

土地売買契約書（案）

売出人 今帰仁村（以下「甲」という。） と 買受人 〈落札者〉（以下「乙」という。）とは、次のとおり土地（村有地）の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（目的）

第2条 甲は、その所有する次に掲げる土地（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。

所在	地番	地目	地積（㎡）

（売買代金）

第3条 売買代金は、金 〈落札額〉 円とする。

2 前項の売買代金のうち、金 〈入札保証金納付済み額〉 円は、入札保証金から充当する。ただし、この入札保証金には、その受入期間について利息は付さない。

（売買代金の納付）

第4条 乙は、売買代金のうち、前条第2項に定める入札保証金を除いた金 〈落札額－入札保証金額〉 円を、甲の発行する納入通知書により、令和〇〇年〇〇月〇〇日までに納付しなければならない。

（所有権の移転時期、所有権移転登記手続）

第5条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を全額納付したときに、甲から乙に移転する。

2 所有権移転登記手続は乙において行うものとし、それに要する費用はすべて乙の負担とする。

3 前項の所有権移転登記手続は、第1項の売買代金全額納付日から起算して30日以内に行うものとする。

（売買物件の引渡し）

第6条 甲は、前条第1項の規定により、売買物件の所有権が乙に移転したときをもって、現状のまま売買物件を乙に引き渡したものとする。

(危険負担)

第7条 本契約締結後物件の引渡しまでの間に、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又は毀損した場合で、甲の引渡しが履行不能となったときは、甲または乙は、本契約を解除することができる。

(入札説明書、物件調書等記載内容の了知)

第8条 乙は、売買物件について、令和7年度第1回村有地売却一般競争入札説明書及び物件調書等関係書類の記載内容を十分理解し、当該内容について了知した。

(契約不適合責任)

第9条 甲は売買物件を現状有姿で売買するものとし、乙は、本契約締結後、売買物件に数量の不足又は隠れた瑕疵その他契約の内容に適合しないことが判明した場合であっても、甲に対し、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求、契約の解除をすることができないものとする。

(用途制限)

第10条 乙は、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及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならず、かつ、これらに転売し、貸付けし、使用させてはならない。

2 乙は、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その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならず、かつ、これらに転売し、貸付けし、使用させてはならない。

3 乙は、売買物件を、破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）に規定する暴力主義的破壊活動を行った団体及びその役職員又は構成員に、その活動のために供してはならず、かつ、これらに転売し、貸付し、使用させてはならない。

4 乙は、売買物件を、無差別的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8条第2項第1号の処分を受けている団体及びその代表者、主宰者又はその他の構成員の事務所の用に供してはならず、かつ、これらに転売し、貸付し、使用させてはならない。

5 乙は、売買物件を、環境に著しく負荷を課すおそれのある業の用に供してはならず、かつ、これらに転売し、貸付し、使用させてはならない。

(用途制限に係る資料等の提出)

第11条 乙は、前条に定める乙の義務の履行状況を確認するための資料等（不動産登記謄本等）を、甲が求める時期に、甲に提出しなければならない。また、

その内容について、甲から説明や追加資料等の提出を求められた場合、乙は正当な理由なく拒むことはできないものとする。

(実地調査等への協力義務)

第12条 甲は、第10条に定める乙の義務の履行状況を確認するため、随時に実地を調査し、または乙に対して所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、正当な理由なくこの実地調査等を拒み、妨げ、若しくは忌避し、また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、第10条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額を、違約金として、甲に支払わなければならない。

2 前項に定める違約金は、第16条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(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、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 次の各号のいずれかに該当するときは、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10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4条に定める義務を履行していないときは、入札保証金は甲に帰属し、乙に返還しない。

(2) 乙が第4条に定める義務を既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入札保証金相当額を差し引いたうえで、その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、この場合における入札保証金相当額は、第16条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(3) 乙が支払った契約費用、売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用及び第13条の規定による違約金は、甲は乙に返還しない。

(4) 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合、これにより乙に生じた損害について、賠償または補償をすることは要しない。

(5) 甲が前2項の規定により本契約を解除したことにより、甲に損害が生じた場合、乙はその損害を賠償しなければならない。

(乙の原状回復義務)

第15条 乙は、前条の定めにより解除権を行使したときは、甲の指示する期日

までに、乙の負担において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するときは、この限りでない。

2 乙は、売買物件が滅失または毀損しているときは、その損害賠償として、契約解除時の時価により、減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項の定めにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指示する期日までに、売買物件の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。

(損害賠償)

第16条 乙は、この契約に定める義務を履行せず、甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(相殺等)

第17条 甲は、第14条に規定する解除権を行使する場合により売買代金を返還する場合において、乙がこの契約に定める違約金または損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部または一部と相殺する。

(相隣関係等への配慮)

第18条 乙は売買物件の使用にあたっては、十分な注意をもって本件土地を管理し、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。

(公租公課の負担)

第19条 この契約に起因して賦課される公租公課で、乙を義務者として課されるものについては、全て乙の負担とする。

(契約の費用)

第20条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

(協議)

第21条 この契約に関して疑義が生じたとき、またはこの契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第22条 本契約に関する一切の紛争（裁判所の調停手続きを含む。）は、甲の事務所の所在地を管轄する那覇地方裁判所名護支部を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

【契約時全額払用】

この契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、甲乙双方記名押印のうえ各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 沖縄県国頭郡今帰仁村字仲宗根 2 1 9 番地
今帰仁村
代表者 今帰仁村長 久田 浩也 印

乙 〈落札者 住所・氏名〉 印