

土地建物売買仮契約書（案）

売出人 西脇市（以下「甲」という。）と買受人
（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地建物の売買仮契約を締結する。

なお、この契約は、西脇市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（平成17年西脇市条例第66号）第3条の規定による西脇市議会の議決に付し、可決を得たときは、何らの手続を要することなく本契約になるものとし、本契約日は議決日とする。

ただし、令和9年3月31日までに議会の議決に付し、令和9年3月31日までに可決が得られないときは、この契約は無効となり売出人は損害賠償の責を負わないものとする。

（売買物件）

第1条 甲は、末尾別表記載の土地及び建物を現況有姿のまま乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金 円とし、内訳は、土地売買代金として金 円、建物売買代金として金 円、建物売買に係る消費税及び地方消費税として金 円とする。

2 乙は、前項の売買代金から次条第1項の契約保証金を除いた金額を、令和9年3月31日までに、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

（契約保証金）

第3条 乙は、契約保証金として金 円をこの仮契約締結と同時に支払うものとする。

2 前項の契約保証金は、第16条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

3 第1項の契約保証金には、利子を付さないものとする。

4 乙が前条第2項に定める金額を同項の指定期日までに完納しない場合には、第1項の契約保証金は、甲に帰属するものとする。

（引渡し）

第4条 甲は、乙が売買代金を完納したことを確認した後、速やかに売買物件を乙に引き渡し、乙は、引渡しを受けた日から売買物件を使用し、又は収益することができる。

（所有権の移転及び移転登記）

第5条 売買物件の所有権移転の時期は、前条の規定による引渡しがあったときとする。

2 乙は、売買代金を完納した後に、速やかに所有権移転登記を行わ

なければならない。

3 所有権移転登記に必要な一切の費用は、乙の負担とする。

(危険負担)

第6条 甲及び乙は、本物件の引渡し前に天災地変その他甲及び乙の責に帰さない理由により売買物件が滅失又は毀損したときは、その滅失又は毀損が売買物件の引渡し前の場合にあっては、甲の負担とし、引渡し後の場合にあっては、乙の負担とする。

(公序良俗違反)

第7条 乙は、売買物件を次の公序良俗に反する用途に使用してはならない。

(1) 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号から第6号まで及び西脇市における暴力団の排除の推進に関する条例（平成24年西脇市条例第26号）に規定する暴力団その他反社会的団体がその活動などに類する用途

(2) 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及び第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用途

2 乙は、売買物件を次条の規定により譲渡する場合は、前項各号の義務を書面により譲受人に承継させなければならない。

(売買物件の譲渡禁止等)

第8条 乙は、本件土地の所有権移転登記の日から3年以内に、誓約書の取得の目的に記載した用途に供する建築物等を竣工させ、かつ、当該用途を開始しなければならない。

2 乙は、この契約締結の日から5年間は、売買物件の所有権を第三者に移転、又は売買物件を第三者に貸し付けてはならない。ただし、甲の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

(違法建築等の禁止)

第9条 乙は、所在する建築物の解体及び新たな建物等の築造時には、関係法令を遵守しなければならない。

(違約金)

第10条 乙は、前3条に定める義務に違反した場合は、第2条に定める売買代金の2割に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

(公租公課の負担)

第11条 売買物件に対して、乙名義で賦課された公租公課は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第12条 乙は、この売買物件を現況有姿で買い受けるものとし、この契約締結後、売買物件に数量の不足、その他契約の内容に適合しな

いことを理由として、甲に対し、追完（補修）請求、売買代金減額請求、損害賠償請求及び契約の解除をすることができないものとする。ただし、乙が消費者契約法（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、第5条の所有権の移転から2年間は、甲は協議に応じるものとする。なお、甲の責任の範囲（賠償額）は、売買代金の額を限度とする。

（容認事項）

第13条 甲及び乙は、次の事項を容認の上、売買物件を売買するものとし、乙は、甲に対し、次の事項について法的請求及び費用負担を求めないものとする。

- (1) 土壌及び地中埋設物に関する調査を行っていないため、土壌汚染及び地中埋設物の存否については不詳であること。
- (2) 地盤及び地耐力調査を行っていないため、地盤強度については不明であること。
- (3) この土地の所在地には自治会があり、自治会費用等各種取り決めがあること。
- (4) 法令等に基づく制限については、この契約の締結日における内容であり、将来法令の改正等により、この土地の利用等に関する制限が付加され、又は緩和される場合があること。
- (5) この土地には電柱及び上空架線等占用物件があること（甲は、これら占用物の解消等に係る調整・協議等を行わない。）。
- (6) 隣接地の雨水等、当該土地に流入する雨水等及び当該土地から発生する雨水等の排水処理を適切に行うこと。

（契約の解除）

第14条 甲は、乙がこの契約の各条項に違反したときは、催告の手続を要せずこの契約を解除することができるものとする。

（乙の原状回復義務等）

第15条 乙は、前条の規定により契約が解除されたときは、甲の指定する日までに、売買物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲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 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、契約解除時の時価により、減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

（損害賠償）

第16条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与

えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

（有益費等の請求権の放棄）

第17条 乙は、第14条の規定によりこの契約を解除された場合において、売買物件に投じた有益費、必要費又はその他費用があってもこれを甲に請求することができない。

（返還金）

第18条 甲は、この契約を解除したときは、収納済みの売買代金を乙に返還するものとする。

2 前項の返還金には、利子は付さないものとする。

（返還金の相殺）

第19条 甲は、前条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第10条に定める違約金、第15条の規定により甲に支払うべき金額又は第16条に定める損害賠償として甲に支払うべき金額があるときは、それらの全部又は一部とその返還金とを相殺するものとする。

（契約の費用）

第20条 この契約の締結に関して必要な一切の費用は、全て乙が負担するものとする。

（相隣関係等への配慮）

第21条 乙は売買物件引渡し以降においては、十分な注意をもって管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう責任をもって対処するものとする。

（疑義等の決定）

第22条 この契約について疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

（管轄裁判所）

第23条 この契約について訴訟等が生じたときは、甲の本庁舎所在地を管轄する裁判所をもって管轄裁判所とする。

（信義則）

第24条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約に定める事項を履行するものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲、乙記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 西脇市下戸田 128番の1
西脇市
西脇市長 片 山 象 三

乙

別表

本 件 土 地				
所 在	地 番	地 目	地 積	
西脇市西脇字後町	771番 7	宅 地	2,096.41㎡	
西脇市西脇字後町	772番 2 の 1	宅 地	48.39㎡	
登記作業中（里道）	771番 188	宅 地	54.35 ㎡	
西脇市西脇字井ノ上	856番 1	宅 地	323.66㎡	
西脇市西脇字井ノ上	857番 1	宅 地	337.67㎡	
登記作業中（水路）	857番 3	宅 地	84.01 ㎡	
西脇市郷瀬町字アコ谷	666番 38	宅 地	1,005.19㎡	
西脇市郷瀬町字アコ谷	666番 41	宅 地	725.14㎡	
西脇市郷瀬町字アコ谷	666番 42	宅 地	509.57㎡	
本 件 建 物				
所 在 地	地 番	種 類	構 造	延べ床面積
西脇市西脇字後町	771番地 7	倉庫・ 機械展 示場	鉄骨造亜 鉛メッキ 鋼板葺平 家建	150.55㎡