

不動産売買契約書【参考】

奈良市（以下「売出人」という。）と（以下「買受人」という。）
は、次のとおり土地の売買契約を締結する。

（売買物件及び売買代金）

第1条 売出人は、次に掲げる土地（以下「売買物件」という。）を買受人に現況有姿で売渡し、買受人は、これを買受けるものとする。

所在	地番	地目	地積(公簿面積)
奈良市古市町	1503番1	宅地	528.62㎡
奈良市古市町	1509番1	宅地	

- 2 売買代金は、土地 金 円とする。
- 3 買受人は、前項の売買代金を、売出人が指定した銀行口座へ、売出人が指定する日までに支払わなければならない。

（契約保証金）

第2条 買受人が売買物件について納入した入札保証金は、契約保証金として全額充当するものとする。

- 2 契約保証金には利息を付さないものとする。
- 3 契約保証金を売買代金の一部に充当するものとする。
- 4 買受人の責に帰すべき事由によりこの契約が解除されたときは、契約保証金は売出人に帰属するものとする。

（所有権の移転及び物件の引渡し）

第3条 売買物件の所有権は、買受人が売買代金全額の支払いを完了し、売出人がこれを受領したときに、買受人に移転するものとする。

- 2 売買物件は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、買受人に対し、現況のまま引渡しがあったものとみなす。
- 3 確定済みの土地境界について疑義等が生じた場合は、買受人と隣接者が相互に協議を行うものとする。

（所有権の移転登記）

第4条 買受人は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転した後、速やかに、必要な書類を添えて売出人に対して所有権の移転登記を請求するものとし、売出人はその請求により遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

- 2 前項の所有権の移転登記に要する費用は、買受人の負担とする。

（売買の条件）

第5条 売買物件の引渡しは、現況のままとする。

- 2 買受人は、環境基本法（平成5年法律第91号）第3条、第8条及び第9条を遵守しなければならない。
- 3 買受人は、売買物件を風俗営業等の規制およ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項第1号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ない。

4 買受人は、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ない。

5 買受人は、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条に規定する観察処分を受けた団体の事務所などの用に供してはならない。

6 前5項に定めるもののほか、買受人は、土地利用等について、関係機関・周辺自治会等と十分に協議を行い、建築物を建築するときは、自然景観及び地域内景観の保持に配慮しなければならない。

(実地調査)

第6条 売払人は、前条に定める買受人の義務に係る履行状況を確認するため、随時に実地調査を行うことができる。

2 買受人は、正当な理由なく前項に定める実地調査を拒み、妨げ、又は忌避してはならない。

(危険負担)

第7条 この契約締結後、売買物件が売払人及び買受人の責めに帰することができない理由により滅失し、又はき損した場合、その損失は買受人の負担とする。

(契約不適合責任)

第8条 売払人は買受人に対し、売買物件が種類、品質又は数量に関してこの契約の内容に適合しないものであっても、一切の契約不適合責任を負わないものとし、買受人は売払人に対し、売買物件がこの契約に不適合であることを理由として履行の追完、売買代金の減額、この契約の解除又は損害賠償請求をすることができないものとする。

2 売払人がこの契約に基づき買受人に移転した権利がこの契約の内容に適合しないものである場合(権利の一部が他人に属する場合においてその権利の一部を移転しないときを含む。)についても、前項と同様とする。

(契約の解除)

第9条 買受人が不正な手段により契約を締結した場合又は買受人がこの契約に基づく債務を履行しない場合には、売払人は、催告しないでこの契約を解除することができる。

2 この契約締結後、引渡しまでの間に売買物件が売払人及び買受人の責めに帰することができない事由により滅失し、又はき損した場合、買受人はこの契約を解除することができないものとする。

(原状回復義務等)

第10条 買受人は、前条の規定によりこの契約を解除された場合においては、自己の負担で直ちに売買物件を原状に回復して売払人に返還するとともに、売払人の指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記の承諾書等を売払人に提出しなければならない。

(損害賠償)

第11条 第9条の規定によりこの契約が解除され、又は買受人がこの契約に定める義務を履行しないため、売払人に損害が生じたときは、買受人は、その損害に相当する金額を損害賠償金として売払人に支払わなければならない。

(返還金)

第12条 売払人は、この契約を解除したときは、納入済みの売買代金を買受人に返還するものとする。ただし、買受人が前条に規定する損害賠償金を売払人に支払うべき義務がある場合及び第16条に規定する違約金を売払人に支払うべき義務がある場合は、返還する代金の全部又は一部を充当することができる。

(必要費等の補償)

第13条 買受人は、第9条の規定によりこの契約を解除された場合において、売買物件に関し必要費、有益費その他費用を支出した場合であっても、その補償を売払人に請求することができない。

(費用の負担)

第14条 この契約の締結及びこの契約に基づいてなされる登記に要する費用並びに所有権移転後において買受人名義で賦課された公租公課は、買受人の負担とする。

2 売買物件に既存建築物や既存工作物がある場合の撤去費用は、買受人の負担とする。

3 売買物件に産業廃棄物等が含まれていた場合の撤去費用は、買受人の負担とする。

(義務の承継)

第15条 買受人は、売買物件について、第三者に所有権を移転し、又は第三者の権利(抵当権は除く。)を設定する場合には、第5条第2項から第6項までに規定する義務を当該第三者に書面により承継させなければならない。

(違約金)

第16条 買受人は、この契約の規定に違反したときは、売払人に対し違約金を支払わなければならない。

2 売払人がこの契約を解除した場合における前項の違約金は、売買代金の100分の3に相当する金額(1円未満の端数があるときは、切り上げるものとする。)及び契約の解除までの間の売買物件の使用料に相当する金額(第3条の規定による引渡しの日から第12条の規定による返還の日までの日数に応じ売買代金に年率4%を乗じて得た額とし、1円未満の端数があるときは、切り上げるものとする。)とする。

3 売払人がこの契約を解除しない場合における第1項の違約金は、売買代金の100分の3に相当する金額(1円未満の端数があるときは、切り上げるものとする。)とする。

4 前3項の規定による違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

(法令等の遵守)

第17条 買受人は、売買物件に係る法令等を熟知のうえ、この契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するにあたっては、当該法令等を遵守するものとする。

(管轄裁判所)

第18条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟については、売払人の所在地を

管轄する裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第19条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関して疑義が生じたときは、売払人と買受人が協議のうえ定めるものとする。

上記契約の締結を証するため、この契約書2通を作成し、売払人及び買受人の両者が記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

売払人 奈良市二条大路南一丁目1番1号
奈良市
奈良市長 仲川元庸

買受人
(住所)

(氏名) _____ 印