付属 11

# 土地売買契約書（分棟方式）（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、売払人稲沢市（以下「売払人」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、次の条項により市有財産である土地に係る土地売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第１条　売払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。

（売買物件）

第２条　売払人は、次に表示する物件（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。

| 所在地 | 地目 | 登記面積 |
|---|---|---|
| | | ㎡ |

２　前項にかかわらず、本契約締結後において買受人が実施した売買物件上に整備する施設に係る設計等の結果、合理的な理由から、やむを得ず売買物件の範囲、面積及び境界等につき変更が必要となった場合、売払人及び買受人は、本契約の変更につき誠実に協議して決定するものとする。

（売買代金）

第３条　売買代金は、金●●●●●円とする。

（契約保証金）

第４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１７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５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５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５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い。

（所有権の移転時期）

第６条　売買物件の所有権は、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。

（分筆登記及び所有権移転登記）

第７条　買受人は、自己の費用と責任において売買物件の分筆登記を行うものとする。なお、売払人は、買受人が分筆登記を行うために必要な書類の交付その他必要な協力を行うものとする。

２　買受人は、第６条の規定により所有権が移転した後、自己の費用と責任において所有権移転登記を行うものとする。

３　前２項の分筆登記及び所有権移転登記に必要な登録免許税、測量費、登録申請費用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８条　売買物件は、第６条の規定により所有権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。

（使途目的）

第９条　買受人は、売買物件を、本事業における民間収益施設の整備及び運営の用途に供するものとし、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う。以下同じ。）を総称していう。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売払人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事前調査、設計、建設、維持管理及び運営を行うものとする。

（第三者への転貸等の禁止）

第10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、売買物件の全部又は一部について、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　前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。

3　買受人は、前項に基づき第三者に売買物件又は民間収益施設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11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９条に定める使途目的に違反したとき。

（２）前条に定める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の整備又は運営を中止し、又は著しく遅延させたとき。

（５）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１５条から第１８条までの規定を準用する。

（危険負担）

第 12 条　買受人は、本契約締結のときから第８条の規定により買受人に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 13 条　買受人は、本契約締結後、売買物件に面積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 13 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、売買物件における作業中に、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、関係行政機関と協議の上、必要な調査その他の措置、実施主体、実施時期及び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、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13条及び第19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14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15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）

第16条　買受人は、売払人が第14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原状に回復して返還しなければならない。ただし、売払人が売買物件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　買受人は、前項ただし書の場合において、売買物件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、当該物件の買受人から売払人への所有権移転登記の承諾書を売払人に提出しなければならない。

（損害賠償）

第 17 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 18 条　売払人は、第 15 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 19 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 20 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 21 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。

（分譲住宅に係る特則）

第 22 条　本条において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（１）分譲住宅　民間収益施設のうち、提案書に基づき、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 2 条第 3 項に規定する専有部分として第三者に分譲する住宅をいう。

（２）分譲建物　分譲住宅を含む一棟の建物及びその附属施設をいう。

（３）管理組合　区分所有法第３条に規定する団体（区分所有法第47条第２項に規定する管理組合法人を含む。）をいう。

（４）区分所有者等　次に掲げる者をいう。

ア　分譲建物の区分所有者及びその特定承継人（買受人を除く。）

イ　分譲建物に係る区分所有法第６条第３項に規定する占有者（買受人から専有部分の貸与を受けた者を除く。）

ウ　管理組合

エ　管理組合又はアに掲げる者から分譲建物の管理の委託を受けた者

２　売払人は、次に掲げる行為について、第10条第１項の承諾をあらかじめ与えたものとし、買受人は、当該行為について同条第２項の協議及び承諾を要しない。

（１）分譲住宅に係る区分所有権及び敷地利用権（区分所有法第２条第６項に規定する敷地利用権をいう。以下同じ。）を一体として譲渡すること。

（２）民間収益施設の整備に要する資金を調達するため、次に掲げる担保権を設定すること。

ア　分譲建物に属する区分建物の表題登記の申請前に、売買物件を目的として設定する担保権

イ　分譲建物に係る区分所有権及びこれに係る敷地利用権を一体として目的とする担保権

（３）分譲建物の管理を第三者に委託すること。

（４）分譲建物の供用に必要な電気、ガス、上下水道、電気通信その他の施設を設置するため、当該施設を管理する事業者に対し、売買物件に地役権、賃借権その他の権利を設定し、又は使用を許諾すること。

（５）分譲建物の規約において、共用部分及び敷地の専用使用権その他これらの使用方法を定めること。

3　区分所有者等が行う次に掲げる行為その他分譲建物又は売買物件の通常の使用、収益、処分及び管理に係る行為は、第９条、第10条及び第 11 条第１項の規定の適用については、買受人の行為とみなさない。

（１）区分所有権及び敷地利用権の譲渡、賃貸その他の処分（担保権の設定及びその実行による移転を含む。）

（２）規約又は集会の決議に基づく共用部分及び敷地の使用（専用使用権の設定を含む。）

（３）専有部分の使用（専有部分を住宅以外の用途に供する場合を含む。）

4　前項に規定する区分所有者等の行為については、第 10 条第３項の規定は、適用しない。

5　第９条第１項に定める用途は、分譲建物については分譲建物全体の用途（共同住宅その他提案書に定める用途をいう。）をもって判断するものとし、買受人が提案書に基づき分譲住宅を購入者に引き渡したときは、当該分譲住宅に係る同条に定める買受人の義務を履行したものとみなす。

6　第 11 条に定める買戻権は、分譲建物について建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第７条第５項の検査済証の交付があったときは、消滅する。

7　売払人は、前項の規定により買戻権が消滅したとき、又は第 11 条第２項に定める買戻しの期間が満了したときは、買受人の請求により、遅滞なく、買戻しの特約の登記の抹消を登記所に嘱託するものとする。この場合において、登録免許税その他抹消に要する費用は、買受人の負担とする。

8　買受人は、前項の規定による抹消が分譲建物に属する区分建物の

表題登記の申請前に完了するよう、第６項に規定する検査済証の交付があった後速やかに、前項の請求をしなければならない。

９　売払人は、第２項第２号の担保権の権利者から求めがあったときは、当該権利者と協議し、第 11 条に定める買戻権の行使に先立つ通知、是正の機会の付与その他の手続に関する事項について、必要に応じて協定を締結するものとする。

10　売払人は、分譲住宅の購入者への引渡しが開始された後は、第 14 条の規定により本契約を解除する場合においても、区分所有者等の権利を害することができない。

11　買受人は、分譲住宅を分譲するに当たり、次に掲げる事項に関する定めを含む分譲建物の規約の案を作成して購入者に提示し、区分所有法第 45 条第２項の合意その他の方法により当該規約が設定されるよう、必要な措置を講じなければならない。

（１）専有部分、共用部分及び敷地を、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号に規定する暴力団の事務所その他これに類する用途に供しないこと。

（２）専有部分の用途に関する事項（提案書に適合するものに限る。）

12　買受人は、区分所有法第 22 条第１項ただし書（同条第３項において準用する場合を含む。）の規約を設定してはならない。

13　本条の規定は、第９条から第 11 条まで、第 14 条及び第 16 条の規定に優先して適用する。

［　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