

## 土地売買契約書（案）

売主北広島市（以下「甲」という。）と買主（以下「乙」という。）とは次の条項により既存施設の解体撤去を条件とした土地売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（土地の表示）

第2条 甲は、その所有する次表に掲げる土地（以下「当該土地」という。）を乙に売り払い、乙は、これを買受けるものとする。

所在地番	地目	登記地積（㎡）
北広島市青葉町四丁目58番1	水道用地	12,655

（売買代金及び支払方法）

第3条 当該土地の売買代金は、金 円とする。

2 乙は、本契約締結から30日以内に、前項の売買代金を甲の発行する納入通知書又は甲が指定する口座への振り込みにより、甲に支払わなければならない。甲の口座への振込手数料は、乙の負担とする。

（所有権の移転及び登記）

第4条 当該土地及び当該土地に存する全ての既存施設の所有権は、売買代金の支払いをもって乙に移転する。

2 甲は、前項の規定による当該土地の所有権移転後、速やかに所有権移転登記を行うものとし、乙は、これに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

3 前項に規定する所有権移転登記に必要な登録免許税は、乙の負担とする。

（土地の引渡し）

第5条 当該土地は、売買代金の支払と同時に、別に何らの手続きを用いずに当該土地の所在地において、現状有姿のまま乙に引渡しがあったものとする。

（事業実施）

第6条 乙は、甲が承認した事業実施計画のとおり事業を実施しなければならない。

（公租公課の負担）

第7条 売買代金完納後における公租公課その他一切の賦課金については、すべて乙の負担とする。

（契約不適合責任）

第8条 乙は、本契約締結後、当該土地に数量の不足又は契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、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することができない。

(既存施設の解体撤去)

第9条 乙は、第4条の所有権移転があった日から1年以内に既存施設の解体撤去を完了させるものとする。なお甲は、乙が期限までに既存施設の解体撤去を完了しないときは、乙に対して是正勧告を行うことができる。

2 乙は、前項の期限を変更する必要があるときは、あらかじめ甲の承諾を受けなければならない。

(契約の解除)

第10条 甲は、乙が本契約に規定する義務を履行しないとき又は、次の各号の一に該当するときは、催告その他何らの手続きを用いなくて、本契約を解除することができる。

(1) 前条第1項の是正勧告に従わないとき。

(2) 甲の承諾を得ずに当該土地の所有権を第三者に移転し、又は賃借権その他当該土地を使用する権利を設定したとき。

(3) 第6条に規定する事業実施計画と異なる内容で事業が実施され、又は、その恐れがあると甲が判断したとき。

(違約金)

第11条 乙は、前条により契約を解除された場合は、契約金額の100分の30に相当する額の違約金を甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第16条第1項に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(買戻特約)

第12条 甲は、第10条の本文又は各号に規定する事由が生じたときは、甲に乙が支払った代金を乙に返還して当該土地の買戻しをすることができる。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約の締結日から10年間とする。

3 第1項の規定に基づき、甲が当該土地を買い戻したことにより、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ものとする。

(買戻特約登記)

第13条 甲及び乙は、本契約に基づく所有権移転登記と同時に、前条に規定する買戻特約登記を設定するものとする。

2 乙は、前項の規定に基づく買戻特約の設定登記に同意するものとし、当該登記に必要な書類を甲に対し交付しなければならない。

3 前条第2項の期間満了による買戻特約の抹消登記については、乙又は乙の権利を継承した者から甲に請求し、その請求に基づき買戻特約登記を抹消するものとする。

4 前項の規定にかかわらず、乙の書面による申し出により、乙又は乙の借借人が事業実施計画に沿った用途に供していることを甲が確認した時点で、買戻特約の期間は終了するものとし、甲は第2項の登記を抹消するものとする。

5 本条の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(返還金等)

第14条 甲は、第10条の規定により本契約を解除した場合又は第12条の規定により当該土地を買い戻した場合は、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 前項の場合において、乙は、乙が負担した契約費用その他一切の費用の負担を甲に対し請求することができない。

(原状回復の義務)

第15条 乙は、甲が第10条の規定により本契約を解除したときは、乙の費用負担において、当該土地を原状に回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復する必要が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 甲は、前項の規定により乙が当該土地を原状に回復して返還しないときは、甲が乙に代わって現状に回復することができるものとし、乙はその費用を負担しなければならない。

3 乙は第1項の規定により当該土地を甲に返還する場合は、当該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。

4 乙は、既存施設の不完全な解体工事により廃棄物が残存する場合、乙の費用負担により当該廃棄物を撤去しなければならない。

2 前項の場合において、乙が本物件に投じた改良費、修繕費その他の費用があっても、これを甲に請求できない。

(損害賠償)

第16条 乙は、本契約に規定する義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

2 甲は、第10条の規定により本契約を解除した場合において、乙又は第三者が損害を受けることがあっても、これを賠償しない。

(第三者への義務の承継)

第17条 乙は、甲の承認を得て、当該土地の譲渡等を行う場合にあっては、乙の責任において、譲受者に対し書面により乙の義務を承継させなければならない。

(契約の費用)

第18条 本契約に要する一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(既存施設の管理)

第19条 当該土地の引渡しがあったときから解体工事完了の日までの、既存施設の管理責任は乙にあるものとし、乙は善良な管理者の注意をもって既存施設を管理しなければならない。

(近隣住民等への配慮)

第20条 乙は、当該土地の引渡し以後においては、解体工事、建設工事、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとし、紛争が生じた場合は乙の責任において解決するものとする。

(甲に通知を要する事項)

第21条 乙は、次の各号に該当する場合は甲に対し直ちにその旨を書面により通知するものとする。

(1) 法人の名称、所在、連絡先が変更になったとき

(2) 既存施設の解体に着手し、又は完了したとき

(3) 事業計画に定める土地の造成に着手し、又は完了したとき

- (4) 事業計画に定める施設等の建設に着手し、又は完了したとき
- (5) 事業計画に定める施設等の利活用又は分譲を開始したとき
- (6) 解散、合併又は営業の全部若しくは重要な一部を譲渡若しくは休廃止したとき
- (7) 強制執行、仮差押、仮処分又は競売の申立てを受けたとき
- (8) 破産手続、特別清算、会社更生手続又は民事再生手続の開始の申立てがあったとき  
(管轄裁判所)

第22条 本契約に関する管轄裁判所は、甲の所在地を管轄区域とする地方裁判所又は簡易裁判所とする。

(協議)

第23条 本契約に関し疑義のある事項又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定する。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

年 月 日

甲 北広島市中央4丁目2番地1  
北広島市  
代表者 北広島市上下水道事業  
北広島市長

乙 住 所

氏 名