

湯沢駅周辺複合施設整備事業
土地売買契約書
(案)

湯沢市

令和5年1月

湯沢駅周辺複合施設整備事業 土地売買契約書（案）

売主 湯沢市（以下「甲」という。）と、買主 ●● ●●（以下「乙」という。）とは、湯沢駅周辺複合施設整備事業（以下「本事業」という。）に関して、次の条項により土地の売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の原則）

第1条 甲乙両者は信義を重んじ、誠実に本契約を履行するものとする。

（定義）

第1条の2 本契約において定義されていない用語については、令和●年●月●日付湯沢駅周辺複合施設整備事業基本契約書に定めるところによる。

（目的）

第2条 甲は、要求水準書等に定める余剰地活用事業（以下「余剰地活用事業」という。）のために、その所有する末尾記載の土地（以下「本土地」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（売買代金）

第3条 本土地の売買代金は、金●●, ●●●円とする。なお、本土地の実測面積が末尾記載の地積と異なった場合であっても、売買代金は変更されないものとする。

2 乙は、甲の発行する納入通知書により、一括して、甲が指定する日までに売買代金を甲に支払うものとする。

（契約保証金）

第4条 乙は、契約保証金として金●, ●●●円¹を、本契約締結の日までに、甲の指示する手続きにより、甲に支払わなければならない。

2 契約保証金には、利子を付さないものとする。

3 甲は、乙が前条に定める売買代金の支払義務を履行したときは、乙の請求により契約保証金を乙に還付するものとする。

4 乙が前条に定める売買代金の支払義務を履行しないときは、契約保証金は、市に帰属するものとする。

5 前各項の規定にかかわらず、甲は、乙が前条に定める売買代金を本契約締結と同時に甲に支払う場合には、契約保証金の納付を免除することができる。

（所有権の移転及び引き渡し）

第5条 本土地の所有権は、乙が売買代金を完納したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 本土地は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、乙に対し、現状有姿のまま引渡しがあったものとする。

（所有権移転登記の嘱託及びその費用）

第6条 甲は、前条の規定により本土地の所有権が移転したときは、速やかに所有権移転の登記を所轄法務局に嘱託するものとする。

2 乙は、登記に必要な書類及び登録免許税相当額の印紙を甲に提出しなければならない。

¹ 契約保証金は、売買代金の10/100以上に相当する金額を記載いたします。

3 乙は、甲から登記識別情報通知書を受領したときは、受領書を甲に提出するものとする。

(危険負担)

第7条 乙は、本契約締結後、本土地が甲の責めに帰することのできない理由により滅失し、又は毀損した場合には、その損失を負担するものとする。

(契約不適合責任)

第8条 乙は、本契約締結後、本土地が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであることを発見しても、売買代金の減額又は損害賠償の請求若しくは契約の解除を要求することができないものとする。

(土地の利用条件等)

第9条 乙は、要求水準書等に基づき整備する施設（以下「民間施設」という。）の建設及び運営を行い、本土地の利用を図るものとする。

2 乙は、要求水準書等に従った民間施設の維持管理・運営を困難ならしめる事象が生じたときは、速やかに甲にその内容を報告し、対応方策を甲に提示の上、甲と協議しなければならない。

3 乙は、余剰地活用事業実施期間の終了まで、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

(1) 本土地を風俗営業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5項に定める性風俗特殊営業その他これらに類する業の用に供すること。

(2) 本土地を甲の事前の書面による承諾なく第三者に譲渡し、又は貸し付けること。

(3) 本土地について、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その他の反社会的団体及びそれらの構成員に所有権を移転し、又は権利を設定すること。

4 乙は、第1項に基づき本土地の利用を図るに際して、次の各号を遵守しなければならない。なお、以下に定める余剰地活用事業計画書及び余剰地活用事業報告書の記載事項は、乙の提案を踏まえ、甲と協議の上、定めるものとする。

(1) 毎年度の余剰地活用事業の実施に先立ち、民間施設の運営の内容（実施体制、連絡先、業務計画、収支予測等）を記載した余剰地活用事業計画書（以下「余剰地活用事業計画書」という。）を、前年度12月末日（初年度分は令和8年3月末日）までに甲に提出すること。

(2) 余剰地活用事業計画書に係る余剰地活用事業報告書（以下「余剰地活用事業報告書」という。）を作成し、毎年度終了後30日以内に甲に提出すること。

(実地調査等)

第10条 甲は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、必要に応じて実地に調査し、又は乙に対して報告を求めることができる。

2 乙は、正当な理由なく、前項に規定する実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告を怠ってはならない。

(違約金)

第11条 乙は、第9条の規定に違反したときは、甲に対して売買代金の10分の3に相当する金額を違約金として支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第15条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙が本契約に定める義務（第3条、第4条、第6条、第9条及び第10条に定める義務を含むがこれに限らない。）を履行しないときは、相当の期間を定めてその履行の催告をしたうえで、その期間内に違反が是正されないときは、本契約を解除することができる。ただ

し、本契約の目的に照らして、かかる催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるときは、かかる催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙が本契約第9条第1項、第2項又は第3項に違反した場合には、甲は、何らの催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができる。

(返還金等)

第13条 甲は、前条に規定する解除権を行使したときは、乙の支払った売買代金を返還するものとする。ただし、当該返還金には利子を付さないものとする。

- 2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

- 3 甲は、解除権を行使したときは、乙が本土地に投じた必要費、有益費等の費用及び本土地に係る公租公課、その他一切の費用は償還しない。

(乙の原状回復義務)

第14条 乙は、甲が第12条の規定により解除権を行使したときは、甲の指示する期日までに、乙の負担において本土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が本土地を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、この限りでない。

- 2 乙は、前項ただし書きの場合において、本土地が滅失又は毀損しているときは、契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害額に相当する金額を甲に支払わなければならない。

- 3 乙は、第1項の規定により本土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本土地の所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第15条 乙は、本契約に定め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として甲に支払わなければならない。

(返還金の相殺)

第16条 甲は、第13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11条に定める違約金又は第14条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を甲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ことができるものとする。

(費用負担)

第17条 本契約の締結に要する一切の費用は、乙の負担とする。

- 2 本土地に対する公租公課、その他の負担金のうち、所有権が移転した後に賦課されるものは、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第18条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、秋田地方裁判所とする。

(協議条項)

第19条 本契約の各条項の解釈について疑義が生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

以上、本契約の成立を証するため本書●通を作成し、双方記名押印のうえ各自1通を保有するものとする。

令和●年●●月●●日

売主(甲) 秋田県湯沢市佐竹町1番1号
湯 沢 市
湯 沢 市 長 佐 藤 一 夫 印

買主(乙) ●●県●●市●●町●丁目●番●号

●● ●● 印

土地の表示 湯 沢 市

大字	字	地 番	地 目		地 積 (㎡)	摘 要
			公 簿	現 況		
●●		●●番	●●	●●	●● ●	