|  |
| --- |
| **不　動　産　売 買 契 約 書（案）** |
|  **契 約 者** 　売 払 人　　　 　　 鶴岡市馬場町９番２５号 　　鶴岡市 　　鶴岡市長　皆　川　　治　　㊞ 　買 受 人　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　㊞　　　媒介業者　　　　　　　　　○○知事（○）第○○○○号　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　㊞　　　　　　　　　　　　　　　　　宅地建物取引士　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　㊞　　　　　　　　　　　　　　　　　（○○）第○○○○号**売　買　物　件** |
| 区分 | 所在地番又は所在地 | 地目又は種類 | 地積又は床面積 |
| 鼠ヶ関- | 鶴岡市鼠ヶ関字原海 | 宅地 | ㎡ |
|  |  |  | ㎡ |
|  |  |  | ㎡ |
| 売 買 代 金金　　　　　　　　　　円　　（売買代金の内訳）土地代金　金　　　　　　　　　　円建物代金　金　　　　　　　　　　円　　　　　　消費税及び地方消費税相当額　金　　　　　　　　　　円 納 付 期 限 　　 　 令和　　年　　月　　日 契 約 内 容 　　　 　 契 約 年 月 日 　　　　 令和　　年　　月　　日 |

表記記載の売払人と買受人とは、地方自治法(昭和２２年法律第６７号)及び鶴岡市契約に関する規則(平成１７年鶴岡市規則第５４号)に定める諸条項を遵守し、次の条項により不動産の売買契約を締結する。

（売買物件及び売買代金）

第１条 売買物件及び売買代金は、表記記載のとおりとする。

２　本契約は、前項の売買物件の本契約締結時の現状有姿による売買契約である。

（非数量指示売買）

第２条　表記記載の売買物件の数量は、売買物件の登記簿に記載されている数量（又は本契約締結前に実際の測量に基づいて算出された数量）を表示しているものであるが、売払人及び買受人において売買物件の実際に有する数量を確保するため、当該数量があることを売払人が表示しているものではないことから、売払人及び買受人は、本契約締結後において、表記記載の売買物件の数量と本契約締結後に実際の測量に基づいて算出された数量に相違が発見された場合であっても、互いに異議を申し立てないとともに、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ものとする。

２　売払人は、本契約締結後において、表記記載の売買物件について実際の測量に基づき数量を算出し、また、境界点を現地に復元する義務を負わないものとする。

（契約保証金）

第３条　買受人は、本契約締結の際に、契約保証金として金（売買代金の１００分の１０以上）円を売払人の発行する納入通知書により納付しなければならない。

２　第１項の契約保証金は、第１７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。

３　第１項の契約保証金には利息を付さない。

４　売払人は、買受人が第４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。

５　売払人は、買受人が第４条に定める義務を履行しないときは、第１項に定める契約保証金を売払人に帰属させることができる。

（代金の支払い）

第４条 買受人は、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、売払人の発行する納入通知書により表記記載の納付期限までに支払わなければならない。

（延滞利息）

第５条　買受人は、売買代金を契約書に定められた納付期限までに納付しなかったときには、売買代金に対し支払期限の翌日から納付した日までの日数に応じ、政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率を定める告示（昭和２４年大蔵省告示第９９１号）で定める割合を乗じて得た金額を売払人に支払わなくてはならない。

（所有権移転登記）

第６条　買受人は、本契約締結後すみやかに売買物件の所有権移転登記に必要となる書類及び登録免許税相当額の現金領収証書等を売払人に提出しなければならない。

２　売払人は、買受人が前項に定める義務を履行した後、第７条の規定により売買物件の所有権が買受人に移転したときは、遅滞なく売買物件の所有権移転登記の手続を行なうものとする。

（所有権の移転）

第７条 売買物件の所有権は、買受人が売買代金を納付したときに買受人に移転する。

（売買物件の引渡し）

第８条 売払人は、前条の規定により売買物件の所有権が買受人に移転したときに引き渡しがあったものとする。

（契約不適合責任）

第９条　買受人は、民法、商法及び本契約の他の条項にかかわらず、引き渡された売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の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にあっては、前条に定める引渡しの日から２年間は、この限りではないものとし、この場合における売払人の責任の範囲は、売買代金の額を上限とする。

（売買物件の用途制限及び用途指定）

第１０条　売買物件は、その引き渡しの日から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（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

（実地調査等）

第１１条　売払人は、買受人の第１０条に定める用途制限又は用途指定に反する使用等に関して、売払人が必要と認めるときは実地調査を行うことができる。

２　買受人は、売払人から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を売払人に報告しなければならない。

３　買受人は、正当な理由なく前２項に定める実地調査を拒み、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１２条　買受人は、第１０条の規定に違反したときは、金　　，　　　，　　　円を違約金として売払人に支払わなければならない。

２　前項の違約金は第１４条第４項及び第１７条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

（危険負担）

第１３条　買受人は、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が、売払人の責に帰することのできない事由により滅失又はき損した場合には、売払人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ものとする。

 (契約の解除)

第１４条 売払人は、買受人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。

２　売払人は、買受人が第１０条に定める義務に違反したとき、又は次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

（１）役員等（個人である場合はその者を、法人である場合は役員又は支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が、鶴岡市暴力団排除条例（平成２４年鶴岡市条例第６号。以下「暴力団排除条例」という。）第２条第３号に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）であるとき

（２）暴力団（暴力団排除条例第２条第１号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与しているとき

（３）役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用する等しているとき

（４）役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき

（５）役員等が暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

３　売払人は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより買受人に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

４　買受人は、売払人が第２項の規定により本契約を解除した場合において、売払人に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(返還金等)

第１５条　売払人は、前条に定める解除権を行使したときは、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、買受人が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売買物件に支出した必要費、有益費その他の一切の費用は償還しない。

(買受人の原状回復義務)

第１６条　買受人は、売払人が第１４条の規定により解除権を行使したときは、売払人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、前項ただし書きの場合において、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１７条　売払人は、買受人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、その損害の賠償を請求できる。

(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費用は、買受人の負担とする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第１９条 売払人買受人両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

２　本契約に定めのない事項及び本契約に関して疑義があるときは、必要に応じ売払人、買受人協議のうえ決定する。

(管轄裁判所)

第２０条　この契約に関する訴えについては、山形地方裁判所鶴岡支部をもって管轄裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書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。