付属 12

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、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。

（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、売払人又は売払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
		㎡	●●●分の●●●

４　前三項にかかわらず、本契約締結後において買受人が実施した対象土地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、やむを得ず対象土地の範囲、面積及び境界等並びに売買物件となる共有持分の割合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事前調査、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17条、第18条、第20条及び第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。

（分譲住宅に係る特則）

第 25 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　民間収益施設部分のうち、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）住宅一部共用部分　合築建物の共用部分のうち、区分所有法第３条後段に規定する一部共用部分であって、分譲住宅の区分所有者のみの共用に供されるべきものをいう。

（３）住宅部分　分譲住宅及び住宅一部共用部分をいう。

（４）管理組合　区分所有法第３条前段に規定する団体（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。

（５）住宅管理組合　区分所有法第３条後段の規定により住宅一部共用部分を管理する区分所有者の団体（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。

（６）区分所有者等　次に掲げる者をいう。

ア　分譲住宅の区分所有者及びその特定承継人（売払人及び買受人を除く。）

イ　分譲住宅に係る区分所有法第６条第３項に規定する占有者

ウ　管理組合及び住宅管理組合

エ　管理組合又は住宅管理組合から住宅部分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 12 条第１項の承諾（第２号アに掲げる行為については、同条第２項の承諾を含む。）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３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）民間収益施設部分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　合築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　民間収益施設部分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）住宅一部共用部分の管理を住宅管理組合に行わせ、又は住宅部分の管理を第三者に委託すること。

３　区分所有者等が行う次に掲げる行為その他住宅部分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10条第２項、第11条、第12条、第13条第１項及び第19条第２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住宅一部共用部分及び対象土地の使用（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12条第４項の規定は、適用しない。

５　売払人は、対象土地の共有者として、次に掲げる事項に同意する。

（１）合築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、対象

土地に地役権、賃借権その他の権利を設定し、又は使用を許諾すること。

（２）当初規約（第８項において定義する。以下同じ。）に定めるところにより、対象土地の一部について区分所有者に専用使用権を設定すること。

６　売払人及び買受人は、前項第１号に掲げる権利の設定を、可能な限り分譲住宅の最初の譲渡の前に行うものとする。この場合において、区分所有法第 21 条において準用する同法第 17 条又は第 18 条の規定による集会の決議を要する事項については、当初規約の設定と併せて、同法第 45 条第２項の合意により行うものとする。

７　分譲住宅の最初の譲渡の後に第５項第１号に掲げる権利を設定する必要が生じたときは、売払人は、区分所有者及び対象土地の共有者として、これに必要な集会の決議その他の手続に協力するものとする。

８　売払人及び買受人は、分譲住宅の最初の譲渡の前に、区分所有法第 45 条第２項の合意により、次に掲げる事項に関する定めを含む規約（以下「当初規約」という。）を設定するものとする。

（１）専有部分、共用部分及び対象土地を、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（提案書に定める用途とする。）

（３）公共施設部分の機能、動線、安全性及び利用者サービスの確保に関する事項

（４）住宅一部共用部分その他の一部共用部分の範囲及びその管理の方法

（５）管理費、修繕積立金その他の費用の負担区分

（６）各区分所有者の議決権の割合

（７）対象土地の専用使用権の範囲及び第５項第１号に掲げる権利に関する事項

（８）前各号に掲げる事項に係る規約の変更には、公共施設部分の区分所有者の承諾を要すること

９　買受人は、分譲住宅を分譲するに当たり、当初規約を購入者に提示しなければならない。

10　第11条第１項に定める用途は、分譲住宅については、住宅部分全体の用途（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区分所有者に引き渡したときをもって、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。

11　売払人は、合築建物の建築工事が完了し、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、第13条に定める買戻権を放棄する。

12　売払人は、前項の規定により買戻権を放棄したとき、又は第13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。

13　買受人は、第11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。この場合において、売払人及び買受人は、同項の規定による抹消が合築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、相互に協力し、当該表題登記の申請の時期を調整するものとする。

14　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、第13条に定める買戻権の行使の要件及び手続その他必要な事項について当該権利者と協議し、必要に応じて協定を締結するものとする。

15　売払人は、分譲住宅の区分所有者への引渡しが開始された後は、第 16 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。

16　本条の規定は、第 10 条、第 11 条から第 13 条まで、第 16 条、第 18 条及び第 19 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