

土地売買契約書（案）

鎌倉市（以下「売主」という。）と〈買受申請者〉（以下「買主」という。）との間において、売主から買主への土地の譲渡に関し、次の条項により土地売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 売買物件は、次のとおりとする。

所在地番	地目	売買面積（実測）
鎌倉市城廻字清水小路 682 番 67	宅地	218.96 m ²

（売買代金）

第2条 売買代金は、金（買受金額）円とする。

（契約保証金）

第3条 買主は、本契約締結と同時に、契約保証金として金（契約保証金額）円を売主に納付しなければならない。

2 売主は、買主が次条に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。

（売買代金の支払）

第4条 買主は、売買代金のうち前条第1項に定める契約保証金を除いた金円を、売主の発行する納入通知書により年 月 日までに売主に支払わなければならない。

（所有権移転）

第5条 売買物件の所有権移転は、買主が売買代金を完納したときに移転するものとする。

（所有権移転登記）

第6条 売主は、前条の規定により売買物件の所有権が移転した後、当該所有権移転登記を囑託するものとする。

2 買主は、前項の所有権移転登記に要する登録免許税相当額の収入印紙又は現金及び必要書類を売主に提出しなければならない。

（引渡し）

第7条 売主は、第5条により所有権が買主に移転したときをもって、売買物件を現状有姿のまま買主に引き渡すものとする。

（危険負担）

第8条 買主は、本契約締結のときから売買物件の引渡しのおきまでにおいて、当該物件が、売主の責に帰すことのできない事由により滅失又はき損した場合には、売主に対して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。

（かし担保責任）

第9条 買主は、本契約締結後、売買物件に数量の不足その他隠れたかし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。

(契約の解除)

第10条 売主は、買主が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

(暴力団等排除に係る解除)

第11条 売主は、買主が次のいずれかに該当すると認めるときは、本契約を解除することができる。この場合において、解除により買主に損害が生じても、売主はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

(1) 買主が個人である場合には、その者が、鎌倉市暴力団排除条例(平成23年10月鎌倉市条例第11号)第2条第4号に定める暴力団員等(以下「暴力団員等」という。)と認められたとき、又は、法人等(法人又は団体をいう。)が、同条第2号に定める暴力団(以下「暴力団」という。)又は同条第5号に定める暴力団経営支配法人等と認められたとき。

(2) 買主が、神奈川県暴力団排除条例第23条第1項又は第2項に違反したと認められたとき。

(3) 買主及び役員等(買主が個人である場合にはその者を、買主が法人等である場合には役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有する者と認められる者を含む。)又は支店若しくは営業所(常時業務の契約を締結する事務所をいう。)の代表者をいう。)が、暴力団員等と密接な関係を有していると認められたとき。

(4) 買主が、下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が第1号から第3号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

(5) 買主が、第1号から第3号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合(第4号に該当する場合を除く。)に、売主が買主に対して当該契約の解除を求め、買主がこれに従わなかったとき。

2 前項の規定により本契約が解除された場合においては、買主は、売買代金の10分の1に相当する額を違約金として売主の指定する期間内に支払わなければならない。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第12条 買主は、契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員等から不当介入(妨害(不法な行為等で、契約履行の障害となるものをいう。)又は不当要求(金銭の給付等一定の行為を請求する権利若しくは正当な利益がないにもかかわらずこれを要求し、又はその要求の方法、態様若しくは程度が社会的に正当なものと認められないものをいう。)などをいう。以下この条において同じ。)を受けた場合は、遅滞なく売主に報告するとともに所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力をしなければならない。

2 買主は、不当介入を受けたことにより、履行期限に遅れが生じるおそれがある場合は、売主と履行期限に関する協議を行わなければならない。

3 買主は、暴力団又は暴力団員等からの不当介入による被害を受けた場合は、その旨を直ちに売主に報告するとともに、被害届を速やかに所轄の警察署に提出しなければならない。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第13条 本契約に関して、買主は、鎌倉市暴力団排除条例(平成23年10月鎌倉市条例第11号)第2条第2号、第4号及び第5号に規定する者の事務所その他これらに類するものの用に、売買物件を供してはならない。

(返還金等)

第 14 条 売主が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。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 売主が解除権を行使したときは、買主の負担した契約の費用は返還しない。

3 売主が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、有益費その他一切の費用は償還しない。

(買主の原状回復義務)

第 15 条 買主は、売主が解除権を行使したときは、売主の指定する期日までに売買物件を原状に回復して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認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 買主は、前項ただし書きに定めるところにより売買物件を現状のまま返還する場合において、当該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主に支払わなければならない。また、買主の責に帰すべき事由により売主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主に支払わなければならない。

3 買主は、第 1 項に定めるところ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、当該物件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。

(損害賠償)

第 16 条 買主は、本契約に定める義務を履行しないために売主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 17 条 売主は、第 14 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、買主が第 15 条第 2 項又は前条に定める損害賠償金を売主に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第 18 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。

(信義誠実の義務)

第 19 条 売主と買主の両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(疑義等の決定)

第 20 条 本契約に関し疑義が生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、鎌倉市公有財産規則（昭和 40 年 4 月規則第 15 号）を準用するほか、売主と買主が協議のうえ決定する。

(管轄裁判所)

第 21 条 本契約について、訴訟等が生じたときは、売主の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

本契約の証として契約書（売主の分と買主の人数分）通を作成し、売主・買主が記名押印のうえ、各1通を保有する。

年 月 日

売主 鎌倉市御成町18番10号
鎌倉市
市長 松尾 崇 ⑩

買主 住所

氏名 ⑩