

不動産売買契約書（案）

売出人 国立大学法人小樽商科大学（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 売買物件は、次のとおり。

所在地	区分	数量	摘要
小樽市入船5丁目12番1	土地	343.86㎡	
	建物	99.89㎡	

（売買代金）

第2条 売買代金は、金000,000,000円とする。

なお、その内訳は以下のとおりとする。

土地代金	金	円
建物代金	金	円
土地建物税抜き価額	金	円
消費税及び地方消費税の合計額	金	円

（契約保証金）

第3条 乙は、本契約を締結しようとするとき、契約保証金として入札保証金を除いた金 円を甲に納付しなければならない。

- 前項の契約保証金の一部は、入札保証金により充当するものとする。
- 第1項の契約保証金は、第16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。
- 第1項の契約保証金には利息を付さない。
- 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を売買代金に充当する。
- 甲は、乙が次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を本学に帰属させることができる。

（代金の支払い）

第4条 乙は、売買代金のうち前条第1項に定める契約保証金を除いた金 円を、甲が発行する請求書の指定のとおり納付するものとする。なお、納付期限までに完納しないときは、期限満了の翌日から納付の日までの日数につき、年5%の割合で計算した延滞金を支払うものとする。

（所有権の移転）

第5条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

（登記手続き）

第6条 所有権移転に伴う登記手続きは、乙が行うものとし、甲は、登記に必要な書類を乙に提出するものとする。

(売買物件の引渡し)

第7条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時に売買物件の引き渡しがあったものとする。

(特約条項)

第8条 乙は、アスベストに関する物件調書に記載した内容を了承したうえで、売買物件を買い受けるものとする。

(かし担保)

第9条 甲は、本契約締結後、売買物件に隠れたかしが発見された場合には、引渡しの日から2年間に限り民法第570条に規定する担保の責任を負う。

2 前条のアスベストに関する物件調書に記載した内容については、前項の隠れたかしに該当しない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第10条 乙は、本契約の締結の日から10年間、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の他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は第三者に貸してはならない。

2 乙は、本契約締結の日から10年間、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特殊営業その他これらに類する業の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は第三者に貸してはならない。

(実地調査等)

第11条 甲は、乙の第10条に定める公序良俗に反する使用等に関して、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、売買物件について利用状況の事実を証する登記簿抄本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、正当な理由なく前2項に定める実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第12条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ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) 前条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の1割） 円

(2) 第10条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の3割） 円

2 前項の違約金は第16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。

(契約の解除)

第13条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

(返還金等)

第14条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

- 2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 甲は、解除権を行使したときは、乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(乙の原状回復義務)

第15条 乙は、甲が第13条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状回復して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項に定めるところ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16条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第17条 甲は、第14条第1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15条第2項若しくは前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又は一部を相殺する。

(契約の費用)

第18条 本契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第19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。

2 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第20条 本契約に関する訴えの管轄は甲の所在地を管轄区域とする札幌地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

売出人 小樽市緑3丁目5番21号
契約担当役
国立大学法人小樽商科大学
事務局長 関 昭 裕

買受人 住所(所在地)
氏名(名称)