

土地売買契約書（案）

売主明石市（以下、「甲」という。）と買主●（以下、「乙」という。）【共同事業体の場合】●（以下、「乙1」という。）及び●（以下、「乙2」という。以下、乙1及び乙2を総称して「乙」という。）は、土地の売買に関し、次のとおり契約を締結する。

この契約（以下、「当該契約」という。）は仮契約であり、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号の規定による明石市議会の議決をもって、本契約として成立（以下、「本契約成立」という。）するものとする。

ただし、2020年（令和2年）9月末日までに明石市議会の議決を得られなかったときは、当該契約は効力を失うものとし、当該契約が効力を失ったことに関して、甲は一切の責任を負わないものとする。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有する別添1記載の土地（以下、「本件土地」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。売買物件には、本件土地上に存する建築物、建築物の付帯設備、工作物、石積擁壁及び植栽等についても含むものとし、これらが無償で譲渡するものとする。

2 本件土地の売買面積は別添1記載の実測面積とし、後日測量の結果により実測面積との差異が生じても売買代金等契約内容の変更はしないものとする。

【共同事業体の場合】

3 本件土地の持分割合は、乙1は●分の●、乙2は●分の●とする。

（売買代金）

第2条 本件土地の売買代金（以下、「売買代金」という。）は、金●円とする。

2 乙は、売買代金から「旧あかねが丘学園跡地に係る基本協定及び土地売買仮契約を締結するまでの基本的事項に関する覚書」第5条第1項に定める契約保証金●円（以下、「契約保証金」という。）を差し引いた金●円（以下、「売買代金の残額」という。）を、本契約成立日から30日以内に甲の発行する納入通知書により甲の指定する金融機関に納入しなければならない。

なお、振込手数料は、乙の負担とする。

3 甲は、乙が前項に定める義務を履行したときは、契約保証金を売買代金に充当する。

（所有権の移転）

第3条 本件土地の所有権は、売買代金が支払われたときに甲から乙に移転する。

(所有権移転登記)

第4条 甲は、前条の規定により本件土地の所有権が乙に移転した後、当該所有権移転の日付で甲から乙への所有権移転登記を申請するものとし、乙はこれに必要な書類等をあらかじめ甲に提出する。

(土地の引渡し)

第5条 甲は、第3条の規定により本件土地の所有権が乙に移転した後、乙の立ち会いのもとに同土地を現状有姿にて乙に引き渡し、乙は同土地の受領証を甲に提出する。

(危険負担等)

第6条 乙は、本件土地について次の各号に掲げる事実が認められたときは、甲に対し売買代金の減額若しくは免除又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。

- (1) 当該契約締結の日から前条の引渡しの日までに甲の責めに帰することができない事由によって滅失又は損傷したとき。
- (2) 当該契約締結後に隠れた瑕疵が発見されたとき。
- (3) 乙が行う事業の実施により土壌汚染対策の必要が生じたとき。

(土地利用の条件)

第7条 乙は、本件土地を利用するにあたり、関係法令等を遵守しなければならない。

- 2 乙は、本件土地の開発に際し開発許可が必要な開発行為については、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の許可を得たうえで、実施しなければならない。
- 3 乙は、本契約成立の日から10年間、甲の承認を得ずに本件土地の所有権を第三者に移転又は同土地に権利を設定してはならない。

(契約の解除)

第8条 甲は、乙が当該契約に定める義務を履行しないときは、同契約を解除することができる。

- 2 前項の規定により甲が当該契約を解除したときは、甲は、乙に対し売買代金の残額を返還する。
ただし、当該返還金には利息を付さない。
- 3 前項の場合は、乙は、本件土地について支出した必要費、有益費その他一切の費用を甲に対し請求することができない。
- 4 第1項の解除により乙又は第三者に損害が生じたとしても、乙は、甲に対しいかなる損害の賠償も請求することができない。

(買戻特約及び登記)

第9条 甲は、乙が次の各号のいずれかの義務に違反したときは、本件土地の買戻しをすることができる。

(1) 2020年(令和2年)●月●日付基本協定書に定める義務

(2) 第7条第3項に定める義務

2 前項の買戻しの期間は、本契約成立の日から10年間とする。

3 第1項の買戻しにあたり、乙が負担した契約費用の返還は要しない。

4 甲は、第4条に定める所有権移転登記の申請と同時に、買戻特約登記を申請する。

5 乙が甲の承認を得て本件土地を分筆したときは、甲は、分筆後の面積に応じて按分した額を分筆後の各土地の売買代金(以下、「分筆後代金」という。)とする買戻権変更登記を申請する。

6 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、乙又は乙から本件土地を譲り受けた第三者の請求により買戻権抹消登記を申請する。

(1) 第2項の買戻期間が満了したとき

(2) 乙が事業実施計画書に基づく事業に係る開発行為を完了したとき

(3) その他甲が必要と認めるとき

7 乙は、前3項に定める登記の申請に必要な書類等をあらかじめ甲に提出する。

(買戻し)

第10条 甲は、前条に定める買戻しをしたときは、乙に対し売買代金(前条第5項により分筆したときは、分筆後代金)を返還する。

ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 第8条第3項及び第4項の規定は、買戻しについて準用する。

(原状回復義務)

第11条 甲が第8条の規定により当該契約を解除又は第9条の規定により買戻しをしたときは、乙は、原則、本件土地を更地に復し、甲に対し返還しなければならない。

2 乙は、前項の規定により本件土地を返還するときは、甲の指定する期日までに本件土地の所有権移転登記の申請に必要な書類等を甲に提出する。

3 第1項の場合において本件土地が滅失又は損傷しているときは、乙は、甲に対しその損害に相当する金額を支払わなければならない。

(違約金)

第12条 乙は、次の各号に掲げる場合、それぞれ当該各号に掲げる違約金（以下、「違約金」という。）を、甲の指定する期間内に甲に対し支払わなければならない。

- (1) 乙が第9条第1項各号に掲げる義務に違反したときにおいて、甲が同条に定める買戻しをしないとき 売買代金の3割に相当する金額
- (2) 前号の場合において、甲が第9条に定める買戻しをしたとき 売買代金の1割に相当する金額

(損害賠償)

第13条 乙は、当該契約に定める義務を履行しないことによって甲に生じた損害を賠償しなければならない。

- 2 契約保証金及び違約金は、損害賠償額の予定ではない。

(相殺)

第14条 甲は、甲が当該契約に基づき乙に対し負担する金銭債務について、乙が同契約に基づき甲に対し負担する金銭債務と対当額について相殺することができる。

(契約費用)

第15条 当該契約の締結及び履行に係る費用は、すべて乙の負担とする。

(遅延損害金)

第16条 乙は、売買代金を第2条第2項に定める期限までに支払わないときは、支払期限の翌日から支払日までの日数に応じ民法所定の法定利率の割合による遅延損害金を甲に支払う。

- 2 前項に定める遅延損害金の日割り計算については、1年を365日として計算する。

(端数処理)

第17条 本契約に基づき算定した金額に1円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てる。

【共同事業体の場合】

(連帯債務)

第18条 乙1及び乙2、は、それぞれ連帯して、当該契約に基づく債務を履行するものとする。

(管轄裁判所)

第19条 当該契約に関する専属管轄裁判所は、甲の所在地を管轄する裁判所とする。

(協議事項)

第20条 当該契約に定める事項に疑義が生じたとき又は当該契約に定めのない事項については、信義誠実の原則に従い、甲乙協議のうえ、これを定めるものとする。

当該契約の締結を証するため、本書を2通（共同事業体の場合は3通）作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

2020年（令和2年） 月 日

甲 住所 明石市中崎1丁目5番1号
氏名 明石市
明石市長 泉 房穂

乙 住所
氏名

宅地建物取引士

（●）第●号

【共同事業体の場合】

乙1 住所
氏名

宅地建物取引士

（●）第●号

乙2 住所
氏名

宅地建物取引士

（●）第●号

[土地]

所在	地番	地目	面積
明石市松が丘 5 丁目	2 番	宅地	22,019.03 m ²