

土地建物売買契約書(例)

売出人 栃木市（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契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有する次の土地建物（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。

土地の所在	地番	地目	公簿面積 m <sup>2</sup>	実測面積 m <sup>2</sup>
建物の所在	地番	構造	延床面積 m <sup>2</sup>	摘要

（売買代金）

第2条 売買代金は 円とする。  
内訳 土地 円  
建物 円（内消費税及び地方消費税相当額 円）

（契約保証金）

第3条 乙は、契約保証金として 円をこの契約締結と同時に甲に納付するものとする。

- 2 前項の契約保証金には、利息を付さないものとする。  
3 第1項の契約保証金は、第16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。

（売買代金の納入）

第4条 乙は、売買代金から乙が既に納付した契約保証金を除く金額を、甲が指定する方法にて、一括して甲が指定する日までに、甲の指定する金融機関に納入するものとする。

（契約保証金の充当）

第5条 契約保証金は、前条に定める金額を完納したときに、甲において売買代金の一部に充当するものとする。

（契約保証金の処分）

第6条 乙が、第4条の指定日までに売買代金を完納しないときは、契約保証金は、甲に帰属するものとする。

（所有権の移転）

第7条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

（所有権移転登記の嘱託及びその費用）

第8条 乙は、前条の規定により売買物件の所有権が移転した後、速やかに、甲に対し所有権移転の登記を請求するものとする。

- 2 甲は、乙の請求により、遅滞なく売買物件の所有権移転の登記を所轄法務局に嘱託するものとする。  
この場合に必要の登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

（売買物件の引渡し）

第9条 甲は、第7条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときは、遅滞なく、売買物件を現状のまま乙に引渡しするものとする。

- 2 乙は、売買物件の引渡しを受けたときは、甲の定めるところにより、直ちに受領書を甲に提出する

ものとする。

- 3 乙は、売買物件に含まれる建物、工作物、建物に附帯する諸設備等（以下「建物等」という。）が現状で引き渡されることを十分に理解し、建物等を使用する場合において必要となる修繕及び設備の設置並びに安全性の確保については、自らの負担と責任において行うものとする。

（用途の制限）

- 第10条 乙は、所有権移転の日から10年を経過する日まで、売買物件を産業廃棄物集積所その他の近隣環境に害を与える用途に供してはならない。

（危険負担）

- 第11条 この契約締結後、売買物件が甲の責めに帰することのできない事由により滅失し、又はき損した場合は、その損失は乙の負担とする。

（契約不適合責任）

- 第12条 乙は、この契約締結後、売買物件について種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものを発見しても、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などの民法（明治29年法律第89号）第562条から第565条までに定める責任に関して、甲に対し一切行使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には、引渡しの日から2年間に限り、甲に対し協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

（価格の変動）

- 第13条 乙は、この契約締結後、他の市有地の価格に変動があった場合においても、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。

（契約の解除）

- 第14条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告なしに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、前項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する日までに売買物件の所有権移転登記の抹消登記の承諾書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金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、売買物件に投じられた有益費、必要費その他の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、乙が支払った売買代金を返還するものとする。

- 2 前項の返還金には、利息を付さないものとする。

（契約の費用）

- 第19条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

（負担金等の負担）

- 第20条 売買物件の引渡し後に発生した受益者負担金等は、乙の負担とする。

（信義則）

- 第21条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（裁判管轄）

- 第22条 この契約に関する訴えの管轄は、甲の事務所所在地を管轄区域とする宇都宮地方裁判所とする。

（疑義等の決定）

- 第23条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲と乙が協議して定めるものとする。

(特約事項)

第 2 4 条 この契約における特約事項は、次のとおりとする。

特 約 事 項

2 この契約書の各条項と特約事項が矛盾するときは、特約事項を優先するものとする。

この契約の締結を証するため、この契約書を 2 通作成し、甲乙両者記名押印の上、各自その 1 通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 栃木市万町 9 番 2 5 号  
栃木市  
栃木市長 大 川 秀 子

乙