

土地建物売買契約書

士別市（以下「売主」という）と〇〇〇（以下「買主」という）は、以下のとおり土地・建物の売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 売主は、その所有する末尾に掲げる物件を、買主に売り渡し、買主は、これを買受ける。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金〇〇〇円とする。

土地 2筆 計〇〇〇〇円

建物 3棟 計〇〇〇〇円（うち消費税相当額〇〇〇円）

（契約保証金）

第3条 契約保証金は、金〇〇〇（*売買代金の10%以上の額*）円とする。

2 買主は、契約締結時に前項に定める契約保証金を売主の指定する金融機関に納付しなければならない。

3 契約保証金は、売買代金に充当するものとする。

（代金納入方法）

第4条 買主は、売買代金から契約保証金を差し引いた金額を令和3年6月25日までに売主の指定する金融機関に納付しなければならない。

（所有権の移転及び登記）

第5条 売買物件の所有権は、買主が売買代金の全額を納付したとき、買主に移転する。

2 売主は、前項の規定により所有権が移転した後、速やかに所有権移転の登記を嘱託するものとし、これに要する経費は買主の負担とする。

（売買物件の引渡し）

第6条 売買物件の売主から買主への引渡しは、第5条の所有権の移転と同時に、現状有姿で行う。

（契約不適合責任）

第7条 買主は、本契約締結後において、売買物件に種類、品質、数量に関して本契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、売買代金の減免請求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。ただし、買主が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に定める消費者に該当する場合は、売買代金の減免請求若しくは損害賠償の請求又は契約の解除について、引渡しの日から1年以内に売主に対して協議を申し出ることができるものとし、売主は協議に応じるものとする。

（危険負担）

第8条 本契約成立後売買物件引渡しまでの間に、売買物件の一部又は全部が売主又は買主の責めに帰すことのできない事由により滅失又は毀損したときは、買主は売買代金の全部又は一部の支払を拒絶することができ、本契約の全部を解除できるものとする。

（用途の制限）

第9条 買主は、引渡しの日から5年を経過するまでの間、売買物件の使用用途について、景観を著しく損なう等、周辺地域の環境を悪化させてはならない。

2 買主は、前項に定める期間内において、売主の事前の書面による承諾を得ないで、売買物件について、第三者に対して、地上権、質権、賃借権その他の一切の権利の設定をし、又は売買、贈与等により所有権の移転をしてはならない。

（違約金）

第10条 買主は、前条に定める義務に違反したときは、第2条に定める売買代金の10分の1（円未

満切捨て)に相当する額を違約金として売主に納付しなければならない。

2 前項の違約金は、第14条に定める損害賠償の予定と解釈しないものとする。

(契約の解除)

第11条 売主は、買主がこの契約に定める義務を履行しないときは、自らの責めに帰すべき事由によるものであると否にかかわらず、催告を要せず、直ちに本契約を解除することができるものとする。

(原状回復義務)

第12条 買主は、前条の規定により売主が解除権を行使したときは、売主が指定する期日までに売買物件を原状に回復して売主に返還しなければならない。ただし、売主が売買物件を原状に回復させることが適当でないとき、現状のまま返還することができる。

2 買主は、前項により売買物件を売主に返還するときは、売主の指定する期日までに当該売買物件の買主から売主への所有権移転登記の承諾書を売主に提出しなければならない。

(返還金及び利息)

第13条 売主は、第11条の規定により解除権を行使したときは、買主が支払った売買代金を返還するものとする。

2 前項の返還金には、利息を付けないものとする。

3 売主は、第11条の規定により解除権を行使したときは、買主が負担した契約の費用を返還しない。

4 売主は、第11条の規定により解除権を行使したときは、買主が売買物件に支出した必要費、有益費その他の一切の費用を返還しない。

(損害賠償)

第14条 売主は、買主が本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、その賠償を請求することができる。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第15条 売主又は買主は、相手方の事前の書面による承諾を得ないで、本契約に基づく相手方に対する権利義務の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供することができない。

(契約の費用)

第16条 本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、買主の負担とする。

(誠実協議)

第17条 本契約に定めのない事項及び本契約の内容の解釈につき相違のある事項については、本契約の趣旨に従い、両当事者間で誠実に協議の上、これを解決するものとする。

(管轄)

第18条 本契約に関する一切の紛争については、土別市を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し売主買主記名押印のうえ各自1通を保有するものとする。

令和3年 月 日

売主 士別市東6条4丁目1番地
士別市長 牧野勇司

買主

物件目録

土地 2筆

- ①所 在 士別市武徳町
地 番 618番5
地 目 宅地
地 積 2428.28㎡
- ②所 在 士別市武徳町
地 番 618番14
地 目 雑種地
地 積 1734.30㎡

家屋 3棟

- ①所 在 士別市武徳町618番14、618番5
家屋番号 618番14
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 81.14㎡
- ②所 在 士別市武徳町618番5、618番14
家屋番号 618番5の1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 80.01㎡
- ③所 在 士別市武徳町618番5、618番14
家屋番号 618番5の2
種 類 共同住宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 160.88㎡