

契約書式

収 入
印 紙

土 地 売 買 契 約 書 (案)

[契約保証金払用]

川崎市を売主、(落札者) を買主とし、買主は、令和6年度第1回一般競争入札による市有財産売払いの案内書に記載された内容をすべて承知し、売主及び買主の間において、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 売買の対象は、次の物件（以下「売買物件」という。）とする。

土 地 の 所 在	地 目	実測面積 (㎡)
合 計		

(売買代金)

第2条 売買物件の価格は、金 (落札金額) 円（以下「売買代金」という。）とする。

(契約保証金)

- 第3条 買主は、本契約の締結と同時に、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の16第1項に規定する契約保証金（以下「契約保証金」という。）として金（落札金額の10分の1以上（円未満切上げ））円を売主の発行する納付書により、売主の指定する日までに売主に納付しなければならない。
- 2 納付済みの地方自治法施行令第167条の7第1項に規定する入札保証金は、契約保証金の一部として充当する。
- 3 契約保証金は、第19条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 契約保証金には、利息を付さない。
- 5 売主は、買主が次条に定める義務を履行したときは、契約保証金を売買代金に充当する。
- 6 買主が次条に定める義務を履行しないときは、本契約は解除されたものとみなし、契約保証金は売主に帰属する。
- 7 買主は、前項の規定により、契約保証金が売主に帰属したことに對して、一切の異議申立て等を行うことができない。

(代金の支払い)

第4条 買主は、第2条の売買代金のうち、契約保証金の額を控除した金 (落札金額) 円（以下「売買代金の残金」という。）を、売主の発行する納入通知書により令和6年7月29日（以下「納期限」という。）までに売主に支払わなければならない。

2 売買代金の残金の納期限の延長は、いかなる理由があろうともできないものとする。

(所有権の移転)

第5条 売買物件の所有権は、買主が、売買代金の残金を納期限までに納入したことを明ら

かにする書類（領収書の原本をいう。）を売主に提示したときに、売主から買主に移転する。

2 買主は、前項の提示を売買代金の残金の納期限までに行わなければならない。

（所有権の移転登記）

第6条 買主は、前条第1項の書類を提示した日（以下「所有権移転の日」という。）の後、直ちに売主に対し、登録免許税相当額の現金領収証書の原本を添えて、所有権の移転登記を請求しなければならない。

2 売主は、前項の規定による買主からの請求に基づき、遅滞なく所有権の移転登記を囑託する。

（売買物件の引渡し）

第7条 売主は、所有権移転の日に売買物件を現況有姿で引き渡したものとし、買主が記名押印した売買物件の受領証と引き換えに売買物件の引渡書を買主に交付するものとする。

（契約不適合責任）

第8条 買主は、本契約の締結後、売買物件について種類、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する履行の追完請求、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には、所有権移転の日の翌日から2年間は、この限りでない。

（危険負担）

第9条 買主は、本契約を締結した日から所有権移転の日までの間において、売買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免を請求することができない。

（風俗営業等の禁止）

第10条 買主は、所有権移転の日の翌日から起算して5年間、売買物件（その上の建物等を含む。）を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、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業並びに川崎市暴力団排除条例（平成24年川崎市条例第5号。以下「条例」という。）第2条第1号に定める暴力団、その他反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する等の公序良俗に反することの用（以下「禁止用途」という。）に供してはならない。

（禁止用途に関する承継の義務）

第11条 買主は、所有権移転の日の翌日から起算して5年以内に、第三者に対して売買物件の売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をするときは、その残存期間について、当該第三者に禁止用途に関する義務を書面によって承継させ、その義務の履行を確保する義務を負うものとする。

2 買主は、所有権移転の日から起算して5年以内に、第三者に対して売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定するときは、その残存期間について、当該第三者に対して禁止用途に関する義務に違反する使用をさせてはならない。

3 前2項における当該第三者の禁止用途に関する義務の違反に対する責務は、買主が負

わなければならない。

(実地調査等)

第12条 売主は、前2条に定める義務に関し、必要があると認めるときは、買主に対して履行状況を確認するため、立ち入り、帳簿、書類、その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料等の提出を求めることができる。

2 買主は、売主から前項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由なく拒み、妨げ若しくは忌避し、又は遅延してはならない。

(違約金)

第13条 買主は、第10条又は第11条に定める禁止用途に関する義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額を違約金として売主に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第18条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第14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、催告をしないで本契約を解除することができる。

(暴力団排除に関する契約の解除)

第15条 売主は、神奈川県警察本部からの通知又は回答により、買主が次の各号のいずれに該当するときは、本契約を解除することができる。

(1) 川崎市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団、条例第2条第3号に規定する暴力団員等、条例第2条第5号に規定する暴力団経営支配法人等又は条例第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者であるとき。

(2) 神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項に違反している事実があるとき。

(買主の原状回復義務)

第16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。

2 買主は、前項の規定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、売買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。

(返還金等)

第17条 売主は、買主の前条に定める義務の履行を確認したときは、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 売主は、買主の負担した契約の費用は返還しない。

3 売主は、買主が支払った違約金及び売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(損害賠償)

第18条 買主は、本契約に定める義務を履行しないことにより、売主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売主に支払わなければならない。

(返還金の相殺)

第19条 売主は、第17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13条に定める違約金、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。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第20条 買主は、この契約の履行に当たって、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9条各号に規定する行為を受け、又は正当な理由がなく履行の妨げとなる行為を受けた場合は、遅滞なく売主に報告するとともに、所管の警察署に通報し、捜査上必要な協力をしなければならない。

(契約の費用)

第21条 本契約の締結に関して必要な費用は、買主の負担とする。

(近隣住民等への配慮)

第22条 買主は、所有権移転の日以後においては、十分な注意をもって売買物件を管理し、近隣住民その他第三者との間で紛争が生じないように配慮しなければならない。

(信義誠実の義務)

第23条 売主及び買主は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(疑義の決定)

第24条 本契約に関し疑義のあるとき又は定めのない事項については、川崎市契約規則（昭和39年川崎市規則第28号）等によるほか売主と買主とが協議のうえ決定する。

(合意管轄)

第25条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、横浜地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本契約の締結を証するため、契約書を2通作成し、当事者それぞれ記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

売主 川 崎 市
川崎市長 福 田 紀 彦 印

買主 住 所
氏 名 印