

土地建物売買契約書（案）

公立学校共済組合（以下「甲」という。）と_____（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。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、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。

（売買物件）

第2条 甲は、別紙物件目録記載の土地建物（以下「売買物件」という。）及び別紙備品目録記載の物件（以下「本件備品」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（契約保証金）

第3条 甲及び乙は、この契約を締結するに当たり、乙が甲に、契約保証金として、金円を支払ったことを確認する。

2 前項の契約保証金は第14条に定める損害賠償額の予定又はその一部としない。

3 第1項の契約保証金には、利息を付さない。

4 乙が、第5条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は、甲に帰属するものとする。

5 乙が、本契約締結と同時に次条に定める売買代金の全額を支払う場合においては、前各項の規定は適用しない。

（売買代金）

第4条 売買物件及び本件備品の売買代金は以下のとおりとする。本件備品は建物に含むものとする。

記

土地	金_____円	
建物	金_____円	（うち消費税額等 _____円、消費税率 ____%）
合計	金_____円	

（売買代金の支払い）

第5条 乙は、第4条に定める売買代金から乙が既に支払った契約保証金を除く金額を甲が別途指定する銀行口座に振り込む方法により甲に支払うものとする。

（所有権の移転及びその時期）

第6条 売買物件及び本件備品の所有権は、売買代金が支払われた時に、甲から乙に移転するものとする。

2 売買物件及び本件備品は、前項の規定によりその所有権が移転した時に、乙に対し現状有姿のまま引渡しがあったものとする。

(所有権の移転登記)

第7条 乙は、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に、速やかに所有権の移転登記手続きを行うものとし、甲はこれに協力する。

2 前項の登記に要する費用は、いずれも乙の負担とする。

(危険負担)

第8条 この契約の締結の日から売買物件及び本件備品の引渡しの日までにおいて、乙の責めに帰することのできない事由により、売買物件及び本件備品に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、甲が負担するものとする。

(契約不適合責任)

第9条 売買物件及び本件備品は現状有姿で引渡すものとし、乙は、売買物件及び本件備品に契約不適合があった場合であっても、履行の追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償請求及び本契約の解除をすることができない。

2 乙は、売買物件には「公立学校共済組合和歌山宿泊所（ホテルアバローム紀の国）の利活用事業 募集要項」の別紙資料4「石綿分析結果報告書」に記載の留意事項があることを確認するものとし、かかる留意事項があることを前提に売買物件を買い受けるものとする。

(売買物件の用途)

第10条 乙は、売買物件を、売買物件の利用計画等に関して甲に提出し、かつ、甲の承認を得た事業計画（以下「事業計画」という。）のとおり使用しなければならない。

2 乙は、売買物件を、次の各号の用に使用してはならない。

(1) 居住用の建物に類する施設の用

(2) 騒音、振動、塵芥、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途

(3) 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又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用

(4) 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項に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）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これに類する施設の用

- (5) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用、周辺環境との調和に反する目的の用、その他近隣住民の迷惑となる目的の用
- (6) その他事業計画の目的にそぐわない用途

(実地調査等)

第11条 甲は、乙の前条に定める義務の履行状況を把握するため、甲が必要と認めるときは実地調査を行うことができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件について所有及び利用の状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく第1項に定める実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前項に定める報告を怠ってはならない。

(違約金)

第12条 乙は、次の各号に掲げる事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 第10条に定める義務に違反したとき 売買代金の100分の30に相当する金額
- (2) 前条に定める義務に違反したとき 売買代金の100分の10に相当する金額

2 前項の違約金は、第14条に定める損害賠償額又はその一部の予定としない。

(契約の解除等)

第13条 甲は、乙が次のいずれかに該当する場合は、本契約を解除することができるものとする。

- (1) 本契約に定める義務に違反したとき
- (2) 甲乙が別途締結する基本協定に違反したとき、又は同協定に定める事業計画に従って乙が売買物件を使用しないとき

2 甲は、乙（自社の役員など実質的に営業に関与している者を含む。）が暴力団若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）（以下これらを「暴力団等」という。）又は次のいずれかに該当する場合は、本契約を解除することができるものとする。

- (1) 暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者
- (2) 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を得る目的又は第三者に損害を加える目的で暴力団等を利用している者

- (3) 暴力団等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
- (4) 暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している者
- (5) 暴力団等であることを知りながらこれを不当に利用している者
- (6) 暴力団等又は前各号のいずれかに該当する者の依頼を受けて不動産等の譲渡を受けようとする者

3 乙は、本契約の解除に際し、建物その他乙又は第三者が売買物件に附属させたもの及び当該建物等に附加した造作等の買取請求、保存に要した費用及び有益費の償還請求その他一切の損害賠償請求をすることができない。

(損害賠償)

第14条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために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。

(契約の費用)

第15条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(法令等の規制の遵守)

第16条 乙は、売買物件に係る法令等の規制及び「公立学校共済組合和歌山宿泊所（ホテルアバローム紀の国）の利活用事業 募集要項」の内容を熟知の上、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、当該法令等及び同要項を遵守するものとする。

(管轄裁判所)

第17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、和歌山地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第18条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関し疑義を生じた事項については、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

この契約の成立を証するため、本契約書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、それぞれ 1 通を保持する。

令和 年 月 日

(甲)

東京都千代田区神田駿河台 2 丁目 9-5
公立学校共済組合
[代表者]

(乙) [住 所]

[企業名]

[代表者]

(別紙) 物件目録

(別紙) 備品目録