

土地売買契約書(案)

所沢市(以下「甲」という。)と____(買受人)____(以下「乙」という。)とは、市有地有効活用事業(売払い等)募集要領(以下、「募集要領」という。)及び乙が甲に提出した事業提案書(以下「事業提案等」という。)に基づき、次の条項により土地売買契約(以下「この契約」という。)を締結する。

(総則)

第1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。

2 頭書に表記した募集要領及び事業提案等は、それぞれこの契約と一体の内容として遵守するものとする。

3 この契約書に記載の内容とその他の文書との間に、内容の相違がある場合は、この契約書、募集要領、事業提案等の順に従うものとする。

(目的)

第2条 甲は、その所有する次の土地(以下「売買物件」という。)を乙に売り渡し、乙は、これを一括して買い受けるものとする。

2 売買面積は、公簿面積の4856.79㎡とする。

物件番号	所在	地番	地目	公簿面積
1	所沢市三ヶ島一丁目	165番5	宅地	240.59 ㎡
	所沢市三ヶ島一丁目	168番1	宅地	1503.91 ㎡
2	所沢市大字上山口字堂谷峰	675番2	宅地	3112.29 ㎡

(売買代金)

第3条 売買物件の売買代金は、金 (買取希望価額) 円とする。

(契約保証金)

第4条 乙は、この契約締結と同時に、契約保証金として金 (売買代金の10%) 円を甲に納付する。

2 第1項の契約保証金には利息を付さない。

3 甲は、乙が第6条に定める義務を履行したときに、第1項の契約保証金を売買代金に充当する。

4 第1項に定める契約保証金は、乙の責めに帰すべき事由により、この契約が解除されたときは、甲はその返還義務を負わない。この場合において、契約保証金は、損害賠償額の予定又は一部と解釈しない。

(現状有姿)

第5条 甲は、売買物件を現状有姿にて乙に売り渡す。

2 乙は、売買物件に埼玉西部消防組合が消防法第20条第2項に基づいて設置している防火水槽の存置について埼玉西部消防組合との間で協議するものとする。

(売買代金の支払)

第6条 乙は、売買代金のうち第4条第1項に定める契約保証金を除いた金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円を、甲の交付する納入通知書により、平成〇〇年〇〇月〇〇日までに、その指定する場所において支払う。

(所有権の移転時期 及び 引き渡し)

第7条 売買物件の所有権は、甲が売買代金の全額を受領したときに乙に移転するものとする。

2 売買物件は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、甲から乙に対し、現状有姿にて引渡しがあったものとする。

(所有権の移転登記)

第8条 売買物件の所有権移転登記は、前条の所有権移転後、甲の嘱託により行う。

2 乙は、第1項により甲が行う所有権移転登記に必要な書類を、自己の負担において、甲に提出する。

3 第1項の所有権の移転登記は、登記簿記載の地積による。

(危険負担)

第9条 乙は、この契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、売買物件が甲の責めに帰すことのできない事由により滅失又は、き損した場合には、甲に対してこの契約の解除又は売買代金の減免を請求することができない。

(瑕疵担保責任)

第10条 乙は、この契約の締結後、売買物件に数量の不足および隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減免、損害賠償請求及び瑕疵修補請求並びに契約の解除をすることができないものとする。

(制限事項)

第11条 乙は、売買物件の所有権移転登記が完了するまでに権利義務を第三者に譲渡してはならない。

(事業提案等の変更)

第12条 乙は、この契約の締結日から起算して10年間(以下「用途制限期間(10年間)」という。)が満了するまでの間に、やむを得ない事由により、事業提案等の内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の土地利用計画等を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承諾を得なければならない。

(売買物件の用途制限)

第13条 甲、乙両者は、次条から第18条までに定めるところにより、売買物件の用途を、乙が提出した事業提案等の用途(以下「提案用途」という。)に制限することにつき特約をする。

(提案用途にかかる義務)

第14条 乙は、事業提案等を遵守し、売買物件を提案用途に自ら供さなければならない。

2 乙は、近隣住民に対し、誠意をもって、売買物件の提案用途の内容等を説明会等により周知・説明しなければならない。また、紛争等が生じた場合は、乙の責任と負担において対応し解決するものとする。

(指定期日)

第15条 乙は、この契約の締結日から起算して1年以内に、前条第2項に定める義務を履行のうえ、提案用途に係る工事に着手するものとする。

2 乙は、この契約の締結日から起算して3年を経過するまで(以下「指定期日」という。)に工事を完了し、提案用途に供さなければならない。ただし、甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

(用途制限期間)

第16条 乙は、売買物件を用途制限期間(10年間)中は、提案用途に供さなければならない(提案用途に供するための工事を行う場合を除く。以下同じ。)。また、第12条の定めにより甲の承認を得て、変更後の用途に供する場合も同様とする。ただし、甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

(所有権の移転等の禁止)

第17条 乙は、用途制限期間(10年間)が満了する日まで、売買物件について、売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。また、売買物件について、地上権、質権、使用貸借による権利又は貸借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定(この権利の設定に抵当権の設定は含まれない。)をしてはならない。ただし、甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

(第三者への義務の承継)

第18条 乙は、前条ただし書に定める甲の承諾を得て、売買物件又は事業提案等に基づく施設等の譲渡等を行う場合にあつては、乙の責任において、譲受者に対し、この契約に定める乙の義務を承継することとし、乙と譲受者との間で、協定書等を締結するなどの書面による措置をとらなければならない。

(履行状況の調査等)

第19条 乙は、事業提案等に基づく施設等を建設するにあたっては、法定許認可申請手続きに先立ち、

建設する施設の建設計画に係る書類等を甲に提出し、書面により、甲の承諾を受けるものとする。また、これを変更しようとするときも同様とする。

- 2 甲は、用途制限期間(10年間)中、第14条から第18条までに定める用途制限の履行状況を確認するため、甲が、必要であると認めるときは乙に対し履行の状況等を確認するための調査をし、又は説明及び資料の提出を求めることができる。
- 3 乙は、正当な理由なく、前2項の定める調査又は説明を拒み、妨げ若しくは忌避し又報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第20条 乙は、第14条から第19条までに定める乙の義務に違反したときは、次の各号に定める金額を、甲に対し、違約金として支払わなければならない。ただし、第5号から第8号までに該当する場合で、差押え、倒産等により、乙が履行し難い特別の事由があると、甲が認めた場合を除く。

- (1) 第14条第1項に定める義務に違反して、売買物件を提案用途に自ら供さない場合 売買代金の100分の10の金額
 - (2) 第15条第1項に定める義務に違反して、正当な理由なく、この契約の締結日から起算して1年以内に、工事着工しない、又は、工事着工することができない場合 売買代金の100分の10の金額
 - (3) 第15条第2項に定める義務に違反して、正当な理由なく、指定期日までに工事が完了していないが、工事が完了することで提案用途への供用が可能であると判断される場合 売買代金の100分の10の金額
 - (4) 第15条第2項に定める義務に違反して、正当な理由なく、売買物件を提案用途に供さない場合、あるいは、提案用途と異なる用途に供した場合(提案用途の供用が不完全な場合も含む) 売買代金の100分の30の金額
 - (5) 第16条に定める義務に違反して、用途制限期間(10年間)中において、正当な理由なく、提案用途の終了、中止、並びに、変更をした場合 売買代金の100分の30の金額
 - (6) 前号のうち、甲の承諾を得たうえで、提案用途の終了、中止、並びに、変更をした場合 売買代金の100分の10の金額
 - (7) 第17条に定める義務に違反して、正当な理由なく、所有権の移転、並びに、権利の設定をした場合 売買代金の100分の30の金額
 - (8) 前号のうち、提案用途の供用が継続可能な場合、あるいは、甲の承諾を得たうえで、所有権の移転、並びに、権利の設定をした場合 売買代金の100分の10の金額
 - (9) 第18条に定める義務に違反して、正当な理由なく、第三者への義務の承継をしなかった場合 売買代金の100分の10の金額
 - (10) 第19条第3項に定める義務に違反して、正当理由なく、調査、説明を拒否した場合 売買代金の100分の10の金額
- 2 乙が、甲の承諾を得たうえで、第14条から第19条までに定める義務を免除された場合においても、それらの義務を履行しないために、甲に損害を与えたときは、その損害を賠償する。
- 3 第1項に定める違約金は、違約罰と解釈し、損害賠償の予定又はその一部としない。

(甲の契約解除権)

第21条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除できる。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、この契約を解除する(以下「解除権」という。)ことができる。

- (1) 資格を偽る等不正な行為により売買物件を買い受けたとき
- (2) 法人等(個人、法人又は団体をいう。)の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。)が、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「暴力団等」という。)又は同法第2条第6号に規定

する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であるとき

- (3) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
- (4) 役員等が暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
- (6) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
- (7) 売買物件を用途制限期間(10年間)中に、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、売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸したとき

- 3 甲は、前項の規定によりこの契約を解除した場合は、これにより乙又は第三者に生じた損害について、何ら責任を負わず、賠償ないし補償することは要しない。
- 4 乙は、甲が第2項の規定によりこの契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、乙は、その損害を賠償しなければならない。

(乙の契約解除の禁止)

第22条 乙は、自己の都合によりこの契約を解除することができない。ただし、甲が止むを得ない事情があると認めた場合は、この限りでない。

- 2 前項ただし書によりこの契約を解除したことにより、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わない。

(返還金等)

第23条 甲は、第21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、乙の支払った違約金及び乙が売買物件に投じた必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(乙の原状回復義務)

第24条 乙は、甲が第21条又は第22条第1項ただし書に定める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に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、書面により認めたときは、この限りでない。

- 2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、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、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25条 乙は、この契約に定める義務の履行をしないため、甲に損害を与えたときは、その損害を賠償する。

- 2 違約金及び契約解除に加え、別途、甲による損害賠償請求を妨げないものとする。

(返還金の相殺)

第26条 甲は、第23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は、乙が、第20条に定める違約金、又は第25条で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と相殺することができる。

(疑義の決定)

第27条 この契約に定めのない事項、及びこの契約について疑義が生じたときは、甲、乙協議して定める

ものとする。

(管轄裁判所)

第28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、さいたま地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

この契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、それぞれ1通を保有する。

平成 年 月 日

	所 在	所沢市並木一丁目1番地の1
甲	名 称	所沢市
	代表者	所沢市長 藤本 正人 ⑩

	住 所	
乙	氏 名	⑩