

土地建物売買契約書（案）

（必要に応じて、契約条項を調整することがあります。）

売出人 土浦市（以下「甲」という。）と買受人 _____（以下「乙」という。）とは、土浦市公共施設跡地利活用事業プロポーザル実施要綱（平成30年土浦市告示第175号。以下「実施要綱」という。）及び実施要綱に基づき公募型プロポーザル方式で実施した土浦市公共施設跡地利活用事業（以下「事業」という。）に係るプロポーザルの特定の結果に基づき、次のとおり土地建物の売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義に従い、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買の目的）

第2条 甲は、その所有する別添の物件調書及び関係図面に記載の土地（以下「本件土地」という。）及び建物（以下「本件建物」という。）（以下これらを「本件物件」と総称する。）を、現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、本件物件の所在及び地積等を確認して、これを甲から買い受けるものとする。

2 本件土地には、その定着物（甲が所有するものであって、本件建物を除く。）を含むものとする。

（承諾事項）

第3条 乙は、本件物件が現況と第1項の物件調書及び関係図面において異なるときは、全て現況が優先されることを承諾する。この場合において、乙は、甲に対して、何ら異議を述べることはできず、その賠償を請求することはできない。

（売買代金の額）

第4条 本件物件の売買代金は、次のとおりとする。

本件土地 金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

本件建物 金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円（うち消費税及び地方消費税相当額 金〇〇, 〇〇〇円）

合 計 金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円（うち消費税及び地方消費税相当額 金〇〇, 〇〇〇円）

（契約保証金）

第5条 乙は、本契約を締結しようとするときは、契約保証金（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の16第1項の契約保証金をいう。以下同じ。）として、金〔売買代金の1割の金額（申込保証金を充当）〕円を甲に納付しなければならない。

2 前項の規定により納付する契約保証金は、本契約に規定する損害賠償額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 甲は、乙が第7条に規定する義務を履行したときは、第1項の契約保証金を売買代金に充当するものとする。

5 甲は、乙が第7条に規定する義務を履行しないときは、第1項の契約保証金を甲に帰属させることができる。

（本契約の成立に関する特約）

第6条 本契約は、甲が法令に規定する関係官庁からの本件物件に係る財産処分の承認を得られなかったときは、当然に解除されるものとする。この場合において、乙は、

乙に損害が生じて、甲に対しその賠償を請求することができない。

- 2 前項の場合において、甲は、前条第1項の規定によりすでに納付を受けた契約保証金があるときは、当該契約保証金を乙に返還する。ただし、当該契約保証金には、利息を付さない。

(代金の支払)

第7条 乙は、売買代金のうち第5条第1項の規定により納付した契約保証金を除いた金額の全額を、前条第1項の本件物件に係る財産処分の承認を得た後に、甲の発行する請求書により、甲が指定する納入期限までに甲に支払うものとする。

(遅延損害金の徴収)

第8条 乙は、売買代金を前条の納入期限までに納入できないときは、あらかじめ甲に届け出て、甲に対し、遅延損害金を支払うものとする。

- 2 前項の遅延損害金の額は、同項の納入期限の翌日から納入した日（同日を含む。）までの日数に応じ、売買代金に本契約を締結した日（以下「本契約締結日」という。）における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項に規定する財務大臣が決定する率（年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。）を乗じて計算した額（100円未満の端数があるとき又は100円未満であるときは、その端数額又はその全額を切り捨てる。）とする。

(所有権の移転)

第9条 本件物件の所有権は、乙が売買代金を完納したときに、甲から乙に移転する。

(本件物件の引渡し)

第10条 本件物件は、前条の規定により本件物件の所有権が乙に移転したときに現状有姿でその引渡しがあったものとする。

- 2 甲は、前項の引渡し後乙の請求により現に保有する本件物件に関する建築確認通知書、検査済証、竣工図等建物建築図書一式その他本件物件に関する一切の書類を乙に引き渡すものとし、乙は、これらの書類以外の書類を甲に請求することはできない。
- 3 甲は、第1項の引渡し後乙の請求により鍵その他の現に保有する本件物件に関する一切の動産を引き渡すものとし、乙は、これらの動産以外の動産を甲に請求することはできない。
- 4 前2項の規定による引渡しは、甲市役所管財課内において行うものとする。

(所有権移転登記)

第11条 乙は、第9条第1項の規定により本件物件の所有権が移転した後、速やかに甲に対して所有権の移転登記の請求をするものとし、甲は、当該請求により当該所有権の移転登記を嘱託して行うものとする。

- 2 前項の移転登記の嘱託に要する一切の費用は、乙の負担とする。

(危険負担)

第12条 乙は、本契約の締結の時から本件物件の引渡しの時までにおいて、本件物件が、甲の責めに帰すことのできない事由により滅失し、又はき損したときは、甲に対して売買代金の減額又は免除（以下「減免」という。）を請求することができない。

(瑕疵担保)

第13条 乙は、本契約の締結後、本件物件に数量の不足又は隠れた瑕疵があることを発見したときであっても、甲に対して売買代金の減免、若しくは損害賠償の請求又は本契約の解除を請求することができない。

(遵守事項)

第14条 乙は、本契約締結日から第18条に規定する指定期間が満了するまでの間次

に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 事業に係るプロポーザルにおいて提案した事項を誠実に遵守すること。
- (2) 本件物件の周辺環境に十分に配慮するとともに、地域住民と良好な関係を築き、近隣住民その他第三者と紛争が生じないように誠実な対応に努めること。
- (3) 周辺環境への影響又は本件物件に係る地域住民との関係において、甲からその改善の申入れを受けたときは、これに誠実に対応すること。

(用途指定)

第15条 甲は、乙に対して、次条から第20条までに定めるところにより、乙と用途指定の特約をする。

(指定用途)

第16条 甲は、本契約締結日から第18条に規定する指定期間が満了するまでの間本件物件を事業に係るプロポーザルにおいて提案した用途（以下「指定用途」という。）するものとし、指定用途以外の目的に供してはならない。

(指定期日)

第17条 乙は、本件物件を本契約締結日から起算して3年を経過する日（以下「指定期日」という。）までに指定用途に供しなければならない。

(指定期間)

第18条 乙は、本件物件を指定用途に供した日から起算して5年を経過する日までの間（以下「指定期間」という。）引き続き、指定用途に供しなければならない。

(権利の設定等の禁止)

第19条 乙は、本契約締結日から起算して10年間を経過する日までの間は、事前に甲の承認を得ないで、第三者に対して本件物件に地上権、質権、使用貸借による権利又はその他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし、若しくは本件物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をし、又は合併をしてはならない。

2 乙は、前項の規定により第三者に対して本件物件について権利の設定、所有権の移転又は合併をする場合においては、当該第三者に本契約に規定する乙の地位及び義務を承継させなければならない。

(禁止用途)

第20条 乙は、本件物件を次に掲げる用途に供してはならない。

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用途
- (2) 暴力団（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をいう。以下同じ。）その他の反社会的団体及びそれらの構成員の活動のための用途その他公序良俗に反する用途
- (3) 無差別大量殺人を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条に規定する観察処分を受けた団体の用途

(買戻しの特約)

第21条 甲は、乙が次の各号のいずれかに掲げる行為に該当する行為をしたときは、本件物件の買戻しをすることができる。

- (1) 甲の承認を得ないで、第16条に規定する違反して、本件物件を指定用途以外の用途に供したとき。
- (2) 甲の承認を得ないで、第17条に規定する義務に違反して、本件物件を指定期日

までに指定用途に供さなかったとき。

(3) 甲の承認を得ないで、第18条に規定する義務に違反して、本件物件を指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。

(4) 第19条に規定する義務に違反して、本件物件に権利の設定をし、若しくは本件物件について所有権の移転をし、又は合併をしたとき。

(5) 本契約締結日から指定期間が満了するまでの間において、前条に規定する義務に違反して、本件物件を同条各号のいずれかに掲げる用途に供したとき。

2 前項の規定により買戻しをすることができる期間（以下「買戻期間という。」）は、本契約締結日から起算して10年間とする。

（買戻しの登記）

第22条 甲は、前条の規定に基づき、期間を10年間とする買戻権並びに第27条に規定する特約事項を登記する。この場合において、乙は、これに同意するものとし、当該登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

2 前項の規定による登記は、第11条第1項の所有権の移転登記と同時に行うものとし、これに要する費用は、甲の負担とする。

（用途指定の変更、解除等）

第23条 乙は、本件物件の全部又は一部について、天災その他やむを得ない事由により、第16条から第18条までに規定する用途指定の変更若しくは解除、第19条に規定する権利の設定、所有権の移転若しくは合併又は第21条に規定する買戻しの特約の解除（以下この項において「用途指定の変更等」という。）をする必要が生じたときは、あらかじめ甲の承認を受けなければならない。

2 乙は、前項の承認を受けようとするときは、詳細な理由を記載した書面により甲に申請するものとする

3 乙は、甲が第1項の承認をした場合においては、当該承認に係る用途指定の変更等により生じる一切の費用を負担しなければならない。

（実地調査等）

第24条 甲は、本契約の履行に関し必要と認めるときは、実地調査を行い、又は乙に対して所要の報告若しくは関係資料の提出を求めることができる。

2 乙は、本契約締結日から指定期間が満了する日までの間、甲が必要と認めるときは、随時に、本件物件について第20条各号に掲げる用途に供していない事実、本件物件に権利の設定をし、若しくは本件物件について所有権の移転をし、又は合併をしていない事実及び本件物件の利用状況の事実を証する登記簿抄本その他の資料を添えて本件物件の利用状況を報告しなければならない。

3 前2項の場合において、乙は、実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは関係資料の提出を怠り、若しくは虚偽の報告若しくは関係資料の提出を行ってはならない。

（買戻しの登記の抹消）

第25条 乙は、買戻期間の満了後速やかに甲に対して第22条第1項の規定による登記の抹消の請求をするものとし、甲は、当該請求により当該登記の抹消を囑託して行うものとする。

2 第1項の登記の抹消の囑託に要する一切の費用は、乙の負担とする。

（違約金）

第26条 乙は、第21条第1項各号に掲げる行為のいずれかに該当する行為をしたときは、それぞれの行為に対して金〔売買代金の3割の金額（円未満切上げ）〕円を違

約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

2 前項の規定による違約金の支払は、本契約の解除及び第21条第1項の買戻権の行使を妨げない。

3 乙は、第28条第1項又は第2項の規定により本契約が解除されたときは、金〔売買代金の1割の金額（円未満切上げ）〕円を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

4 第1項及び前項の違約金は、本契約に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（買戻権の行使）

第27条 甲は、第21条第1項の買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には、利息を付さない。

2 甲は、前項の場合において、乙の負担した本契約の締結に要した費用は、返還しない。

3 甲は、第1項の場合において、乙が支払った違約金及び本件物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は、償還しない。

4 乙は、甲が第21条第1項の買戻権を行使したことにより甲に損害が生じたときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

5 乙は、前項の場合において、乙に損害が生じても、甲に対しその賠償を請求することができない。

（契約の解除）

第28条 甲は、乙が偽りその他不正な手段により本契約を締結したことが判明したとき又は本契約に規定する条項に違反したときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が暴力団、暴力団員等（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。以下同じ。）若しくは暴力団員等と密接な関係を有する者又はこれらの者のいずれかが役員等（無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役又はこれらに準じるべき者、支配人及び清算人をいう。）となっている法人その他の団体に該当することが判明したときは、何ら催告を要せず、本契約を解除する。

（売買代金の返還等）

第29条 甲は、前条第1項又は第2項の規定により本契約を解除したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には、利息を付さない。

2 甲は、前項の場合において、乙の負担した本契約の締結に要した費用は、返還しない。

3 甲は、第1項の場合において、乙が支払った違約金及び本件物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は、償還しない。

4 乙は、甲が前条第1項又は第2項の規定により本契約を解除したことにより甲に損害が生じたときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

5 乙は、前項の場合において、乙に損害が生じても、甲に対しその賠償を請求することができない。

（乙の原状回復義務）

第30条 乙は、甲が第21条第1項の買戻権を行使したとき又は前条第1項又は第2項の規定により本契約を解除したときは、甲の指定する期日までに、本件物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が原状に復す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、前項の規定により本件物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本件物件の登記名義を甲とする登記に応じなければならない。
- 3 甲は、第1項ただし書の規定により本件物件の返還を受けた場合において、本件物件に乙が所有する残置物があるときは、乙が当該残置物の所有権を放棄したものとみなし、当該残置物を処分することができる。この場合において、乙は、当該残置物の処分について、甲に対し異議を述べることはできない。
- 4 乙は、前項の規定により甲が残置物を処分した場合において、乙に損害が生じたときであっても、甲に対しその賠償を請求することができない。
- 5 乙は、第2項の規定による残置物の処分に係る費用を負担しなければならない。
- 6 乙は、第1項ただし書の規定により本件物件を返還した場合において、甲が本件物件に滅失し、又はき損している部分があることを認めたときは、第18条第1項若しくは第2項の規定による本契約の解除又は第21条第1項の規定による本件物件の買戻しの時点の時価により算定された減損額に相当する金額を損害賠償金として甲に支払うとともに、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えているときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

(損害賠償)

- 第31条 乙は、第26条第4項、第29条第4項及び前条第6項に定めるもののほか、本契約に規定する義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

(返還金の相殺)

- 第32条 甲は、第21条第1項又は第29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、乙が第26条第1項若しくは第3項の違約金、第26条第4項、第29条第4項、第31条第6項若しくは前条の損害賠償金又は第30条第5項の残置物の処分に係る費用を甲に支払う義務があるときは、当該違約金、損害賠償金又は残置物の処分に係る費用に相当する金額を返還する売買代金の全部又は一部と相殺することができる。

(除去土壌)

- 第33条 乙は、本件土地が平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法（平成23年法律第110号。以下「放射性物質汚染対処特措法」という。）第32条第1項の規定による汚染状況重点調査地域の指定を受けた区域内にあり、放射性物質汚染対処特措法第36条第1項の規定により甲が定めた除染実施計画（以下「除染実施計画」という。）に従い、甲が放射性物質汚染対処特措法第2条第3項に規定する土壌等の除染等の措置を実施し、現に同条第4項に規定する除去土壌（以下「除去土壌」という。）が埋設により保管されている土地であることを承知の上本契約を締結する。

- 2 乙は、本契約の締結に当たり、第9条の規定による本件物件の所有権移転及び第10条第1項の規定による本件物件の引渡し後も、放射性物質汚染対処特措法第39条第1項の規定により甲が除去土壌を本件土地において乙に保管させることについて同意するとともに、甲に本件土地内の除去土壌が埋設されている箇所（以下「埋設箇所」という。）を放射性物質汚染対処特措法及び除染実施計画に基づく除去土壌の保管場所として使用させる。この場合において、当該埋設箇所の使用は、無償とし、乙は、賃料、損害賠償、補償金等名目の如何を問わず、乙から甲に対する請求権が発生しな

いことを確認する。

3 乙は、前項に規定するもののほか、本件土地において除去土壌の収集、運搬、保管及び処分を実施するに当たっては、放射性物質汚染対処特措法及び除染実施計画に従い、甲に協力する。

4 甲及び乙は、本契約締結後速やかに、除去土壌の保管、埋設箇所の使用その他除去土壌の取扱いに関し必要となる事項について覚書を取り交わすものとする。

(アスベスト及びP C Bの使用)

第34条 乙は、アスベストを含有したアスベスト成型板及びP C Bが含まれる安定器等が本件建物の一部にも使用されている可能性があることにつき承知の上本契約を締結する。この場合において、本件建物の増改築又は解体を行うに当たり、必要となる飛散防止の措置その他法令上必要となる措置の費用については、乙の負担とする。

(越境物の処理)

第35条 乙は、本件物件に係る越境物の処理について、甲に対して関与を求めず、いかなる請求も行ふことができない。

(暴力団の排除のための協力)

第36条 乙は、本契約の履行に当たって暴力団員等による不当な行為を受けたときは、甲に報告するとともに、管轄警察署への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行わなければならない。

(経費の費用)

第37条 本契約の締結及び履行に要する費用並びに所有権移転登記後乙名義で賦課された公租公課は、乙の負担とする。

(裁判管轄)

第38条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の所在地を管轄する地方裁判所をもって専属の管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第39条 本契約に疑義が生じたとき又は定めのない事項については、甲及び乙が協議して決定するものとする。

本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙両者記名押印の上各自その一通を保有する。

平成 年 月 日

(甲) 所 在 茨城県土浦市大和町 9 番 1 号

代表者名 土浦市長 中 川 清 印

(乙) 所 在

商 号

代表者名 (事業予定者) 印