

土地売買契約書（標準様式）

土地の売買について、阪神水道企業団（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）との間に次のとおり契約を締結する。

（売買物件及び売買代金）

第1条 甲は、甲の所有する次に掲げる土地（以下「当該土地」という。）を現状有姿で乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

（1）土地の表示

所 在 神戸市東灘区住吉山手5丁目1682番1、1682番2、1645番2
地 目 宅 地
面 積（実測） 4,863.58平方メートル

2 当該土地の売買代金は、金_____円とする。

（契約保証金）

第2条 乙は、この契約締結と同時に、契約保証金として金_____円を甲に納付しなければならない。ただし、契約保証金には乙がすでに納付した入札保証金全額を充当するものとする。

2 前項の契約保証金には、利息は付さない。

（売買代金納付方法及び納期限）

第3条 乙は、第1条第2項の売買代金から前条第1項の契約保証金を控除した金_____円を、甲が指定する納入通知書により令和〇〇年〇〇月〇〇日（以下「納入期限」という。）までに甲が指定するところに納付しなければならない。

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 乙は、納入期限までに納付すべき金額を納付しなかったときは、その納期限の翌日から納付した日までの日数に応じ、売買代金に年利率14.6パーセントを乗じて算出した金額（その金額に100円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てる。）を遅延利息として、甲が指定する納付書により甲が指定するところに納付しなければならない。ただし、あらかじめ甲に届け出て、その承認を得た場合はこの限りでない。

4 前項に規定する遅延利息の日割計算においては、1年を365日として計算する。

（所有権の移転及び移転登記）

第4条 当該土地の所有権は、乙が第1条第2項の売買代金及び前条第3項に規定

する遅延利息を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、乙が売買代金等を完納し、登記に必要な書類を甲に提出したあと速やかに、管轄法務局に対し当該土地の所有権移転登記を囑託するものとする。

(当該土地の引渡し)

第5条 甲は、前条第1項の規定により当該土地の所有権が乙に移転したとき、当該土地を現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

(費用の負担)

第6条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

- (1) 本契約の締結に要する費用
- (2) 所有権移転登記に要する費用
- (3) 契約書に貼付する収入印紙の費用

(危険負担)

第7条 この契約の締結後、当該土地の引き渡しまでの間に、甲の責めに帰すことのできない事由により当該土地が滅失し、又は損傷した場合は、その損失は乙の負担とする。

(公租公課等の負担責任)

第8条 第4条第1項の規定により当該土地の所有権が移転した後における当該土地に対する公租公課その他一切の賦課金は、乙の負担とする。

(当該土地の用途の禁止等)

第9条 乙は、当該土地の用途について、次に掲げる内容を遵守しなければならない。

- (1) 当該土地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用途に供しないこと。
- (2) 当該土地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項に規定する暴力団の事務所その他これに類する用途に供しないこと。
- (3) 当該土地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項の規定による観察処分を受けた団体及び当該団体の役員若しくは構成員が当該団体の活動として無差別大量殺人行為を行ったものに係る用途に供しないこと。
- (4) 当該土地を破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）に基づくところの破壊的団体及び当該団体の役員若しくは構成員がその活動の用途に供しないこと。

2 乙は、当該土地の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の定めを反する使用を

させてはならない。

3 乙は、当該土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して本条第1項の定めを反する使用をさせてはならない。

4 甲は、本条第1項に規定する禁止事項について必要があると認めるときは、当該土地について実地に調査を行い、又は乙に対して所要の報告を求めることができる。

5 乙は、正当な理由なくして前項の実地調査を拒み、妨げ、又は甲への報告を怠ってはならない。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、この契約の締結後、当該土地に数量の不足又は契約の内容に適合しないものであっても、土地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。

2 前項の規定にかかわらず、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に該当する場合には、この契約の締結の日から2年間、甲に対して前項に規定する権利を行使することができる。

(当該土地に関する紛争の解決責任)

第11条 甲及び乙は、当該土地に関する紛争が生じたときは、これを次に掲げるところにより区分して処理し、それぞれ相手方に対して迷惑をかけてはならない。

(1) その紛争が当該土地の所有権移転前の原因によるときは、甲が責任をもって処理する。

(2) その紛争が当該土地の所有権移転後の原因によるときは、乙が責任をもって処理する。

2 前項第1号の規定にかかわらず、乙の使用その他乙の責めに帰すべき理由に基づき当該土地に関して紛争が生じたときは、乙が責任をもってこれを処理しなければならない。

(違約金)

第12条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ次の各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 第9条第1項から第3項に規定する義務に違反したときは、金（売買代金の30パーセント）円。

(2) 第9条第5項の規定に違反して、正当な理由なく甲の実地調査を拒み、妨げ、又は甲への報告を怠ったときは、金（売買代金の10パーセント）円。

2 前項の違約金は、違約罰であり、第14条第1項第3号及び第15条第3項第4号に定める損害賠償の額又はその一部とは解釈しない。

(買戻特約及び特約登記)

第13条 甲は、乙又は当該土地の転得者が第9条の定めに違反した場合には、当該土地の買戻しをすることができるものとする。

2 前項に定める買戻しの期間は、この契約締結の日から5年間とする。

3 甲は、前2項の規定に基づく買戻しの特約登記をすることができるものとする。この場合において、甲が請求したときは、乙は特約登記に必要な書類を第4条第2項の書類とともに甲に提出しなければならない。

(買戻権の行使)

第14条 甲が、前条に定める買戻し権を行使するときは、次の各号によるものとする。

(1) 当該土地の売買に伴い乙が支払った売買代金は、乙が第16条に定める義務を履行した後、利息を付さないで返還するものとする。

(2) 乙が負担した契約費用及び当該土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに第12条1項の規定による違約金は、償還又は返還しないものとする。

(3) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができる。

(4) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

(契約の解除)

第15条 甲及び乙は、相手方がこの契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告のうえ、この契約を解除することができる。

2 次の各号の一に該当するときは、甲は、催告を要しないで直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 乙が第9条の定めに違反したとき。

(2) 乙に偽りその他不正な行為があったとき。

3 前2項の規定により、甲がこの契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。

(1) 乙が第3条第1項に定める義務を履行していないときは、契約保証金は甲に帰属し、返還しない。

(2) 乙が第3条第1項に定める義務をすでに履行しているときは、甲は、乙が次条に定める義務を履行した後、既納の売買代金から契約保証金相当額を差し引いた残額に利息を付さないで乙に返還するものとする。ただし、この場合における契約保証金相当額は、第12条第1項の規定による違約金の一部又は本項第4号に定める損害賠償の額若しくはその一部とは解釈しない。

(3) 乙が負担した契約費用及び当該土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに第12条第1項の規定による違約金は、償還又は返還しないものとする。

(4) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができる。

(5) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

(原状回復の義務)

第16条 第13条の規定により甲が買戻権を行使したとき、又は前条の規定により甲がこの契約を解除したときは、乙は甲の指定する期日までに当該土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が当該土地を原状に回復されることが適当でないとき、現状のままで返還することができる。

2 乙は、前項の規定により当該土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該土地の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。この場合において、当該土地に所有権以外の権利が設定されており、又は存するときは、あらかじめ、当該権利を乙の責任において消滅させるものとする。(当該権利が登記されているときは、当該登記を抹消させるものとする。)

(相殺等)

第17条 第13条の規定による買戻権の行使又は第15条の規定による契約の解除に伴い、甲が乙に売買代金を返還する場合において、乙が甲に支払うべき第12条第1項の違約金及び第14条第1項第3号又は第15条第3項第4号の損害賠償金は、意思表示なくして当然に返還する売買代金と相殺されるものとする。ただし、違約金又は損害賠償金が支払済の金員を上回るときは、乙は、甲に対してその差額を、甲が指定する納付書により甲が指定するところに納付しなければならない。

2 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。

(相隣関係等への配慮)

第18条 乙は、当該土地の使用に当たっては、十分な注意をもって土地を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならない。

(管轄裁判所)

第19条 この契約に基づく訴訟の管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄とする裁判所とする。

(定めのない事項等の処理)

第20条 この契約に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、甲、乙双方協議の上処理するものとする。

(契約履行の原則)

第21条 甲及び乙は、信義・誠実をもってこの契約を忠実に履行しなければならない。

(特記事項)

① 現存する建物、フェンス、ブロック塀及び付属設備等の取壊し・撤去は、乙の費用負担と責任において実施してください。

- ② 越境物に関する隣接土地所有者との協議や、電柱等の移設などについては、すべて乙の費用負担と責任において行ってください。（この契約締結後に判明した場合も同様です。）
- ③ 乙は、「令和7年度郵便応募型一般競争入札（土地売却）入札説明書」の記載内容、物件調書等のすべてを承知した上で、この契約を締結することと致します。
- ④ 解体工事の際は、事前に工事の詳細並びに対策等について、隣接土地所有者及び地元自治会と協議を行ってください。また、敷地北側に存する建物（倉庫）については、アスベスト含有建材が一部含まれているため、撤去等の際は、近隣への対策を講じると共に、トラブル等が起こらないように、必要な措置を行ってください。
- ⑤ 本件土地の敷地北側が土砂災害警戒区域、敷地北端の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されているため、特別警戒区域での宅地分譲等を行う際は、対策工事の計画等について都道府県知事並びに各関係機関と協議を行ってください。
- ⑥ 本件土地北東側隣接者（1640番3）及び西側隣接者（1682番3）との境界線において、樹木及び構造物が越境している箇所があります。これらについて、土地所有者と覚書を締結しておりますので、確認してください。
- ⑦ 当該地は閑静な住宅地となっているため、近傍状況を踏まえ景観を配慮した開発を行ってください。

この契約締結の証として、この契約書2通を作成して、甲、乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

(甲) 阪神水道企業団
企業長 吉田 延雄 印

(乙) 印