資料4

議題４　土地の売払いに係る契約条項の記載について（知多市提出）

市名	回答 「表明保証」や「契約不適合」の記載
名古屋市	以下のように記載 『買受人は、引き渡された売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）を発見しても、当該契約不適合を理由とした履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。ただし、買受人が消費者契約法（平成12年法律第61号）第 2 条第 1項に定める消費者に該当する場合は、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除について、引渡しの日から 2 年以内に売払人に対して協議を申し出ることができるものとし、売払人は協議に応じるものとする。』
豊橋市	表明保証や契約不適合については、土地の売買契約の条項の中で「実地調査等」及び担保責任として記載している。 契約条項　（実地調査等） 第１１条 売渡人は、前条に定める使用等の禁止に関し、必要があると認めるときは、買受人に対し、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。 ２ 買受人は、売渡人から前項の要求があるときは、売買物件の利用状況等を直ちに売渡人に報告しなければならない。 ３ 買受人は、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出を怠ってはならない。 契約条項（担保責任） 買受人は、契約締結後・売買物件に種類、品質又は数量に関して契約に適合しないものを発見しても売渡人に対し、追完請求、代金減額請求、損害賠償請求、解約請求をすることができないものとする。ただし買受人が消費者契約法第2条第1項に定める消費者に該当する場合には、当該物件引渡しの日から２年間はこの限りではない。
岡崎市	（契約不適合責任） 第〇条　乙（買受人）は、本契約書添付の物件調書に記載されている内容を了承した上、売買物件を買い受けるものとする。 ２　乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないものであった場合でも、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができない。 ３　前項の規定にかかわらず、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第２条第１項に定める消費者に該当する場合には、引渡しの日から２年以内に甲に通知したものに限り、甲（市）に修補を請求することができる。ただし、売買代金を超える修補を請求することはできない。
一宮市	表明保証条項の記載は、当市ではまだ土地売買契約書において記載されていない。また、契約不適合責任条項については、民法改正に伴い、当市でも条項の記載を追加するなど対応している。
瀬戸市	表明保証についての記載はなし
半田市	（契約不適合） 第９条　乙は、この契約締結後、売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除の請求をすることができない。
春日井市	買受人は、この契約締結後､売買物件に数量の不足その他の契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、履行の追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償請求又は契約の解除を請求することができない。ただし、買受人が消費者契約法（平成12年法律第61号）第２条第１項に規定する消費者である場合にあっては、第８条に定める引き渡しの日から２年間は、この限りでない。
豊川市	（契約不適合責任） 第７条　売買土地に、種類又は品質に関して契約の内容に適合しない契約不適合がある場合には、民法（明治29年法律第89号）第５６６条の規定にかかわらず、第５条第２項に規定する引渡しの日から２年間に限り甲がその責を負うものとする。
津島市	（契約不適合） 第●条　乙は、この契約締結後、本契約に適合しないもの（以下「契約不適合」という）を発見した場合は、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除について、引き渡しの日から１年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。 ※表明保障に関する記載はありません。
碧南市	乙は、本件土地が土壌汚染調査が未実施のため、土壌汚染が存在する可能性があることを容認して本件土地を購入するものであり、土壌汚染が存在したとしても同存在は契約不適合に該当しないものとする。 乙は、本件土地が埋設物の状況調査が未実施のため、ごみ、ガラ、砕石等の埋設物が存在する可能性があることを容認して本件土地を購入するものであり、埋設物が存在したとしても同存在は契約不適合に該当しないものとする。
刈谷市	本市も貴市と同じく、土地の売払い時の契約書には表明保証、契約不適合の記載は無し。瑕疵担保として、以下の通り、貴市と同じ内容が記載されているのみ。 「買主は、本契約の締結後、売買物件に数量の不足または隠れた瑕疵等のあることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。」
豊田市	（契約不適合責任） 第９条　この契約の締結後に、乙が本物件に種類、品質又は数量に関してこの契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、甲は、補修その他の履行の追完、売買代金の減額、損害の賠償、契約の解除等（以下「補修等」という。）の責めを負わないものとする。ただし、乙が消費者契約法（平成１２年法律第６１号）第２条第１項に規定する消費者に該当する場合において、乙が本物件の引渡しの日から１年以内にその不適合を発見した旨を甲に通知し、協議を申し出たときは、甲は、補修等の協議に応じるものとする。 ２　前項の規定にかかわらず、この契約の締結後に、本物件に土壌汚染又は地下埋設物が発見された場合、甲は一切の責任を負わないものとし、乙は売買代金の減額及び損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。
安城市	表明保証：なし 契約内容不適合責任： 売払人は、この契約締結後、売買土地に面積の不足、地中埋設物、土壌の汚染等が発見されたとしても、一切の担保責任は負わない。また、買受人は、売買土地に関し、契約内容の不適合を理由として、売払人に対して履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。ただし、買受人が消費者契約法（平成１２年法律第６１号）第２条第１項に定める消費者に該当する場合は、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除について、引渡しの日から２年以内に売払人に対して協議を申し出ることができるものとし、売払人は協議に応じるものとする。
西尾市	現状、表明保証の契約条項はありません。また、契約不適合責任の免責に係る条項は以下のとおりです。 乙（買主）は、本契約締結後、民法（明治２９年法律第８９号）以外の法律に特別の定めがあるものを除くほか、売買物件に種類、品質又は数量に関して、本契約の内容に適合しない状態があったとしても、甲（売主＝市）に売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除を請求することができない。
蒲郡市	表明保証→なし 契約不適合→乙は、本契約締結後、当該土地の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除の請求をすることができない。

議題４　土地の売払いに係る契約条項の記載について（知多市提出）

市名	回答 「表明保証」や「契約不適合」の記載
犬　山　市	各契約によりますが、特段表明保証の記載はしていません。 契約不適合責任の条項例としては、「買受人は、この契約締結後、売買物件に隠れた瑕疵その他契約の内容に適合しない状態のあることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除を請求することができない。」となっています。
常　滑　市	契約書中に、契約不適合責任についての条文を記載 【例】 （契約不適合責任） 第11条　乙は、第１条、３条、９条、10条の定めをもってしてもなお、引き渡された売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）を証明した場合であっても、契約不適合を理由として履行の追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。ただし、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第２条第１項に規定する消費者に該当する場合であって、契約不適合を証明した場合には、履行の追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償の請求又は契約の解除について、引渡しの日から２年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。
江　南　市	別紙のとおり
小　牧　市	小牧市で市有地の売買をする際に使用する契約書のひな型は以下のとおりとなっております。 （契約不適合責任） （買受人）は、本契約を締結した後において、売買物件の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、目的物の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできないものとする。ただし、（買受人）が消費者契約法（平成１２年法律第６１号）第２条第１項に規定する消費者である場合は、売買物件の引渡しの日から２年以内に（売渡人）に対して協議を申し出ることができるものとし、（売渡人）は、その協議に応じるものとする。 （売買物件の引渡し） （売渡人）（買受人）両者は、売買物件の所有権が乙に移転した後、甲、乙両者が定める日に売買物件の所在する場所において甲、乙立会の上、現状有姿で引渡しを行い、受渡証書を相互に取り交わすものとする。 上記の内容は、事前に公表する入札案内書にも明記しております。また、入札日当日、入札前の説明の際に口頭で入札参加者へ説明をしています。
稲　沢　市	表明保証：　なし 契約不適合責任： 「買受人は、売買物件に面積の不足その他契約の内容に適合しないものを発見しても、追完、売買代金の減免又は損害賠償の請求若しくは契約の解除をすることができない。」 特約条項： 「買受人は、売買物件の地中より破片やガラ等を発見しても、第●条（契約不適合責任）の規定を適用し、売払人に対し何ら請求が出来ないことを承諾した。」 「買受人は、売買物件における都市計画法上の制限及び建築上の各種要件について、自らの責任においてこの契約を締結する前に確認した。」
新　城　市	「契約不適合責任」　買受人は、この契約締結後、売買物件が数量の不足その他契約に適合しないものであることを発見しても、売払人に対して異議を申し立て又は損害賠償の請求、売買代金の減額その他の請求をすることができない。ただし、当該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、第７条の規定による売買物件の引渡しの日から２年間はこの限りでない。 ２　前項ただし書きの規定にかかわらず、売払人は、売買物件に付随する擁壁等の構造物、給排水等の設備については、故意又は重大な過失によるものを除き、契約不適合責任を負わないものとする。
東　海　市	区画整理地内（事業中）の売却物件について「境界明示(仮換地杭)に従った現状有姿のままとし、本契約締結後、地積の増減その他現状(地盤改良、土壌改良)について、乙は、甲に対して何ら異議を申し出ることはできないものとする。ただし、上記以外にこの土地が品質等に関して契約の内容に適合しないものであるときは、引渡しの日から２年以内に限りこの契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、乙は、甲に対し、修補に代え、又は修補とともに損害賠償を請求することができる。また、甲の責任の範囲(賠償額)については、売買代金の額を限度とする。」と記載
大　府　市	乙は、本契約締結後において売買物件に数量の不足その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。 ※現段階見直しはしていません。
知　多　市	議題提出市（要旨のとおりです）
知　立　市	記載内容については、下記のとおり。 　買受人は、この契約締結後、当該土地及び建物に数量の不足その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。ただし、乙が消費者契約法（平成１２年法律第６１号）第２条第１項に規定する消費者である場合にあっては、前条第１項の規定に定める引渡しの日から２年間は、この限りではない。
尾張旭市	乙は、引き渡された売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと（以下「契約不適合」という。）を発見しても、当該契約不適合を理由とした履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。ただし、乙が消費者契約法（平成１２年法律第６１号）第２条第１項に定める消費者に該当する場合は、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除について、引渡しの日から２年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。 ２　甲の責任の範囲（賠償額）は、売買代金の額を限度とする。
高　浜　市	「表明保証」や「契約不適合」ともに記載なし。
岩　倉　市	契約書の条文に下記のとおり明記しています。 （契約不適合） 第〇条　売払人は、この契約締結後は、この土地についての契約不適合における責任を負わない。
豊　明　市	（契約不適合責任） 乙は、この契約締結後、売買物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときに、当該契約不適合を理由として、売買代金の減免又は損害賠償の請求若しくは契約の解除をすることができない。
日　進　市	（瑕疵担保） 第９条　乙は、この契約締結後、売買物件に数量の不足その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減免又は、損害賠償の請求若しくは契約の解除をすることができない。
田　原　市	記載なし

議題４　土地の売払いに係る契約条項の記載について（知多市提出）

市名	回答 「表明保証」や「契約不適合」の記載
愛　西　市	売買契約の瑕疵担保責任の条項において、「売払人は、売買物件の引渡し後は、その瑕疵については、担保の責任を負わない。」と記載している。
清　須　市	「売買物件に数量の不足その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、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の解除を請求することができない」と記載している
北名古屋市	乙は、本件土地が土壌汚染調査が未実施のため、土壌汚染が存在する可能性があることを容認して本件土地を購入するものであり、土壌汚染が存在したとしても同存在は契約不適合に該当しないものとする。 乙は、本件土地が埋設物の状況調査が未実施のため、ごみ、ガラ、砕石等の埋設物が存在する可能性があることを容認して本件土地を購入するものであり、埋設物が存在したとしても同存在は契約不適合に該当しないものとする。
弥　富　市	「表明保証」→記載なし 「契約不適合」→この契約締結後、売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときに、当該契約不適合を理由として、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求又は本契約解除をすることができない。
みよし市	基本的には、下記の文言を記載 （契約の不適合責任） 第〇条　乙は、この契約締結後、売買物件に数量の不足又は通常想定される規模の埋設物等があることを発見しても、甲に対して売買代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする
あ　ま　市	「表明保証」の規定はなく、「契約不適合」については以下のとおり記載しております。 市有財産売買契約書抜粋 （契約不適合） 第10条　乙は、この契約締結後、売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときに、当該契約不適合を理由として、履行の追加請求、代金減額請求、損害賠償請求又は本契約解除をすることができない。 ２　乙が消費者契約法（平成１２年法律第６１号）第２条第１項に定める消費者に該当する場合には、前項の規定にかかわらず、履行の追完請求又は不適合の程度に応じた代金の減額請求をするとができる。ただし、売買代金を超える履行の追完請求をすることはできない。 ３　前項の請求は、売買物件の引渡しの日から２年以内に売買物件が契約不適合の旨を甲に通知した場合に限り行うことができる。
長久手市	直近令和3年に土地の売払いを行った契約書には次のとおり記載した。 （契約不適合） 第１０条　乙は、この契約締結後、売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときに、当該契約不適合を理由として、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求又は本契約解除をすることができない。 ２　乙が消費者契約法（平成１２年法律第６１号）第２条第１項に定める消費者に該当する場合には、前項の規定にかかわらず、履行の追完請求又は不適合の程度に応じた代金の減額請求をするとができる。ただし、売買代金を超える履行の追完請求をすることはできない。 ３　前項の請求は、売買物件の引渡しの日から２年以内に売買物件が契約不適合の旨を甲に通知した場合に限り行うことができる。