契約を締結したものとし、当該物件を利用するにあたっては、当該法令等を遵守するものとする。

(裁判管轄)

第 20 条 この契約に関して生じた甲乙間の紛争については、甲の事務所の所在地を管轄する那覇地方裁判所沖縄支部を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第 21 条 この契約に関し疑義のあるときは、甲乙協議のうえ定めるものとする。

上記契約の締結を証するため、この契約書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ各自その 1 通を保有するものとする。

令和元年 月 日

中城村字当間 1 7 6 番地

(甲) 中城村長 浜 田 京 介

(乙)