



(案)

## 不動産売買契約書

売渡人 宇都宮市（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）とは、次の条項により甲が所有する不動産（以下「売買物件」という。）の売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有する末尾記載の売買物件を乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金\_\_\_\_\_円とする。（うち取引に係る消費税及び地方消費税の額0円）

（契約保証金）

第3条 乙は、契約保証金として金\_\_\_\_\_円をこの契約締結と同時に納入するものとする。

2 前項の契約保証金のうち、金\_\_\_\_\_円は入札保証金より充当するものとする。

3 第1項の契約保証金は、第12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。

4 第1項の契約保証金には、利息は付さないものとする。

5 甲は、第1項に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。

（所有権の移転及び所有権移転登記の嘱託）

第4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。

2 甲は、乙が売買代金を完納したときは、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。この場合に必要の登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

3 将来的な乙による新たな測量、分筆、登記については、乙の責任で法務局と調整を行うものであり、甲は関与しない。

（工作物の取扱い等）

第5条 敷地内に設置されている工作物（電柱、支線、電線、電話線、防犯灯等）の取扱いについては、現状維持を原則とするが、所有権移転後、現状の構造、設置場所等に変更を加えようとする場合は、乙が事前に設置者または管理者等と調整を行うものとする。また、上記工作物の取扱いについては、売買物件の所有権を第三者に移転する場合、又は第三者に対し地上権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定する場合にも、引き継ぐものとする。

その他の工作物についても、移設・撤去等が必要な場合は、乙が設置者又は管理者等と直接調整するものとする。

2 売買物件と隣接する土地にまたがって工作物及び占用物等並びに地中埋設物等の越境物があっても甲は関与せず一切の責任を負わないものとする。ただし、隣接する土地が市有地の場合は、甲と乙とが協議して措置するものとする。また、その他の工作物についても、移設・撤去等が必要な場合は、乙が設置者又は管理者等と直接調整するものとする。

（売買物件の引渡し）

第6条 売買物件は、第4条の規定によりその所有権が乙に移転したときに、乙に対し現状のまま引き渡しがあったものとする。

（危険負担）

第7条 この契約締結のときから売買物件の引き渡しのときまでにおいて、甲、乙のいずれの責めに帰することのできない事由により、売買物件を引き渡すことができなくなったときは、乙は、売買代金の一部又は全部の支払いを拒むことができる。

2 この契約締結のときから売買物件の引き渡しのときまでにおいて、乙の責めに帰すべき事由により、売買物件を引き渡すことができなくなったときは、乙は、売買代金の一部又は全部の支払いを拒むことができない。

（契約不適合責任）

第8条 甲は、売買物件を引き渡し時の現状有姿で乙に引き渡すものとし、乙は、この契約締結後、売買物件が種類、品質（土壌汚染、地中埋設物及び産業廃棄物を含むが、これらに限られない。）又は数量に関して契約の内容に適合しないものである場合においても、売買物件の修補、代替物の引き渡し若しくは不足分の引き渡しによる履行の追完請求、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約解除を

することができないものとする。ただし、この契約が消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）の適用を受ける場合は、民法（明治 29 年法律第 89 号）の規定によるものとする。

（契約の解除）

第 9 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。ただし、この契約が消費者契約法の適用を受ける場合は、民法の規定によるものとする。

（用途制限）

第 10 条 売買物件について、乙は栃木県暴力団排除条例（栃木県条例第 30 号）第 16 条第 1 項により暴力団事務所の用に供してはならないものとする。

第 10 条の 2 売買物件に建物等を建築するにあたっては、都市計画法、建築基準法、文化財保護法等の関係法令又は県若しくは市の条例等により指導がなされる場合や、開発負担金等が必要となる場合があることから、乙が事前に関係機関に確認するものとする。

（乙の原状回復義務）

第 11 条 乙は、第 9 条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、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、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、甲の指定する期日までに当該売買物件の所有権移転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 12 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 13 条 乙は、第 9 条の規定によりこの契約が解除された場合において、売買物件に投じた有益費、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ものとする。ただし、この契約が消費者契約法の適用を受ける場合には、民法の規定によるものとする。

（返還金）

第 14 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、利息は付さないものとする。

（返還金の相殺）

第 15 条 甲は、前条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第 11 条に定める原状回復又は第 12 条に定める損害賠償として甲に支払うべき金額があるときは、それらの全部又は一部とその返還金とを相殺するものとする。

（契約の費用）

第 16 条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

（信義則）

第 17 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 18 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、甲と乙とが協議して定めるものとする。

（管轄裁判所）

第 19 条 この契約に関する訴えの管轄は、甲の事務所の所在地を管轄区域とする地方裁判所又は簡易裁判所とする。

この契約の締結を証するため、この契約書 2 通を作成し、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7年      月      日

甲      宇都宮市旭1丁目1番5号  
宇都宮市  
宇都宮市長 佐藤 栄一      印

乙  
  
印

(売買物件)

1 土地（定着物である樹木その他一切の工作物を含む。）

所      在	地      番	地目	公簿地積（㎡）