

⑤地権者土地 売買仮契約書(概要) (案)

売主〇〇〇(以下「甲」という。)と買主□□□(以下「乙」という。)は、次のとおり土地売買契約を締結する。

(売買)

第1条 甲は乙に対し、別紙物件目録記載の土地(以下「本件土地」という。)をこの契約に定める条件で乙に譲り渡し、乙はこれを買受ける。

(売買代金及び売買面積)

第2条 この契約に基づく本件土地の売買代金(以下「売買代金」という。)は、以下の金額とする。

金***,***,***円

2 本件土地は、那覇広域都市計画事業糸満市真栄里土地区画整理事業地内に存する仮換地であるため、土地区画整理法(昭和29年法律第119号。以下「法」という。)第103条第4項の規定に基づく換地処分公告の結果、仮換地地積と換地地積に差異が生じた場合でも、甲及び乙は、売買代金の増減の請求を行わないものとする。

(売買代金の支払い)

第3条 乙は、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に関する議案(以下「財産処分に関する議案」という。)を糸満市議会が可決したことをもって、直ちに第2条に規定する売買代金を甲へ支払う。

2 代金支払いに関する費用は乙の負担とする。

(本件土地の引渡し等)

第4条 甲は、乙が令和●年●月●日に糸満市と締結した基本協定書及び当該協定書に基づく土地売買仮契約(以下「基本協定書等」という。)に定める土地の引渡しの日を限度とし、甲乙協議の上、別で定める日までに本件土地を引き渡すものとする。

2 前項に規定する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。

(所有権の移転)

第5条 本件土地の所有権は、乙が売買代金を完納したときに、甲から乙に移転するものとする。

- 2 乙は、本件土地の所有権が移転し、引渡しを受けた後、直ちに本件土地に係る所有権の移転登記申請を行うものとし、甲は、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。

(担保権等の除去)

第6条 甲は前条第2項の規定に基づく本件土地の登記手続きまでに、本件土地に存する抵当権、質権、借地権、その他乙の所有権の行使を妨げる一切の権利を自己の負担で除去しなければならない。

(危険負担)

第7条 本件土地が第4条第1項の規定による引渡しのおときまでに、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4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。

(契約不適合責任)

第8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。

2 前項の契約不適合により、この契約を締結した目的が達せられない場合、乙は、甲に対し、この契約を解除するとともに、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9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第1項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10条 乙は、第4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11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。

(契約の解除)

第12条 甲及び乙は、別途乙が基本協定書等の規定に基づき糸満市と締結した土地売買契約が解除されたときは、この契約も自動的に解除されたものとみなす。

- 2 乙は、前項の規定に基づくこの契約の解除が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、甲に対し第2条に規定する売買代金の10%に相当する金額を違約金として支払わなければならない。
- 3 第1項の規定に基づく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する。

(返還金)

第13条 甲は、前条第1項の規定に基づき、契約の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、乙が第12条第2項の違約金、第14条第2項の損害賠償金及び第15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。

(原状回復義務)

第14条 乙は、第12条の規定に基づき本契約が解除に至ったときは、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。
- 3 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15条 甲及び乙は、この契約に定める義務を履行しないため相手方に損害を与えたときは、実際に与えた損害に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。

(契約の費用)

第16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17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18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く財産処分に関する議案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

[売買物件の表示]

従前地

所在地	地目	面積(m ²)
	宅地	m ²

仮換地

街区番号	画地番号	仮換地地積(m ²)
		m ²