

土地共有持分売買契約書（合築方式）（案）

総合文化センター等跡地活用事業（以下「本事業」という。）に関して、売出人稲沢市（以下「売出人」という。）と【グループ名（民間収益事業）】グループのうちの買受人●●●（以下「買受人」という。）とは、本事業における公共施設及び民間収益施設を一体の建築物として整備する合築方式を前提として、次の条項により市有財産である土地の共有持分に係る土地共有持分売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第 1 条 売出人と買受人の両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（定義）

第 2 条 本契約において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （ 1 ）「本事業」とは、頭書記載の意義をいう。
- （ 2 ）「合築建物」とは、本事業において、公共施設部分及び民間収益施設部分を一体の建築物として整備する建物をいう。
- （ 3 ）「公共施設部分」とは、合築建物のうち、売出人又は売出人が指定する者が所有又は使用する部分をいう。
- （ 4 ）「民間収益施設部分」とは、合築建物のうち、買受人が所有し、又は事業提案に基づき整備及び運営する部分をいう。
- （ 5 ）「売買物件」とは、第 3 条に定める土地の共有持分をいう。

(売 買 物 件)

第 3 条 売 払 人 は、次 に 表 示 す る 土 地 の う ち、民 間 収 益 施 設 部 分 に 対 応 す る 共 有 持 分 (以 下 「 売 買 物 件 」 と い う 。) を 次 条 に 定 め る 売 買 代 金 で 買 受 人 に 対 し 売 払 い、買 受 人 は こ れ を 買 い 受 け る も の と す る。

2 売 買 物 件 と な る 共 有 持 分 の 割 合 は、公 共 施 設 の 実 施 設 計 及 び 合 築 建 物 の 権 利 区 分 の 確 定 後、売 払 人 及 び 買 受 人 の 協 議 に よ り 確 定 す る も の と す る。

3 前 項 の 共 有 持 分 の 割 合 は、民 間 収 益 施 設 部 分 の 規 模、用 途、専 有 面 積、共 用 部 分 の 負 担 関 係 そ の 他 合 築 建 物 に お け る 権 利 関 係 を 踏 ま え、売 払 人 及 び 買 受 人 が 協 議 し て 定 め る も の と す る。

【 対 象 土 地 の 表 示 】

所 在 地	地 目	登 記 面 積	対 象 持 分
		m ²	● ● ● 分 の ● ● ●

(売 買 代 金)

第 4 条 売 買 代 金 は、金 ● ● ● ● ● 円 と す る。

2 前 項 の 売 買 代 金 は、事 業 提 案 時 に 買 受 人 が 提 案 し た 土 地 価 格 を 基 礎 と し て、前 条 第 2 項 に よ り 確 定 し た 売 買 対 象 持 分 の 割 合 に 応 じ て 算 定 す る も の と す る。

(契 約 保 証 金)

第 5 条 買受人は、本契約締結と同時に、契約保証金として金
●●●円を売払人に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第 20 条に定める損害賠償金の予定又は
その一部と解釈しない。

3 第 1 項の契約保証金には、利息を付さない。

4 売払人は、買受人が第 6 条に定める義務を履行したときは、第
1 項に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。

5 売払人は、買受人が第 6 条に定める義務を履行しないときは、
第 1 項に定める契約保証金を売払人に帰属させることができる。

(売買代金の納付方法)

第 6 条 売買代金の納期限は令和 ●年 ●月 ●日とする。

2 買受人は、前項の納期限までに売買代金から買受人が既に納付
した契約保証金を除いた金額を、売払人の発行する納入通知書に
より、本市指定金融機関又は本市収納代理金融機関に納付しなけ
ればならない。

(共有持分の移転時期)

第 7 条 売買物件の共有持分は、買受人が売買代金を完納したとき
に、売払人から買受人に移転するものとする。

(共有持分移転登記等)

第 8 条 買受人は、第 7 条の規定により共有持分が移転した後、自
己の費用と責任において共有持分移転登記を行うものとする。

- 2 買受人は、合築建物について区分所有建物としての登記、敷地権又は敷地利用権に関する登記その他権利関係の明確化に必要な登記を、自己の費用と責任において行うものとする。
- 3 売払人は、前2項の登記に必要な範囲において、登記原因証明情報その他必要書類の交付及び登記手続への協力を行うものとする。
- 4 前各項の登記に必要な登録免許税、土地家屋調査士報酬、司法書士報酬その他一切の費用は、すべて買受人の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第9条 売買物件は、第7条の規定により共有持分が買受人に移転したときに、引き渡しがあったものとする。

(合築建物の権利区分等)

第10条 売払人及び買受人は、合築建物の整備に当たり、公共施設部分、民間収益施設部分、共用部分、敷地利用権、管理区分、費用負担区分その他必要な権利関係を協議により定めるものとする。

- 2 買受人は、民間収益施設部分の整備及び運営が、公共施設部分の管理、運営、安全性、機能、動線及び利用者サービスに支障を及ぼさないようにしなければならない。
- 3 買受人は、合築建物に係る管理規約、使用細則、管理費及び修繕積立金その他管理運営上必要な事項について、売払人と協議し、その内容に従わなければならない。

(使 途 目 的)

第 11 条 買受人は、売買物件を、本事業における民間収益施設部分の所有、整備及び運営のための敷地利用権として使用するものとし、募集要項等（募集要項、要求水準書及び質問回答書（要求水準書及び募集要項に関する質問書への回答の結果を総称している。以下同じ。）を総称している。以下同じ。）及び提案書（募集要項に従い令和●年●月●日付で優先交渉権者が発注者に提出した提案書をいい、その後の変更を含む。以下同じ。）その他本事業に関して売払人が公表若しくは承認し、又は買受人が作成した書類に適合するよう使用しなければならない。

2 買受人は、売払人の事前の書面による承諾を得ることなく、売買物件又は民間収益施設部分を前項に定める用途以外の用途に供し、又は用途を変更してはならない。

3 買受人は、前2項に定める使途目的を達成するため、関係法令を遵守し、自己の責任及び費用負担により必要な設計、建設、維持管理及び運営を行うものとする。

(分 離 処 分 及 び 第 三 者 へ の 転 貸 等 の 禁 止)

第 12 条 買受人は、売払人の事前の書面による承諾を得ることなく、売買物件、民間収益施設部分又はこれらに係る権利について、第三者に対し、譲渡、貸付け、転貸、使用許諾、地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利の設定又はこれらに類する処分をしてはならない。

2 買受人は、売払人の事前の書面による承諾を得ることなく、民間収益施設部分と売買物件又は敷地利用権を分離して譲渡し、又は担保に供してはならない。

3 前2項の規定にかかわらず、買受人が事業提案書に基づき民間収益施設部分を整備及び運営するために必要なテナント入居、管理運営委託その他通常の事業実施に伴う第三者の利用については、あらかじめ売払人と協議し、その承諾を得た場合に限り行うことができる。

4 買受人は、前項に基づき第三者に民間収益施設部分を利用させる場合であっても、本契約に基づく義務を免れないものとし、当該第三者の行為について売払人に対し責任を負うものとする。

(買戻しの特約)

第13条 売払人は、買受人が次の各号のいずれかに該当するときは、売買物件を買い戻すことができる。

(1) 第11条に定める使途目的に違反したとき。

(2) 前条に定める分離処分又は第三者への転貸等の禁止に違反したとき。

(3) 正当な理由なく、売買物件の引渡しの日から3年以内に民間収益施設部分の建設工事に着手しないとき。

(4) 正当な理由なく、募集要項等及び提案書に基づく民間収益施設部分の整備又は運営を中止し、又は著しく遅延させたとき。

(5) 民間収益施設部分の整備又は運営により、公共施設部分の管理、運営、安全性、機能又は利用者サービスに重大な支障を生じさせたとき。

(6) その他本契約又は本事業に関して売払人と買受人との間で締結する契約、協定若しくは覚書に違反し、本事業の目的達成に重大な支障を生じさせたとき。

2 買戻しの期間は、本契約締結の日から3年間とする。

- 3 買戻しの代金は、買受人が本契約に基づき売払人に支払った売買代金とする。ただし、売払人及び買受人が別途合意した場合は、その合意により定めた金額とする。
- 4 買受人は、売払人が買戻しの特約の登記を行う場合、これに必要な書類の提出その他必要な手続に協力しなければならない。この場合における登録免許税その他登記に要する費用は、買受人の負担とする。
- 5 売払人が買戻権を行使した場合における売買物件の返還、原状回復、必要費、有益費その他費用の取扱いについては、第 18 条から第 21 条までの規定を準用する。

(危険負担)

第 14 条 買受人は、本契約締結のときから第 9 条の規定により売買物件が引き渡されるまでの間において、売買物件が売払人の責に帰すことのできない事由により消滅又はき損した場合には、売払人に対して売買代金の減免又は契約の解除を請求することができない。

(契約不適合責任の免責)

第 15 条 買受人は、本契約締結後、売買物件に面積又は持分割合の不足その他の契約不適合のあることを発見しても、売払人に対し、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その他の責任を追及することができない。

(埋蔵文化財等)

第 15 条の 2 文化財保護法その他関係法令に基づき、試掘調査又は確認調査に要する費用は、売払人の負担とする。ただし、当該費用が買受人の故意若しくは過失又は法令若しくは売払人の指示に反する行為により増加した場合は、当該増加費用を買受人の負担とする。

2 前項に規定する調査の結果、必要となる本発掘調査費用は、売払人の負担とする。ただし、買受人が通常求められる調査若しくは確認を怠ったこと、又は買受人の責めに帰すべき事由により当該費用が増加したときは、その増加費用は買受人の負担とする。

3 買受人は、対象土地における作業中に、埋蔵文化財若しくは埋蔵文化財である可能性のある物件を発見したとき、又は関係行政機関から文化財保護法その他関係法令に基づく調査、工事若しくは作業の停止その他の指示を受けたときは、直ちに当該部分に係る工事又は作業を中止し、その状況を保全するとともに、売払人に書面により通知しなければならない。

4 売払人及び買受人は、前項の通知があったときは、関係行政機関及び DBO 事業者その他の関係者と協議の上、必要な調査その他の措置、実施主体、実施時期並びに公共施設部分及び民間収益施設部分の工程、工事再開時期、供用開始時期その他本事業の日程への影響について協議するものとする。

5 前項の調査又は措置により本事業の中止又は遅延が生じた場合において、売払人及び買受人は、その影響を確認した上で、公共施設部分及び民間収益施設部分の工程その他必要な契約条件の変更について協議するものとする。

6 前項の場合において、埋蔵文化財の発見又は発掘調査に伴い民間収益事業に生じる間接損害又は事業採算上の損失は、売払人及び買受人が協議の上、決定するものとする。

7 前各項に定める費用及び損害について、保険金、補助金その他の給付によりてん補される金額があるときは、当該金額を負担額から控除するものとする。

8 第15条及び第22条の規定は、本条において売払人が負担するものとされた費用には適用しない。

(契約の解除)

第16条 売払人は、買受人が本契約に定める義務を履行しない場合において、相当の期間を定めて催告しても買受人が履行しないときは、本契約を解除することができる。ただし、当該履行が不能である場合又は買受人の履行が期待できないものと売払人が合理的に判断した場合は、売払人は催告をせずに直ちに本契約を解除することができるものとする。

(返還金等)

第17条 売払人は、前条に定める解除権を行使したときは、買受人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 売払人は、解除権を行使したときは、買受人の負担した契約の費用は返還しない。

3 売払人は、解除権を行使したときは、買受人が売買物件、民間収益施設部分又は合築建物に支出した必要費、有益費その他一切

の費用は返還しない。

（原状回復義務等）

第 18 条 買受人は、売払人が第 16 条の規定により解除権を行使したときは、売払人の指定する期日までに、売買物件を売払人に返還し、必要に応じて民間収益施設部分又は合築建物について原状回復その他売払人が必要と認める措置を講じなければならない。ただし、売払人が原状回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還又は引渡しをすることができる。

2 買受人は、前項ただし書の場合において、売買物件、民間収益施設部分又は合築建物が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除の時価により減耗額に相当する金額を売払人に支払わなければならない。また、買受人の責に帰すべき事由により売払人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売払人に支払わなければならない。

3 買受人は、第 1 項に定めるところにより売買物件を売払人に返還するときは、売払人の指定する期日までに、当該共有持分の買受人から売払人への移転登記の承諾書その他必要書類を売払人に提出しなければならない。

（合築建物に係る協力義務）

第 19 条 売払人及び買受人は、合築建物の設計、建設、維持管理及び運営に関し、相互に協力し、公共施設部分及び民間収益施設部分の一体的かつ円滑な利用が図られるよう努めるものとする。

2 買受人は、民間収益施設部分の設計、建設、維持管理及び運営に伴い、公共施設部分又は共用部分に影響を及ぼすおそれがある場合、あらかじめ売払人と協議しなければならない。

（損害賠償）

第 20 条 売払人は、買受人が本契約に定める義務を履行しないために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。

（返還金の相殺）

第 21 条 売払人は、第 17 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、買受人が前条に定める損害賠償金を売払人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。

（契約の費用）

第 22 条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて買受人の負担とする。

（疑義の決定）

第 23 条 本契約に関し疑義があるとき、又は定めのない事項については、売払人と買受人とが協議のうえ決定する。

(裁 判 の 管 轄)

第 24 条 本契約に関する訴えの管轄は、売払人の事務所の所在地
を管轄区域とする名古屋地方裁判所一宮支部とする。

[以下余白]

上記の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。

令和●年●月●日

売 払 人 愛知県稲沢市稲府町1番地

稲 沢 市

稲 沢 市 長 加 藤 錠 司 郎

買 受 人