

## 不動産売買契約書

売出人 三股町長 木佐貫辰生（以下「甲」という。）と買受人 ○○○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により不動産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（以下「本件土地」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。

	所在	登記地目	登記地積
①	宮崎県北諸県郡三股町大字樺山字古堀 1963 番 1	宅地	1,442.34 m <sup>2</sup>

2 前条土地上に存在する、工作物及び動産（以下「本件工作物等」という。）については現状有姿にて無償譲渡するものとする。ただし、乙が、本件土地の買受後に本件工作物等の撤去及び取り壊し等を行う場合については、一切の費用を乙が負担するものとする。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金●●●●●●●●●●円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、この契約に関し、契約保証金として金●●●●●●●●●●円以上を、この契約締結前に甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において納付しなければならない。

2 前項の契約保証金には、利息はつけないものとする。

3 第1項の契約保証金は、第2条の代金の一部に充当するものとする。

4 甲は、乙が前条第2項に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。また、乙の責に帰すべき事由により契約が無効または履行不能となった場合においても同様とする。

（所有権の移転及び引渡し）

第4条 本件土地（本件工作物等を含む。以下、本条及び第6条、第7条、第9条、第13条において同じ。）の所有権は、乙が売買代金全額を支払ったときに、乙に移転するものとする。

2 本件土地は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、乙に対し現状のまま引渡しがあったものとする。

3 所有権移転後の電柱等の移設、その他発生する一切の費用については乙の負担とする。

（所有権の移転登記）

第5条 乙は、前条第1項の規定により本件土地の所有権が移転した後、甲に対し所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、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。乙は、これに必要な書類等をあらかじめ甲に提出しなければならない。

2 この契約書作成に要する収入印紙及び登録免許税、その他の費用はすべて乙の負担とする。（契約不適合責任）

第6条 乙は、本契約を締結した後において、本件土地に数量、種類に関して本契約書（物件調書及び告知書等含む）の内容に適合しない状態があることを発見した場合は、引き渡しの日から1年以内にその旨を通知するものとし、通知がなされなかったときは、乙はその不適合を理由として履行の追完の請求、代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできない。

（売買の条件）

第7条 乙は、本件土地を、次の各号に掲げる用途に供してはならない。

（1）騒音や振動等により近隣住民の安全・安心な暮らしを脅かすような用途

（2）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途

（3）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。以下「暴対法」という。）第2条第2項に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はそれらに類するものの用途

2 甲は、前項の規定について、必要があると認めるときは、乙に対し、物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

3 乙は、甲から要求があるときは、売買物件の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

4 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提供を怠ってはならない。

5 乙は、物件の全部について、購入した状態のまま第三者へ転売してはならない。

（契約の解除）

第8条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、催告を要しないでこの契約を解除することができる。

（1）乙が、期限内にこの契約に定める事項を履行しないとき、又は履行の見込みがないと認められる場合

（2）乙から契約解除の申し出があった場合

（3）乙が契約の履行について不正の行為をした場合

（4）その他乙又はその代理人がこの契約に違反した場合

2 前項の規定により甲がこの契約を解除した場合は、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相当額を差し引いたうえで利子を付さず乙にその残額を返還する。ただし、この場合における契約保証金相当額は、第10条に定める損害賠償の予定額若しくはその一部とは解釈しない。

（乙の原状回復義務等）

第9条 乙は、前条第1項の規定により契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに本件土地を現状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地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、前項の規定により本件土地を甲に返還するときは、甲の指定する日までに、本件土地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10条 乙が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、甲はその損害を請求できる。

（有益費等の請求権の放棄）

第11条 乙は、第8条第1項の規定によりこの契約を解除された場合において売買土地に投じた有益費、必要経費又は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。

(返還金の相殺)

第12条 甲は、第8条第2項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第10条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、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)

第13条 乙は、本件土地の引き渡し以降においては、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ものとし、紛争が生じた場合は乙の責任において解決しなければならない。

(管轄裁判所)

第14条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(信義則)

第15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。

(疑義等の決定)

第16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。

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うえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住所 宮崎県北諸県郡三股町五本松1番地1  
氏名 三股町長 木佐貫 辰生

乙 住所  
氏名

## 反社会的勢力排除に関する特約条項

(総則)

第1条 この特約は、この特約が添付される契約(以下「契約」という。)と一体をなす。

(属性要件に基づく契約解除)

第2条 甲(この契約の発注者である三股町をいう。)は、乙(この契約を受注する相手方をいう。相手方が法人である場合には、役員及び経営に実質的に関与している者を含む。)が以下の各号に該当する者(以下「反社会的勢力」という。)であることが判明した場合には、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

- (1) 暴力団
- (2) 暴力団員
- (3) 暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者
- (4) 暴力団準構成員
- (5) 暴力団関係企業
- (6) 総会屋等
- (7) 社会運動等標ぼうゴロ
- (8) 特殊知能暴力集団
- (9) その他前各号に準ずる者

2 甲は、乙が反社会的勢力と以下の項目に一つでも該当する関係を有することが判明した場合には、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

- (1) 反社会的勢力が経営を支配していると認められるとき。
- (2) 反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (3) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に反社会的勢力を利用したと認められるとき。
- (4) 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められるとき。
- (5) その他反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。

(行為要件に基づく契約解除)

第3条 甲は、乙が自ら又は第三者を利用して以下の項目の一つでも該当する行為をした場合には、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

- (1) 暴力的な要求行為
- (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
- (3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- (4) 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の信用を棄損し、又は本業務を妨害する行為
- (5) その他前各号に準ずる行為

(表明確約)

第4条 乙は、乙又は乙の下請若しくは再委託先業者が第2条に該当しないことを確約し、将来も同条若しくは第3条各号に該当しないことを確約する。

2 乙は、その下請又は再委託先業者が前項に該当することが判明した場合には、直ちに 契約を解除し、又は契約解除のための措置を講じなければならない。

3 乙が、前各項の規定に反した場合には、甲は本契約を解除することができる。

(報告義務)

第5条 乙は、乙又は乙の下請若しくは再委託先業者が、反社会的勢力から不当要求又は業務妨害等の不当介入を受けた場合は、これを拒否し、又は下請若しくは再委託先業者をしてこれを拒否させるとともに、不当介入があった時点で、速やかに不当介入の事実を甲に報告し、甲の捜査機関への通報及び甲への報告に必要な協力を行うものとする。

2 乙が前項の規定に違反した場合、甲は何らの催告を要せずに、本契約を解除することができる。

(損害賠償)

第6条 甲は、第2条、第3条及び第4条第3項並びに前条第2項の規定により本契約を解除した場合には、乙に損害が生じても何らこれを賠償ないし補償することは要しない。

2 乙は、甲が第2条、第3条及び第4条第3項並びに前条第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。