

(案)

収入
紙
円

不 動 産 売 買 契 約 書

契 約 者

売 払 人

鶴岡市のぞみ町 2 番 10 号

鶴岡市

鶴岡市長 皆 川 治

買 受 人

売 買 物 件

区分	所在地	種目	数量 (㎡)
土地	鶴岡市羽黒町上野新田字中台 43 番 2	雑種地	437.00

売 買 代 金 金 円

納 付 期 限 令和 年 月 日

契 約 内 容 裏 面 記 載 の と お り

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。

(契約保証金)

第2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3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3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3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4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5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な書類及び登録免許税相当額の収入印紙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6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6条 売買物件の所有権は、買受人が売買代金を納付した後、 年 月 日の到来と同時に買受人に移転する。

(売買物件の引渡し)

第7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時に引き渡しがあったものとする。

(瑕疵の存在)

第8条 買受人は、売買物件に別途閲覧資料記載の瑕疵が存在していることを了承したうえで、当該物件を買い受けるものとする。

(瑕疵担保)

第9条 売払人は、本契約締結後、売買物件に隠れた瑕疵が発見された場合には、引渡しの日から2年間に限り民法第570条に規定する担保の責任を負う。

(売買物件の用途制限)

第10条 売買物件は、その引き渡しの日から10年間、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項及び第5項に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業その他これに類する業の営業に供し、また、これらの業の営業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。

2 売買物件は、その引き渡しの日から10年間、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)に規定する事務所等の用に供し、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（売買代金の100分の30に相当する金額）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、催告をせず、直ちにこの契約を解除することができる。

2 売払人は、買受人が鶴岡市暴力団排除条例（平成24年鶴岡市条例第6号）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。）又は暴力団員等がその役員となっている法人その他暴力団員が経営に関与している者であると認められるときは、催告をせず、直ちにこの契約を解除することができる。

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買受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、鶴岡地方裁判所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。