

土地建物売買仮契約書（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仮契約を締結する。

売買仮契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号及び栃木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22年栃木市条例第61号）第3条の規定により、栃木市議会の議決を得たときに本契約の効力を生じる。

なお、栃木市議会の議決が得られない場合には、売買仮契約は無効となり、甲は売買仮契約が無効となることにより乙が被った損害について責めを負わないものとする。

（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 ²	実測面積 m ²
栃木市城内町二丁目字高田	640番2	宅地	2,003.82	2,003.82
建物の所在	地番	構造	延床面積 m ²	摘要
栃木市城内町二丁目字高田	640番地2 (家屋番号 640番2)	鉄筋コンクリート造 陸屋根 2階建	1階 405.97 2階 405.27 計 811.24	

（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 円を甲が指定する日までに、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。

（売買代金の納付）

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付するものとする。

（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。
この場合に必要な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き渡すものとする。

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。）が現状のまま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、前条の規定によりこの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 2 2 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 2 3 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
(1) 地下ピットの滞水 売買物件の建物の地下ピットに滞水があった。令和 7 年 6 月に全て排水し原因を調査した結果、断定には至らなかった。なお、排水前は最大で水深約 1 m の滞水が認められ、地下ピットに敷設されている電気ケーブルの下部が水面下に沈んでいた。排水後、再び滞水してきているため、建物等を使用するに当たり、防水対策又は排水作業が必要となる。地下ピットの滞水は契約不適合に該当するものではなく、乙は、甲に対し法的請求及び金銭的請求等の一切をなしえない。
(2) 空調設備の老朽化及び冷却塔からの漏水 売買物件の建物は全館空調を採用しており、建物等を利用していた令和 5 年度末までは空調設備も稼働していた。なお、機械室及び冷却塔を有しているが、老朽化が著しい。また、冷却塔からの漏水が確認されたため、令和 7 年 6 月に修繕を実施した。なお、漏水による影響については確認していない。空調設備の老朽化に伴う不具合及び冷却塔からの漏水等は契約不適合に該当するものではなく、乙は、甲に対し法的請求及び金銭的請求等の一切をなしえない。
(3) 1 階検査室の雨漏り 1 階検査室の天井ボードから雨漏りが発生していたが、雨漏り修繕後に天井ボードの貼り替えを実施してから雨漏りは確認されていない。なお、雨漏りによる天井裏への影響については確認していない。1 階検査室の雨漏りは契約不適合に該当するものではなく、乙は、甲に対し法的請求及び金銭的請求等の一切をなしえない。
(4) 建物についてのアスベスト使用に関する事項 売買物件の建物の一部の建材について、建材機能の損失の可能性があること又は施工量が少ないことから、調査せずにアスベストが使用されているとみなしたものがある。建物の通常使用であれば、健康被害の心配はないとされているが、増改築や解体にあたっては、飛散防止の措置が必要となり、工事費用が割高になるおそれがある。アスベストが使用されているとみなされていることは、契約不適合に該当するものではなく、乙は、甲に対し法的請求及び金銭的請求等の一切をなしえない。
(5) 消火器の耐圧試験 売買物件の建物に設置されている消火器 6 本について、設置から 1 0 年が経過しており耐圧試験の時期が到来しているため、試験を受けるか買い替えが必要となっているが、売買物件の建物を利用していないため対応していない。乙はこの状況を容認し、当該消火器について、試験を受けるか買い替えが必要となることを確認する。消火器の耐圧試験の時期が到来していることについては、契約不適合に該当するものではなく、乙は、甲に対し法的請求及び金銭的請求等の一切をなしえない。

(6) フェンスのぐらつき

売買物件の土地の外周に設置されている南側フェンスの支柱の一部について、基礎コンクリートとの接続部のモルタルが破損し、ぐらつきが生じている箇所がある。なお、直ちに倒壊等の危険はないと判断しており、修繕等は実施していない。フェンスのぐらつきについては契約不適合に該当するものではなく、乙は、甲に対し法的請求及び金銭的請求等の一切をなさない。

(7) 越境物及び雨水処理の是正

売買物件の土地に設置されているフェンス及び基礎並びに排水構造物（以下これらを「工作物」という。）の一部について、市道へ越境しているため、建物の建て替え等又は工作物の造り替え等の際には、市道路河川維持課と協議し、市道へ越境している箇所を是正する必要がある。工作物の越境については、契約不適合に該当するものではなく、乙は、甲に対し法的請求及び金銭的請求等の一切をなさない。

また、売買物件の雨水処理の方法について、現在は市道側溝へ放流しているが、建物の建て替え等の際には、市道路河川維持課と協議し、是正する必要がある。雨水の市道側溝への放流については、契約不適合に該当するものではなく、乙は、甲に対し法的請求及び金銭的請求等の一切をなさない。

乙は、売買物件を第三者へ譲渡する際に、これらの是正について実施していない場合には、本特約事項を当該第三者へ引き継ぐこととする。

(8) LED 照明機器の所有権移転

売買物件の建物に使用されている LED 照明機器（105 台）については、栃木市（賃借人）と三菱 HC キャピタル(株)（賃貸人）との間で賃貸借契約が締結されている。売買物件の引渡し時の取り扱いとしては、当該賃貸借契約は売買物件の引渡し後も継続し、乙には当該賃貸借契約期間満了後（令和 11 年 2 月 28 日以降）に LED 照明機器を無償譲渡する。

また、売買物件の引渡しから当該賃貸借契約期間満了までの間の賃借料相当額については、この契約とは別に甲（環境課扱い）と乙との間で LED 照明機器の賃貸借契約（P 3 7～P 4 1 参照）を締結し、乙から甲へ納付する。

LED 照明機器の所有権移転時期が売買物件の引渡し時期と異なることをはじめ、LED 照明機器に関する賃貸借契約の内容に疑義が生じても契約不適合に該当するものではなく、乙は、甲に対し法的請求及び金銭的請求等の一切をなさない。

(9) 中古物件

売買物件は、経年・使用・結露等により屋根等の躯体・基本的構造部分や給水、排水、ガス、空調、ポンプ等の諸設備について相当の自然損耗・経年変化が認められるところであって、乙は毀損・損耗・劣化等に至っている状況を容認する。

乙は、引渡し後に自然損耗・経年変化による劣化・腐食等を原因として、仮に、雨漏り、水漏れや給水、排水、ガス、空調、ポンプ等の諸設備の故障等があったとしても、それらは契約不適合に該当するものではなく、乙の負担と責任において補修するものとし、甲に対し法的請求及び金銭的請求等の一切をなさない。

※乙が消費者契約法第 2 条第 1 項に規定する消費者である場合は、上記の記載内容と一部異なります。

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25号
栃木市
市長 琴 寄 昌 男

乙