

④保留地 売買契約書(概要) (案)

売主 那覇広域都市計画事業真栄里土地地区画整理事業施行者糸満市(以下「甲」という。)
と買主〇〇〇(以下「乙」という。)は、那覇広域都市計画事業真栄里土地地区画整理事業(以下「本事業」という。)における保留地について、次のとおり売買契約を締結する。

(売買物件及び売買代金)

第1条 甲は、別紙物件目録記載の保留地(以下「本件土地」という。)及び土地地区画整合法(昭和29年法律第119号。以下「法」という。)に基づき本件土地を使用又は収益する権利(本事業の対象土地の換地処分に係る法第103条第4項の規定に基づく公告(以下「本公告」という。)の日の翌日に本件土地の所有権を取得することができる地位及び当該地位に基づく甲に対する請求権を含む。以下「本使用収益権等」という。)を、金〇〇〇〇〇円(1平方メートル当たり〇〇〇〇円)で乙に売り渡すものとする。

2 本件土地の面積は、第6条第2項に定める画地出来形確認測量に基づき、本公告の日の翌日に確定する。前項に表示する面積と確定した面積に増減が生じたときは、その増減した面積に本件土地の単価(前項に記載する売買代金を前項に記載する面積で除することにより得られる1平方メートル当たりの金額をいう。ただし、1円未満の端数が生じる場合はこれを切り捨てる。以下同じ。)を乗じることにより得られる金額をもって精算する(ただし、増減した面積が1平方メートル以下である場合は本項の精算は行わない。)ものとし、当該精算金には利息を付さない。

(契約保証金)

第2条 乙は、この契約締結後に甲が指定する期日までに契約保証金として、前条第1項に規定する売買代金の100分の10の金〇〇〇〇〇円を、甲の発行する納入通知書により納入しなければならない。

2 前項の契約保証金には、利子を付さないものとする。

3 第1項の契約保証金は、損害賠償の予定又はその一部あるいは解約手付と解釈しないものとする。

4 第1項の契約保証金は、前条第1項に定める売買代金の一部に充当するものとする。

5 乙が契約上の義務を履行しないときは、第1項の契約保証金は、甲に帰属する。

(売買代金の支払い)

第3条 乙は、第1条第1項に規定する売買代金から前条第1項に定める契約保証金との差額を、那覇広域都市計画事業糸満市土地地区画整理事業の保留地処分に関する規則(平成12年糸満市規則第10号。以下「規則」という。)第19条ただし書きの規定により、

別途甲及び乙が書面により合意した日までに甲の発行する納入通知書により納入しなければならない。

- 2 甲は、乙が前項の規定に基づき納付を確認したときは、契約保証金を売買代金に充当するものとする。

(延滞金)

第4条 乙は、前条第1項に規定する売買代金を納付期限までに支払わなかったときは、当該納付期限の翌日から支払い完了日までの日数に応じ、年14.6%の割合で計算した遅延利息を甲に支払わなければならない。この場合の計算方法は、年365日の日割り計算とする。なお、遅延利息に100円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

(土地の引渡し等)

第5条 甲は、第3条第1項の規定に基づき売買代金を完納したときに、本件土地及び本使用収益権等を乙に引き渡すものとする。

- 2 乙は、前項により本件土地の引渡しを受けたときから、当該土地を使用し、収益することができる。
- 3 乙は、第1項の規定により本件土地の引渡しを受けたときは、直ちに甲に本件土地の受領書を提出しなければならない。
- 4 本件土地の引渡し後における物件の公租公課は、乙の負担とする。

(境界確認及び地積の増減に伴う精算)

第6条 甲は、前条第1項の引渡しまでに、本件土地を含む糸満市真栄里地区企業誘致(商業・ターミナルゾーン)基本協定書(以下、「基本協定書」という。)の土地に関して現況測量を行い、境界杭を設置して隣地との境界を明示するものとし、その結果を乙に対して交付する。

- 2 甲は、前条第1項の引渡し後本公告の日までに、基本協定書記載の土地に関して画地出来形確認測量を行った上で、前項に規定する境界の確認を完了させ、かつ、その結果を乙に対して交付する。

(所有権の移転等)

第7条 本件土地の所有権は、本公告の日の翌日に、甲から乙に移転する。ただし、第1条第1項に規定する売買代金及び第4条に規定する遅延損害金の支払を完了していない場合は、それらが完納された日に移転するものとする。

- 2 甲は、法107条第2項の規定による登記が完了するまでの間、乙を保留地譲受権利者

として、甲が保有する「保留地権利台帳」に記載するものとする。

(所有権移転登記等)

第8条 本件土地の所有権移転登記は、法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記が完了した後に、甲が囑託して行うものとし、乙は、これに必要な協力を行う。所有権移転に要する一切の費用は、乙の負担とする。

(危険負担)

第9条 本件土地が第5条第1項の規定による引渡しのおきまでに、甲乙いづれの責めにも帰することのできない事由により、滅失し又はき損したときは、次の定めるところによるものとし、乙は甲に対して損害賠償等の一切の請求を行わないものとする。

- (1) 本件土地が全部滅失したときは、本契約は解除となり、甲は、第2条第1項の規定に基づき納入された契約保証金を無利息で乙に返還するものとする。
- (2) 本件土地が一部滅失又はき損したときであっても、補修してこの契約を履行することができるときは、甲は本件土地を補修して乙へ引渡すものとする。この場合において、当該補修によって第7条第1項の規定による引渡しの時期が遅れても、乙は甲に対し異議を述べないものとする。
- (3) 前号の規定にかかわらず、本件土地の一部滅失又はき損によって、この契約の目的を達成できないと乙が判断したときは、甲乙で協議の上、この契約を解除することができる。この場合において、甲は、第3条第1項の規定に基づき納入された契約保証金を無利息で乙に返還するものとする。

(契約不適合責任等)

第10条 乙は、本件土地が契約の内容に適合しない場合(以下「契約不適合」という。)、本件土地の引き渡しの日から1年以内に甲に通知したときは、民法(明治29年法律第89号)第562条から第565条までの権利を行使できるものとする。ただし、当該契約不適合が、乙の責めに帰すべき事由によるものである場合はこの限りではない。なお、商法(明治32年法律第48号)第526条は、本契約には適用されない。

2 前項の契約不適合により、本契約を締結した目的が達せられない場合、乙は、この契約を解除するとともに、甲に対し、これにより被った損害の賠償を請求することができるものとする。

(指定用途)

第11条 乙は、本件土地を基本協定書第5条の規定に基づく開発事業計画及び基本協定書第6条の規定に基づく実施・運営計画に基づき開発を行い、開発事業計画で定められた用途(以下「指定用途」という。)に供しなければならない。ただし、基本協定書第5

条第2項から第4項までの規定に基づき甲の承認を得た場合は、この限りではない。

(指定期日等)

第12条 乙は、第5条第1項の引渡しを受けた日から2年以内に指定用途に必要な建物の工事を開始し、5年以内の日(以下「指定期日」という。)までにすべての工事を完成させて、指定用途に供しなければならない。ただし、甲がやむを得ない事由があると認めた場合は、この限りではない。

2 乙は、この契約の締結日から10年間(以下「指定期間」という。)は指定用途以外の用途に供することはできないものとする。ただし、甲がやむを得ない事由があると認めた場合は、この限りではない。

3 乙は、天災、社会経済情勢の変化その他やむを得ない事由により、第1項の指定期日又は前項の指定期間の変更を必要とするときは、書面をもって甲の承認を得なければならない。

(所有権移転等の制限)

第13条 乙は、指定期間満了の日まで、本件土地の所有権の移転又は所有権の移転を主たる目的とした合併等の組織変更(以下「所有権移転等」という。)は行わないものとする。ただし、書面をもって甲の事前の承認を受けた場合はこの限りではない。

2 乙が、前項ただし書きの規定により甲の承認を得て所有権移転等を行う場合は、指定期間満了までの残存期間について、この契約における乙の地位は所有権を得る者に承継させるものとする。この場合において、甲は当該所有権移転等を行う第三者から、この契約に基づき生じる義務を承継及び履行させるための承諾書を取得しなければならない。

(買戻特約)

第14条 甲は、乙が次の各号に該当するときは、本件土地を買い戻すことができる。

(1) 乙がこの契約に定める義務に違反し、甲が催告したにもかかわらず乙がこれを是正しないとき又は基本協定に違反したとき

(2) この契約の締結以降、糸満市真栄里地区企業誘致事業(商業・ターミナルゾーン)公募プロポーザル(以下「本件プロポーザル」という。)において不正な行為を行ったこと又は本件プロポーザルの応募資格がないことが判明したとき

2 前項の規定による買戻しができる期間は、この契約の締結の日から10年を経過する日までとする。

3 甲が第1項の規定により本件土地を買い戻すときは、甲は、乙に対し乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還する売買代金には利息は付さないものとする。

4 第1項の規定により甲が本件土地を買い戻した場合において、乙又は第三者に損害が

生じても、甲はその損害の賠償の責を負わない。

(買戻特約の登記)

第15条 前条第 1 項に規定する買戻しに係る登記は、甲が所有権の移転登記と同時に
嘱託するものとする。

2 前項の規定による買戻特約の登記は、第14 条第 2 項の期間を経過した時に抹消する
ものとし、甲は、乙に対し当該抹消登記申請のために必要な書類を提出するものと
する。

3 買戻し特約抹消に必要な経費は乙が負担するものとする。

(暴力団等関与に対する甲の解除権)

第16条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する者であることが判明したときは、契
約を解除することができる。この場合において、この契約の解除により乙に損害があっ
ても、甲はその損害の賠償の責を負わないものとし、この場合において、第2条第1項
に規定する契約保証金は市に帰属するものとする。

(1) 糸満市暴力団排除条例(平成23年糸満市条例第18号。以下「条例」という。)第
2条第2号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)

(2) 役員のうちに暴力団員に該当する者がいる法人

(3) 次に掲げる条例第2条第1号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)若しくは
暴力団員と密接な関係を有する者

ア 暴力団員が経営に事実上参加している事業者

イ 暴力団員の親族等が代表取締役を務めているが、実質的には当該暴力団員が
その運営を支配している事業者

ウ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用・使用している者

エ 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料の購入
契約等を締結している者

オ 暴力団(員)に経済上の利益や便宜を供与している者

カ 役員等が暴力団(員)と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に
非難される関係を有する者

(返還金)

第17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、乙が本件土地に支出した必要費、有益費、公租公
課その他の一切の費用は償還しない。

4 甲は、第1項の定めにより売買代金を返還すべき場合において、乙が次条第1項の違

約金、第19条第2項の規定に基づき甲が負担した原状回復に要した費用、同条第3項の損害賠償金及び第20条の損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、甲が返還すべき売買代金とこれらの違約金等を差し引いた額とする。

(違約金)

第18条 甲が第14条第2項により本件土地を買い戻したとき、第11条により指定用途以外の用途に供していることを確認したとき、第11条第1項、同条第2項の規定に反することが確認したとき、第13条第1項により甲の承諾を受けずに所有権移転等が行われたことを確認したとき及び第16条に定める解除事由が生じたときは、乙は売買代金(※第1条第2項及び第6条の規定に基づき面積の増減が生じた場合。)の10%に相当する金額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。乙が複数の企業で構成される場合には、乙は、係る違約金支払義務を連帯して負担するものとする。

2 前項の違約金は、第20条に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解しない。

(原状回復義務)

第19条 乙は、甲が第14条により本件土地を買い戻したとき又は第16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本件土地を自己の費用において原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本件土地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 乙が原状回復を行わない場合(前項ただし書きの場合を除く。)には、甲は乙に代わり、本件土地を現状に回復することができるものとし、その費用は乙が負担するものとする。

3 乙は、第1項ただし書きにおいて、本件土地が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として買戻し時又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。乙が複数の企業で構成される場合には、乙は、係る損害賠償の支払義務を連帯して負担するものとする。

4 乙は、第1項の定めるところにより本件土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本件土地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20条 甲及び乙は、相手方がこの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することができる。

(契約の費用)

第21条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第22条 甲及び乙は、この契約に基づく権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。

2 この契約の履行については、甲乙共に糸満市契約規則、那覇広域都市計画事業糸満市土地区画整理事業の保留地処分に関する規則、糸満市真栄里地区企業誘致事業(商業・ターミナルゾーン)公募プロポーザル募集要項、基本協定書の定めるところを遵守する。また、この契約に関し疑義を生じたときは、必要に応じて甲乙で協議して定める。

(契約の無効事由)

第23条 この契約は、糸満市と〇〇の間の令和●年●月●日付先行取得土地売買仮契約につき、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例(昭和47年糸満市条例第34号)第3条の規定に基づく財産の処分を糸満市議会が否決し、当該仮契約が無効となったときは、無効となる。

(別紙)

物 件 目 録

[本件土地の表示]

街区番号	画地番号	仮換地地積 (㎡)