

土地建物売買契約書

高知市（以下「甲」という。）と●●●●●●（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地建物売買契約（以下「本件契約」という。）を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有する末尾表示土地（以下「本件土地」という。）及び末尾表示建物（以下「本件建物」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを甲から買い受けるものとする。

（売買代金）

第2条 本件土地の売買代金は281,000,000円、本件建物の売買代金は0円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、本件契約締結と同時に契約保証金として、金 [売買代金の一割以上の金額] 円を、甲の発行する納入通知書により納入するものとする。

2 前項に定める契約保証金には、利息を付さない。

（売買代金の納入）

第4条 乙は、第2条に定める売買代金と前条第1項に定める契約保証金との差額を令和〇年〇月〇日（本件契約締結の日から起算して30日以内）までに、甲の発行する納入通知書により納入するものとする。

2 甲は乙が前項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ものとする。

3 甲は、乙が第15条各号に規定する事由が生じたことにより契約を解除したときは、契約保証金は高知市上下水道局に帰属する。

（遅延利息）

第5条 乙は、売買代金を納入期限までに納入できないときは、あらかじめ甲に届け出て、その承認を得なければならない。

2 乙は、売買代金を納入期限までに納入しなかったときは、納入期限の翌日から納入の日までの日数に応じ、年14.6%の利率で計算した遅延利息を、甲の発行する納入通知書により納入しなければならない。

(所有権の移転及び引渡し)

第6条 本件土地及び本件建物の所有権は、乙が第2条の代金及び前条第2項に規定する遅延利息（以下「売買代金等」という。）を完納したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 前項の定めにより、所有権が乙に移転したときに、本件土地及び本件建物の引渡しがあったものとする。

(所有権移転登記)

第7条 本件土地及び本件建物の所有権移転登記は、第6条第2項の本件土地及び本件建物の引渡し完了後、速やかに乙の協力を得て、甲が囑託する。

2 前項の所有権移転登記の手續に係る登録免許税等の必要経費は、一切乙の負担とする。

3 乙は、本件契約と同時に甲の指示する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。

(危険負担)

第8条 乙は、本件契約締結の時から本件土地及び本件建物の引渡しの時までにおいて、本件土地及び本件建物が、甲又は乙の責めに帰すことのできない事由により滅失又は損傷した場合、本件土地及び本件建物の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求をすることができないものとする。ただし、契約の目的が達せられない場合は、本件契約を解除することができるものとする。

2 前項の規定に基づき本件契約を解除した場合、甲は受領済の金額を無利息にて乙に返還するものとし、本件契約を解除したことにより生じる損害について、甲は責任を負わないものとする。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、第6条第2項の規定による本件土地及び本件建物の引渡しがあった後において種類、品質又は数量に関して契約の内容（前条第1項を除く）に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）が発覚しても本件土地及び本件建物の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完、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。ただし、引渡しの日から2年以内であるときは、甲が使用に支障があると認めるときに限り、乙は契約不適合部分について甲に対して修補による履行の追完を請求することができるものとする。

2 前項の規定に基づき甲において契約不適合部分の修補を行う場合は、乙はこれに協力するものとし、契約不適合部分の修補を行うことにより生じる損害について、甲は責任を負わな

いものとする。

(権利義務譲渡の禁止)

第10条 本件契約に関する権利義務について、乙は、甲の承認を得なければ、これを第三者に譲渡し、又は担保に供することができない。

(暴力団の排除措置)

第11条 乙は、本件土地及び本件建物を高知市事業等からの暴力団の排除に関する規則（平成23年規則第28号。以下「暴力団排除規則」という。）第4条各号のいずれかに該当する者（以下「排除措置対象者」という。）の活動の用に供し、又は当該活動の用に供することを目的とする第三者に譲渡、交換、貸付け等をしてはならない。

2 乙は、本件土地及び本件建物を第三者に譲渡しようとするときは、排除措置対象者を排除するため、当該譲渡に係る売買契約書に本件契約第11条第1項、第16条及び第17条と同等の規定を設けなければならない。

(実地調査等)

第12条 甲は、前条に規定する内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、質問し、立入検査を行い、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の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、前条に規定する内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて本件土地及び本件建物の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に規定する調査を拒み、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13条 乙は、次の各号に規定する事由が生じたときは、それぞれ次の各号に規定する金額（ただし、1円未満の端数を生じるときは、これを切り捨てるものとする。）を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 第11条に規定する義務に違反したときは、第2条に規定する売買代金の100分の30に相当する金額

(2) 前条に規定する義務に違反したときは、第2条に規定する売買代金の100分の10に該当する金額

2 前項の違約金は、違約罰であり、第15条第2項及び第16条第5項に規定する損害賠償の額の予定又はその一部とは解釈しない。

(暴力団員などによる不当要求行為)

第14条 乙は、契約の履行に当たって暴力団排除規則第2条第2項第5号に規定する暴力団員等による不当要求行為を受けたときは、その旨を直ちに甲に報告するとともに、所轄の警察署に届け出なければならない。

(契約の解除)

第15条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、本件契約を解除することができる。

- (1) 本件契約条項に違反したとき。
- (2) 排除措置対象者と認めるとき。
- (3) 高知市上下水道事業契約規程（昭和47年水道局規程第2号）により準用する高知市契約規則（昭和40年規則第4号）第46条第1項各号（第3号を除く。）のいずれかに該当すると認めるとき。

2 前項の規定により本件契約を解除した場合において、甲が損害を受けたときは、乙は、甲の受けた損害を弁償しなければならない。

(買戻特約)

第16条 甲は、前条第1項第1号（第11条に係るものに限る。）又は第2号に掲げる要件に該当するとして本件契約を解除したときは、乙から本件土地及び本件建物を買い戻すことができる。

2 前項の規定による買戻しに係る本件土地及び本件建物の価額は、本件契約における本件土地及び本件建物の売買価額又は買戻し時点における時価のいずれか低い金額とする。

3 乙は、第1項の規定に基づき甲が本件土地及び本件建物の買戻しに係る所有権移転登記をする場合には、これに同意するものとし、甲の指定する期日までに当該登記に必要な承諾書等を甲に提出するものとする。

4 前項の買戻登記に係る必要経費は、一切乙の負担とする。

5 第1項の規定により買戻しを行った場合において、甲が損害を受けたときは、乙は、甲の受けた損害を弁償しなければならない。

(原状回復義務)

第17条 乙は、甲が前条の規定により買戻しを行ったとき又は第15条の規定により本件契約を解除したときは、甲の指示する期日までに、乙の負担において本件土地及び本件建物を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地及び本件建物を原状に回復させることが適当でないとき認めるときは、この限りではない。

(返還金等)

第18条 甲が第15条の規定により本件契約を解除したとき又は第16条の規定により買戻しを行ったときについて、以下のとおりで定める。

- (1) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権は譲渡できない。
- (2) 甲が乙に対して有する違約金請求権は譲渡できない。
- (3) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権と甲が乙に対して有する違約金請求権は、甲が買戻しを行ったとき又は解除を行ったとき、当然に相殺されるものとする。
- (4) 甲は、乙に対して第15条第2項又は第16条第5項に規定する損害賠償請求権を有するときは、乙が甲に対して有する売買代金返還請求権と相殺することができる。

(費用等の請求権の放棄)

第19条 乙は、甲が第15条の規定により本件契約を解除したとき又は第16条の規定により買戻しを行ったときにおいて、乙が本件契約締結のために負担した費用及び本件土地及び本件建物に投じた必要費、有益費等の費用並びに本件土地及び本件建物に係る公租公課は、これを甲に請求しない。

(公租公課)

第20条 本件土地及び本件建物の所有権移転により乙に賦課される公租公課については、乙の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第21条 乙は、本件土地及び本件建物の使用にあたっては、十分な注意を持って管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するとともに、紛争が生じた場合には、乙の責任においてこれを解決しなければならない。

(裁判管轄)

第22条 本件契約に関する調停又は訴訟の裁判管轄は、甲の所在地を管轄する裁判所とする。

(信義誠実の義務)

第23条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本件契約を履行しなければならない。

(疑義の決定)

第24条 前各条に規定するもののほかは、地方自治法その他関係法令によるものとし、なお、疑義あるときは、甲乙協議して定める。

以上のとおり甲乙双方とも誠実に本件契約を履行することを誓約し、本書2通を作成し甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 高知市針木北一丁目15番20号
高知市
代表者 高知市上下水道事業管理者 山 本 三 四 年

乙 ●●●●● ● ● ● ●

土地の表示

所在地	地目 (現況)	地積 (㎡)	
		公簿	実測
高知市棧橋通三丁目78番1	宅地 (宅地)	2868.72	2868.72

建物の表示

所在地	種類	構造	床面積 (㎡)	
高知市棧橋通三丁目78番地1	事務所・ 車庫	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	1階	1160.41
			2階	1057.02
			3階	1072.05
			4階	1072.05
			5階	106.69
	事務所・ 駐輪場	鉄骨造陸屋根 2階建	1階	289.49
			2階	291.14