

## 不動産売買契約書

下記の事項について、東吉野村（以下「売出人」という。）と（以下「買受人」という。）は、次の条項により土地の売買契約を締結する。

（売買物件及び売買代金）

第1条 売出人は、その所有する次に掲げる土地（以下「売買物件」という。）を買受人に現況有姿又は現状有姿で売渡し、買受人は、これを買受けるものとする。

物件番号	所在	地番	地目	地積（公簿面積）

2 売買代金は、金 円とする。

（入札保証金及び契約保証金）

第2条 買受人は、売買物件について納入した入札保証金を契約保証金に充当したい旨を表示した書面により売出人に提出するものとし、当該書面の提出があった場合に入札保証金を契約保証金として全額充当するものとする。

2 前項の契約保証金（以下「契約保証金」という。）は、第12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ものとする。

3 契約保証金には、利息を付さないものとする。

4 契約保証金は、買受人の責に帰すべき事由によりこの契約が解除されたときは、売出人に帰属する。

（代金の支払い）

第3条 買受人は、売買代金の全額を売出人が指定した銀行口座への振込により、売出人が指定する日までに支払わなければならない。

2 買受人が前項の売買代金の支払いにあたり、売買代金から契約保証金相当額を控除した金額を売出人に支払ったときは、売買代金の全額の支払いがあったものとする。

3 買受人は、前項の規定によろうとするときは、売買代金から契約保証金相当額を控除した金額を売出人に支払うとともに、契約保証金を売買代金に充当したい旨を表示した書面により売出人に提出するものとする。

4 売払人は、買受人が第1項に定める義務を履行しないときは、契約保証金を入札に係る損害賠償として売払人に帰属させるものとする。

(所有権の移転及び引渡し)

第4条 売買物件の所有権は、買受人が売買代金を完納し、売払人が納付を確認した時点で売払人から買受人に移転するものとする。

2 売払人は、前項の規定により売買物件の所有権が移転したときに、買受人に対し、現況のまま引渡しがあったものとみなす。

3 確定済みの土地境界について疑義等が生じた場合は、買受人と隣接者が相互に協議を行うものとする。

(所有権の移転登記)

第5条 買受人は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転した後、速やかに必要な書類を添えて売払人に対して所有権の移転登記を請求するものとし、売払人はその請求により遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

2 前項に規定する所有権の移転登記に要する費用は、買受人の負担とする。

(売買の条件)

第6条 買受人は、環境基本法（平成5年法律第91号）第3条、第8条及び第9条を遵守しなければならない。

2 買受人は、売買物件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項第1号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事業及びこれらの事業の利便を図るための用に供してはならない。

3 買受人は、売買物件を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その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。

4 買受人は、売買物件を無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条に規定する観察処分を受けた団体の事務所などの用に供してはならない。

5 前4項に定めるもののほか、買受人は、土地利用等について、関係機関及び周辺自治会等と十分に協議を行い、建築物を建築するときは、東吉野村環境保全条例（平成3年6月東吉野村条例第13号）を遵守し、環境の保全に配慮しなければならない。

(実地調査)

第7条 売払人は、前条に定める買受人の義務に係る履行状況を確認するため、随時に実地調査を行うことができる。

2 買受人は、正当な理由なく前項に定める実地調査を拒み、妨げ又は忌避してはならない。

(危険負担)

第8条 買受人は、この契約締結後、売買物件が売払人及び買受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、その損失は買受人の負担とする。

(契約不適合責任)

第9条 売払人は買受人に対し、売買物件が、種類、品質又は数量に関してこの契約の内容に適合しないものであっても、一切の契約不適合責任を負わないものとし、買受人は売払人に対し、売買物件がこの契約に不適合であることを理由として履行の追完、売買代金の減額、この契約の解除又は損害賠償請求をすることができないものとする。

2 売払人がこの契約に基づき買受人に移転した権利がこの契約の内容に適合しないものである場合（権利の一部が他人に属する場合においてその権利の一部を移転しないときを含む。）についても、前項と同様とする。

(契約の解除)

第10条 買受人が不正な手段により契約を締結した場合又は買受人がこの契約に基づく債務を履行しない場合には、売払人は、催告しないでこの契約を解除することができる。

2 売払人は、前項のほか、買受人が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 買受人の責めに帰すべき理由により納入期限に売買代金を完納しないとき又は完納する見込みがないと明らかに認められるとき。

(2) 買受人又はその代理人がこの契約に定める各条項に違反したとき。

(3) 買受人が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（買受人が個人である場合にはその者を、買受人が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が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6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）である

と認められるとき。

イ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 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を利用するなどしたと認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど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認められるとき。

オ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

カ 下請け契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方がアからオ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。

キ 買受人が、アからオ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（カに該当する場合を除く。）に、売払人が買受人に対して当該契約の解除を求め、買受人がこれに従わなかったとき。

3 この契約締結後、引渡しまでの間に売買物件が売払人及び買受人の責めに帰することができない事由により滅失又はき損した場合、買受人はこの契約を解除することができないものとする。

（原状回復義務等）

第11条 買受人は、前条の規定によりこの契約を解除された場合においては、自己の負担で直ちに売買物件を原状に回復して売払人に返還するとともに、売払人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等を売払人に提出しなければならない。

（損害賠償）

第12条 買受人は、第10条の規定によりこの契約が解除されたとき又はこの契約に定める義務を履行しないため売払人に損害を与えたときは、契約金額の100分の10に相当する金額を損害賠償として売払人に支払わなければならない。

（返還金）

第13条 売払人は、この契約を解除したときは、納入済みの売買代金を買受人に返還す

るものとする。ただし、買受人が前条に規定する損害賠償金を売払人に支払うべき義務がある場合及び第16条に規定する違約金を売払人に支払うべき義務がある場合は、返還する代金の全部又は一部を充当することができる。

(必要費等の補償)

第14条 買受人は、第10条の規定によりこの契約を解除された場合において、売買物件に関し必要費、有益費その他の費用を支出した場合であっても、その補償を売払人に請求することができない。

(費用の負担)

第15条 この契約の締結及びこの契約に基づいてなされる登記に要する費用並びに所有権移転後において買受人名義で賦課された公租公課は、買受人の負担とする。

2 売買物件に産業廃棄物等が含まれていた場合、その撤去費用は買受人の負担とする。

(義務の承継)

第16条 買受人は、売買物件について、第三者に所有権を移転し、又は第三者の権利(抵当権は除く。)を設定する場合には、第6条に規定する義務を当該第三者に書面により承継させなければならない。

(違約金)

第17条 買受人は、この契約の規定に違反したときは、売払人に対し売買代金の100分の10に相当する金額(1円未満の端数があるときは、切り上げるものとする。)の違約金を支払わなければならない。

2 買受人が前項の規定に基づく売払人に対する債務の履行を遅延したときは、売払人は違約金の支払期限の翌日から履行の日までの間、履行遅延額に対してその日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率(以下「政府契約における利率」という。)を乗じて計算した額の遅延利息の支払いを請求することができる。

3 第1項に規定する違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

(法令等の遵守)

第18条 買受人は、売買物件に係る法令等を熟知のうえ、この契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するにあたっては、当該法令等を遵守するものとする。

(合意管轄)

第19条 この契約に関して売払人と買受人の間で訴訟等が生じた場合は、売払人の所在地を管轄する裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第20条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関して疑義が生じたときは、売払人と買受人が協議のうえ定めるものとする。

上記契約の締結を証するため、この契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

年 月 日

売払人 奈良県吉野郡東吉野村大字小川99番地

東吉野村

東吉野村長 水 本 実

買受人 住 所 .....

氏 名 .....