

(案)

土地建物売買契約書

鹿屋市（以下「売払人」という。）と〇〇〇〇〇〇（以下「買受人」という。）との間に、次のとおり土地建物売買契約を締結する。

（契約の趣旨）

第1条 売払人は、その所有する次に記載する物件（以下「売買物件」という。）を次条以下の約定で買受人に売り渡すことを約し、買受人はこれを買受けることを承諾する。

（1）土地の表示

所在	地番	地目	地積（㎡）
鹿屋市吾平町麓	101 番 4	宅地	587.34

（2）建物の表示

所在	地番	種類	床面積（㎡）
鹿屋市吾平町麓	101 番 4	木造平屋建	97.53

（信義誠実の義務）

第2条 売払人と買受人とは、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買代金）

第3条 この売買物件の売買代金は、〇,〇〇〇,〇〇〇円とする。

2 この契約の契約保証金は、鹿屋市契約規則第35条第5号の規定により免除とする。

（売買代金の支払い）

第4条 買受人は、売買代金を令和8年〇月〇日までに、売払人が発行する納入通知書により支払わなければならない。

2 買受人は、その責めに帰すべき事由により、売買代金を前項の納入期限までに売払人に支払わなかったときは、売買代金について当該納入期限の翌日から支払のあった日までの期間につき、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項の規定により財務大臣が決定する率を乗じて計算した遅延賠償金を売払人に支払わなければならない。

（所有権の移転及び登記の嘱託）

第5条 この売買物件の所有権は、買受人が売買代金を完納し、売払人がこれを受領した時点で買受人に移転する。

2 売払人は、前項の規定により売買物件の所有権が買受人に移転した後、遅滞なく土地の所有権移転登記を嘱託するものとする。

3 建物は未登記であるため、建物に係る表題登記、所有権保存登記その他必要となる手続は、買受人の責任と負担において行うものとする。

4 第2項の規定による土地の所有権移転登記は、公簿地積によるものとし、実測の結果、地積に過不足が生じても、売買代金の増減その他一切の精算は行わないものとする。

(案)

(登記関係書類の提出)

第6条 買受人は、売払人がこの売買物件の所有権移転登記の嘱託をするために必要な関係書類その他売払人が必要と認めて提出を求めた書類を、遅滞なく売払人に提出するものとする。

(費用の負担)

第7条 この契約の締結、履行等に関して必要な費用（収入印紙代及び所有権移転等の登録免許税代を含む。）は、買受人の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第8条 売払人は、第5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に、売買物件を買受人に引き渡したものとする。

(危険負担)

第9条 買受人は、本契約締結の時からこの売買物件の引渡しの時までにおいて、当該売買物件が売払人の責めに帰することのできない事由により滅失又は毀損した場合には、売払人に対して売買代金の減免、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(契約不適合責任の排除)

第10条 売払人は、売買物件を現状有姿で買受人に売り渡すものとし、売買物件の品質、数量、面積、形状、境界、利用可能性その他契約の内容に適合しない事項（土壌汚染、地中埋設物、産業廃棄物、建物・工作物・設備等の不具合及び法令上の制限を含むが、これらに限られない。）が発見された場合であっても、買受人に対して一切の責任を負わないものとし、買受人は、履行の追完の請求、売買代金の減免、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

2 ただし、買受人が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者に該当する場合は、第8条に規定する引渡しの日から起算して2年間は、前項の規定を適用しない。

3 買受人は、この売買物件の現況、法令上の制限、接道、上下水道・電気・ガス等の供給処理施設の状況及びこの売買物件の利用に必要な諸条件について、自らの責任と負担において確認した上で、この売買物件を買い受けるものとし、売払人に対し、これらを理由として何らの請求又は異議の申立てをしないものとする。

4 売払人は、この売買物件について、境界の明示、境界確認書の取得又は確定測量を行う義務を負わないものとする。また、境界、越境物、隣接地との関係その他この売買物件に関して確認又は調整を要する事項が生じた場合は、買受人の責任と負担において対応するものとする。

(契約の解除)

第11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、本契約を解除することができる。

(返還金等)

第12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。

(案)

- 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に関する費用は返還しない。
- 3 売払人は、解除権を行使したときは、買受人がこの売買物件に支払った遅延賠償金、違約金及び買受人がこの売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(買受人の原状回復義務)

第 13 条 買受人は、売払人が第 11 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この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、売払人がこの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、現状のままで返還することができる。

- 2 買受人は、前項ただし書の場合において、この売買物件が滅失又は毀損しているときで売払人が請求したときは、契約解除時の時価による減損額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 項ただし書の場合において、買受人の責めに帰すべき事由により、前項に規定する損害以外の損害を売払人に与えているときで売払人が請求したときは、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。
- 4 買受人は、第 1 項に定めるところによりこの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 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ため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(売買代金の返還と損害賠償金等との相殺)

第 15 条 売払人は、売買代金を返還する場合において、買受人が遅延賠償金、違約金又は損害賠償金等を売払人に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金と当該遅延賠償金等の全部又は一部とを相殺することができる。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第 16 条 買受人は、この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若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これらに類するものの用に供してはならない。

- 2 買受人は、この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の用に供してはならない。
- 3 買受人は、この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 条第 1 項に規定する観察処分の決定を受けた団体の事務所の用に供してはならない。
- 4 買受人は、前 3 項に規定する用途に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、又は当該物件を第三者に貸してはならない。

(案)

(売買物件の貸付)

第 17 条 買受人は、この売買物件を第三者に貸し付けるときは、前条に規定する用途制限を借主に義務付けなければならない。

(公共利用部分の保護)

第 18 条 買受人は、この売買物件の全部又は一部が、道路、水路その他公共の用に供されている場合には、当該利用に支障を生じさせてはならない。

2 買受人は、前項の公共利用部分について、工作物の設置、盛土、掘削その他形状変更を行い、当該利用に支障を生じさせてはならない。

(境界確定後の措置)

第 19 条 境界確定測量の結果、この売買物件の一部が道路、水路その他公共の用に供する土地であることが判明した場合は、買受人は、当該部分の取扱いについて売払人と協議するものとする。

(義務の承継)

第 20 条 買受人は、この売買物件を第三者に譲渡し、貸し付け、又は権利を設定する場合には、本契約に定める用途制限その他売買物件の使用に関する義務を当該第三者に承継させ、当該第三者に対しても本契約の内容を遵守させなければならない。

2 買受人は、前項の義務の内容を当該第三者に対し書面により通知しなければならない。

(実地調査等)

第 21 条 売払人は、第 16 条から前条までに規定する事項について必要があるときは、この売買物件について現地を調査し、又は買受人に対し必要な報告を求めることができる。

2 買受人は、正当な理由なく前項の調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は同項の報告を怠ってはならない。

(違約金)

第 22 条 買受人は、次の各号に掲げる事由が生じたときは、当該各号に定める金額を違約金として売払人に支払わなければならない。

(1) 前条に定める義務に違反したとき 金 150,000 円

(2) 第 16 条、第 17 条及び第 20 条に定める義務に違反したとき 金 450,000 円

2 前項の違約金は、第 14 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。

(疑義の決定)

第 23 条 この契約に規定された事項について疑義を生じ、又はこの契約に規定がない事項で必要が生じたときは、鹿屋市の関係条例及び規則等によるほか、売払人と買受人とが協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第 24 条 この契約に関する一切の争訟は、売払人の所在地を管轄する裁判所を第 1 審の専属的合意管轄裁判所とする。

(案)

この契約の締結を証するため、電磁的記録を作成し、売払人と買受人とが電子署名を施した上、各自その電磁的記録を保管する。ただし、電磁的記録によらない契約の場合には、本書2通を作成し、売払人と買受人とが記名押印の上、それぞれ1通を保有する。

令和8年〇月〇日

売払人	鹿屋市共栄町20番1号 鹿屋市 代表者 鹿屋市長 郷原 拓男
買受人	鹿屋市〇〇町〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

容認事項

買受人は、次の事項を確認し、承諾の上、この売買物件を購入するものとする。

- 1 この売買物件の周辺環境及び近隣関係は変化する場合があること。
- 2 この売買物件は、建物躯体や設備等に相応の自然損耗や経年変化が見られるが、買受人は、建物の現況を理解した上でこの売買物件を購入するものであること。
- 3 この売買物件の土壤汚染状況の調査は行っておらず、土壤汚染の有無については不明であること。引渡し後に土壤汚染が判明した場合、その除去等の対策費用は買受人が負担するものであること。
- 4 売払人が提供した資料、図面、写真、説明その他の開示情報は、売払人が保有する資料等に基づく参考情報であり、その完全性、正確性及び現況との一致を保証するものではないこと。買受人は、自らの責任と負担において現地及び関係資料を確認した上で、この売買物件を購入すること。
- 5 契約後に地中埋設物（配管を含む。）等が発見された場合の撤去費用等は、買受人の負担とすること。
- 6 この売買物件に残置物、工作物、設備、配管、基礎、浄化槽、井戸、樹木その他これらに類するものが存在する場合であっても、その撤去、処分、補修、改修その他の対応に要する費用は、買受人の負担とすること。