

()

立木売買契約書

1 物 件 _____

2 契 約 金 額

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 億 | 千 | 百 | 十 | 万 | 千 | 百 | 十 | 円 |
| | | | | | | | | |

3 物 件 所 在 地 _____

4 代金納入期限 納入通知書発行後 日以内

5 物件引取期限 _____

6 契 約 保 証 金 _____

売渡者と買受者とは、各々の対等な立場における合意に基づいて、裏面の条項により立木売買契約を締結する。売渡者と買受者とは、本書2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

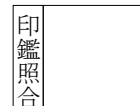
令和 年 月 日

売 渡 者 東 京 都

印

買 受 者 住 所
氏 名

印



(総則)

- 第1条 売渡者及び買受者は、契約書及びこの約款（以下「契約書」という。）に基づき、別添仕様書（この契約書の締結時において効力を有する立木売買標準仕様書が別に存在する場合は、これを含む。）及び図書（以下「仕様書等」という。）に従い、日本の法令を遵守し、この契約を履行しなければならない。
- 2 買受者は、契約書記載の代金納入期限までに代金を納入し、この契約の目的である契約書記載の物件を、契約書記載の物件引取期限までに契約書記載の物件所在地から引き取らなければならない。
- 3 買受者は、この契約の履行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。この契約終了後も同様とする。
- 4 契約書に定める催告、請求、通知、申出、協議、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。
- 5 この契約の履行に関して売渡者と買受者との間で用いる言語は、日本語とする。
- 6 契約書に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
- 7 この契約の履行に関して売渡者と買受者との間で用いる計量単位は、仕様書等に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによるものとする。
- 8 契約書及び仕様書等における期間の定めについては、契約書又は仕様書等に特別の定めがある場合を除き、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）の定めるところによるものとする。
- 9 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。
- 10 この契約に係る訴訟については、売渡者の事務所の所在地を管轄する日本国の裁判所をもって合意による専属的管轄裁判所とする。

(権利義務の譲渡等)

- 第2条 買受者は、この契約により生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、承継させ又は担保の目的に供することができない。ただし、あらかじめ売渡者の承諾を得た場合は、この限りでない。

(所有権の移転時期)

- 第3条 この物件の所有権は、買受者が代金を納入したときに、売渡者から買受者に移転するものとし、移転前に生じた物件についての損害は、売渡者の負担とする。ただし、買受者の責めに帰すべき事由によって生じた損害については、この限りではない。
- 2 この物件の引渡しは、所有権が移転されたときをもって、行われたものとする。

(売買物件の標示及び根株の所属)

- 第4条 この物件の範囲は、立木の根元に極印のあるものに限るものとする。ただし、一定区域の全部の物件を指定して売り渡す場合は、この限りでない。
- 2 この物件には、根株は含まれないものとする。

(担当員)

- 第5条 売渡者は、担当員を定め、その氏名を買受者に通知しなければならない。担当員を変更したときも同様とする。
- 2 売渡者は、担当員をして、この約款の他の条項に定めるもののほか、契約書及び仕様書等に定められた事項の範囲内において、買受者の施行するこの物件の伐採及び搬出作業（以下「物件引取作業」という。）に、必要に応じて立会いを行わせるとともに、買受者の履行状況の報告を求めることができる。

(現場代理人)

- 第6条 買受者は、現場代理人を定め、その氏名を売渡者に通知しなければならない。現場代理人を変更したときも同様とする。
- 2 買受者又は現場代理人は、物件引取作業現場に常駐し、その運営及び取締りを行うほか、物件引取作業に関する一切の事項を処理しなければならない。

(施設の設置及び土地利用)

- 第7条 買受者は、物件引取作業の施行上必要があるときは、必要最小限において、売渡者の土地又は施設を使用することができる。
- 2 買受者は、前項の規定による売渡者の土地又は施設を使用するときは、あらかじめ売渡者の承諾を受け、その指示に従わなければならない。ただし、当局が提示する物件引取作業の区域内の土地又は施設の使用については売渡者の承諾を受けたものとする。
- 3 買受者は、第1項の規定による売渡者の土地又は施設の使用が終了し、若しくはこの契約が解除された場合は、売渡者の指定する期間内に、売渡者の土地又は施設を、原状に回復させなければならない。この場合において、売渡者の土地に買受者の設置した施設があるときは、直ちに撤去しなければならない。
- 4 買受者は、前項の規定に違反してその義務を怠ったため生じた損害については、売渡者の定めるところにより、その損害賠償の責めを負うものとする。
- 5 第3項の規定による場合において、正当と認められる理由がなく、買受者が指定期間内に施設の撤去をせず土地を現状に復さないときは、売渡者は、買受者に代わってその施設を処分することができる。この場合において、買受者は、これに要した費用を負担しなければならない。

(契約内容の変更等)

- 第8条 売渡者は、必要があると認めるときは、買受者と協議の上、この契約の内容を変更し、又は物件引取作業を中止することができる。
- 2 契約内容を変更する場合において、契約金額を増減する必要があるときは、契約内訳書の単価を基準としてこれを算定し、期限を伸縮する必要があるときは、売渡者の相当と認めるところによるものとする。この場合において、買受者に損害を生じることがあっても、売渡者は、その責任を負わないものとし、未引取り部分があるときは、売渡者は、買受者の請求により未引取りの部分について、売渡者が相当と認める金額及び未引取り部分に相応する契約保証金を選付するものとする。

(買受者の申出による物件引取期限の延長)

第9条 買受者は、天災その他やむを得ない事由により物件引取期限内に物件引取作業を完了することができないときは、売渡者に対して、遅滞なくその理由を詳記した書面をもって、物件引取期限の延長を申し出ることができる。この場合において、売渡者は、その申出を相当と認めるときは、買受者と協議の上書面によりこれを定めるものとする。

2 前項の規定による申出は、物件引取期限内に行わなければならない。ただし、特別の理由があるときは、この限りでない。

(臨機の措置)

第10条 買受者は、物件引取作業の施行上必要があると認めるときは、臨機の措置をとらなければならない。この場合において、買受者は、あらかじめ売渡者の意見をきかなければならない。ただし、緊急かつやむを得ない事情があるときは、この限りでない。

2 前項の規定による場合において、買受者は、そのとった措置の内容を遅滞なく売渡者に通知しなければならない。

3 売渡者は、物件引取作業の施行上特に必要があると認めるときは、買受者に対して臨機の措置をとることを求めることができる。

(一般的損害)

第11条 買受者は、物件引取作業の施行に伴い、売渡者の所有する林野、施設、産物等に損害を与えたときは、直ちに売渡者に届出てその指示に従い、原状に復するか、又は売渡者の算定した金額を負担しなければならない。ただし、その損害（火災保険その他の保険等により填補された部分を除く。）のうち売渡者の責めに帰すべき理由によって生じた損害については、売渡者が負担する。

(第三者に及ぼした損害)

第12条 この契約の履行に伴い、第三者に損害を与えたときは、買受者がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害（火災保険その他の保険等により填補された部分を除く。）のうち売渡者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、売渡者が負担する。

(支障木の買取り義務)

第13条 買受者は、物件引取作業の施行に伴い、発生する支障木を買い取らなければならない。

2 前項の規定による支障木の認定は、売渡者が行うものとする。

(検査)

第14条 買受者は、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに売渡者に通知し、売渡者の検査を受けなければならない。

(1) 物件引取作業が完了したとき。

(2) その他必要があるとき。

2 売渡者は、前項第1号の規定に係る通知を受けたときは、その日から起算して14日以内に、前項第2号の規定に係る通知を受け、その通知を相当と認めるときは、遅滞なく、それぞれ買受者の立会いを求め、検査を完了しなければならない。

3 第1項の規定にかかわらず、売渡者は、必要があると認めるときは、買受者に通知の上その立会いを求め、検査を行うことができる。

4 買受者は、前2項の規定による検査に立ち会わなかったときは、検査の結果について異議を申し立てることができない。

5 検査に要する費用は、全て買受者の負担とする。

6 第2項の規定による完了検査に合格したときをもって、契約履行が完了したものとする。

7 買受者は、第2項の規定による完了検査に合格しない場合で、売渡者が特に1回に限り手直しを認めるときは、直ちにこれを完了しなければならない。この場合において、手直しが完了したときは、第2項及び第4項から前項までの規定を準用する。

8 前項の規定による手直しが直ちに完了しないとき又はその検査に合格しないときは、売渡者は、物件引取期限経過後の日数に応じ、買受者から延滞違約金を徴収する。この場合においては、第18条第1項及び第2項の規定を準用する。

(検査完了後における売買物件の帰属)

第15条 前条第6項の規定による検査完了後において、未搬出部分があるときは、その所有権は、売渡者に帰属する。この場合において、買受者は、未搬出部分の代金の返還を請求することはできない。

(契約保証金)

第16条 契約保証金は、契約金額が増減されたときは、これに応じて増減するものとする。ただし、既納保証金が未払の契約金額の100分の10以上であるときは、買受者は、更に納入することを要しない。

2 売渡者は、第14条第2項若しくは第7項の完了検査に合格したとき又は第21条若しくは第22条の規定によりこの契約が解除されたときは、買受者の請求に基づき30日以内に契約保証金を返還する。

3 契約保証金には、利息を付さないものとする。

(契約不適合責任)

第17条 売渡者は、物件の引渡し後は、契約不適合の責任を負わないものとする。ただし、売渡者の指示により生じたものであるときは、この限りでない。

(履行遅滞の場合における違約金等)

第18条 買受者の責めに帰すべき事由により期限内に代金の納入又は物件引取作業を完了することができない場合において、期限経過後相当の期間内に完了する見込みのあるときは、売渡者は買受者から遅延違約金を徴収して期限を延長することができる。

2 前項の遅延違約金の額は、契約金額（売渡者が分割して履行しても支障がないと認めた既納部分を除く。）につき遅延日数に応じ、国の債権の管理等に関する法律施行令（昭和31年政令第337号）第29条第1項に規定する財務大臣が定める率（年当たりの割合は、うるう年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。）で計算した額（100円未満の端数があるとき又は100円未満であるときは、その端数額又はその全額を切り捨てる。）とする。

(売渡者の催告による解除権)

第19条 売渡者は、買受者が次の各号のいずれかに該当するときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

- (1) 正当な理由なく、履行に着手すべき期日を過ぎても履行に着手しないとき。
- (2) 期限内に物件の引取りをしないとき、又は期限後相当の期間内に引取りを完了する見込み若しくは代金を納入する見込みがないと売渡者が認めるとき。
- (3) 買受者又はその代理人若しくは使用人が、この契約の締結又は履行に当たり、不正な行為をしたとき。
- (4) 買受者又はその代理人若しくは使用人が、正当な理由がなく、売渡者の監督等の実施に当たり職員の指示に従わないとき、又はその職務の執行を妨害したとき。
- (5) 前各号に掲げる場合のほか、買受者がこの契約に違反したとき。

(売渡者の催告によらない解除権)

第19条の2 売渡者は、買受者が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 第2条の規定に違反し、この契約により生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、承継させ、又は担保の目的に供したとき。
- (2) この契約の物件の引取りをすること又は代金を納入することができないことが明らかであるとき。
- (3) 買受者がこの契約の目的物の引取りを拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (4) 買受者の債務の一部の履行が不能である場合又は売渡者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
- (5) 契約の目的物の性質や当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、買受者が履行をしないでその時期を経過したとき。
- (6) 前各号に掲げる場合のほか、買受者がその債務の履行をせず、発注者が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。
- (7) 暴力団（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をいう。）又は暴力団員（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をいう。）が経営に実質的に関与していると認められる者にこの契約により生じる権利又は義務を譲渡等したとき。
- (8) 第22条の規定によらないで、買受者がこの契約の全部又は一部の解除を申し出たとき。
- (9) 買受者が、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当すると判明したとき。
- (10) 公正取引委員会が買受者に対し、この契約に関して、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令（以下「排除措置命令」という。）又は同法第7条の2（同法第8条の3において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）が確定したとき又は排除措置命令又は納付命令において、この契約に関して、同法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。
- (11) この契約に関して、買受者（買受者が法人の場合については、その役員又はその使用人）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は同法第198条の規定による刑が確定したとき。

(契約が解除された場合等の違約金)

第20条 次の各号のいずれかに該当する場合には、買受者は、契約金額の100分の10に相当する額を違約金として売渡者に納付しなければならない。

- (1) 前2条の規定によりこの契約が解除された場合
 - (2) 買受者がその債務の履行を拒否し、又は、買受者の責めに帰すべき事由によって買受者の債務について履行不能となった場合
- 2 次の各号に掲げる者がこの契約を解除した場合は、前項第2号に該当する場合とみなす。
- (1) 買受者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人
 - (2) 買受者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人
 - (3) 買受者について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された再生債務者等
- 3 第1項に該当する場合において、契約保証金の納付が行われているときは、売渡者は、当該契約保証金を第1項の違約金に充当することができる。
- 4 前2条の規定により契約を解除した場合又は第2項各号に掲げる者により契約が解除された場合において、契約の解除が期限後に行われたときは、売渡者は、期限の翌日から解除の日（買受者の申出に基づく場合は、その書面が売渡者に到達した日）までの日数に応じ、買受者から遅延違約金を徴収する。この場合において、遅延違約金の額は、第18条第2項の規定を準用する。

(協議解除)

第21条 売渡者は、必要があるときは、買受者と協議の上、この契約を解除することができる。

2 売渡者は、前項の規定によりこの契約を解除したことにより、買受者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

(買受者の解除権)

第22条 買受者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、この契約を解除することができる。

- (1) 第8条の規定により、売渡者が契約内容を変更する場合において、契約金額が3分の2以上減少するとき。
- (2) 第8条の規定による中止期間が引き続き3月を超えたとき。

2 買受者は、前項の規定によりこの契約の全部又は一部を解除した場合において、損害があるときは、その損害の賠償を売渡者に請求することができる。

(解除等による売買物件の引取り)

第23条 この契約が解除された、又は買受者がその債務の履行を拒否し、若しくは、買受者の債務について履行不能となった場合において、未搬出部分があるときは、その部分は売渡者に帰属し、売渡者は、買受者と協議の上、売渡者が相当と認めた未搬出部分の代金を返還するものとする。

(賠償の予定)

第24条 買受者は、第19条の2第10号又は第11号のいずれかに該当するときは、売渡者がこの契約を解除するか否かを問わず、賠償金として、契約金額の100分の30に相当する額を支払わなければならない。この契約を履行した後も同様とする。ただし、第19条の2第11号のうち、買受者の刑法第198条の規定による刑が確定した場合は、この限りでない。

2 前項の規定は、売渡者に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償金の額を超える場合においては、超過分につき賠償を請求することを妨げるものではない。

(相殺)

第25条 売渡者は、買受者に対して有する金銭債権があるときは、買受者が売渡者に対して有する保証金返還請求権その他の債権と相殺し、なお不足があるときは、これを追徴する。

(情報通信の技術を利用する方法)

第26条 契約書において書面により行われなければならないこととされている催告、請求、通知、申出、協議、承諾及び解除は、法令に違反しない限りにおいて、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法を用いて行うことができる。ただし、当該方法は書面の交付に準ずるものでなければならない。

(補則)

第27条 契約書又は仕様書等に定めのない事項については、必要に応じて売渡者と買受者とが協議して定める。

(暴力団等排除に関する特約条項)

第28条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

暴力団等排除に関する特約条項（立木売買契約）

（暴力団等排除に係る契約解除）

- 第1条 売渡者は、買受者が、東京都水道局契約関係暴力団等対策措置要綱（平成22年1月5日付22水経契第368号。以下「要綱」という。）別表1号に該当するとして（買受者が事業協同組合等であるときは、その構成員のいずれかの者が該当する場合を含む。）、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 売渡者は、前項の規定によりこの契約を解除したときは、これによって生じた売渡者の損害の賠償を買受者に請求することができる。
- 3 売渡者は、第1項の規定によりこの契約を解除したときは、これによって買受者に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 4 立木売買契約書第20条第1項、第3項及び第4項並びに第23条の規定は、第1項の規定による解除の場合に準用する。

（不当介入に関する通報報告）

- 第2条 買受者は、契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく売渡者への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、別に定める「不当介入通報・報告書」を2通作成し、1通を売渡者に、もう1通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を売渡者及び管轄警察署に提出しなければならない。
- 3 売渡者は、買受者が暴力団等から不当介入を受けた場合において、正当な理由がなく売渡者への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、東京都水道局の契約から買受者を排除する措置を講ずることができる。