

本町保育所跡地土地売買契約書（案）

売主 府中市（以下「甲」という。）と買主 ○○○（以下「乙」という。）は、次の条項により本町保育所跡地土地売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（売買物件及び売買代金）

第1条 甲は、その所有する次に掲げる土地（以下「この土地」という。）を現状の姿のまま金○○○円をもって、乙に売り渡すものとする。ただし、この土地の上にある建物については、別途、本町保育所跡建物譲渡契約を締結する。

所在地（東京都府中市）	地目	地積（実測）
本町3丁目18番21	宅地	1,818.26 m ²

（注）土地測量図は別紙のとおり。

（契約保証金）

第2条 乙は、契約保証金として金○○○円を甲に納付しなければならない。

- 2 前項の規定による契約保証金は、甲の発行する納入通知書又は振込みにより納付するものとする。
- 3 契約保証金には、利子を付さない。
- 4 甲は、乙が第3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 甲は、乙が第3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甲に帰属させることができる。

（代金の支払い）

第3条 乙は、第1条の売買代金のうち、前条第1項に定める契約保証金を除いた金○○○円を、甲の発行する納入通知書又は振込みにより、令和○年（202○年）○月○日までに納付するものとする。

（所有権の移転及び土地の引渡し）

第4条 この土地の所有権は、乙が売買代金の全額を支払い、甲がその受領を確認できたときに、甲から乙に移転するものとする。

- 2 この土地は、前項の規定により、所有権が移転したときに、甲から乙に対し現状の姿のまま引渡しがあったものとする。

(移転登記等)

- 第5条 乙は、前条第1項の規定によりこの土地の所有権が移転した後、直ちに甲に対し所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により、遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。
- 2 前項の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。
 - 3 乙は、本契約締結の際にあらかじめ前項に定める費用として登録免許税相当額の収入印紙を甲に提出しなければならない。
 - 4 第3条の代金の支払いがあったことをもって第1項の請求があったものとみなす。

(買戻特約)

- 第6条 甲は、乙が第10条に違反した場合には、売買物件の買戻しをすることができる。
- 2 前項に基づき、甲が売買物件の買戻しをしたことにより、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わない。

(買戻特約の登記)

- 第7条 甲及び乙は、本契約に基づく売買物件の所有権移転登記と同時に、前条第1項に定める買戻特約の登記を行う。この場合において、乙は、当該登記に必要な承諾書を甲に提出しなければならない。ただし、本条項の買戻特約の登記費用は乙の負担とする。
- 2 買戻しできる期間は、本契約締結の日から10年間とする。
 - 3 甲は、買戻権を行使したときは、速やかに買戻しを原因とする所有権移転登記を嘱託するものとする。この場合において、乙は、甲が当該登記に必要な書類等を速やかに提出し、甲が作成した所有権移転登記承諾書及び登記原因証明情報に署名又は記名の上、押印しなければならない。
 - 4 甲は、乙がこの土地で行う開発事業が完了した場合若しくは甲が必要と認めた場合に、乙からの申請により、第1項の登記を抹消するものとする。
 - 5 買戻特約の抹消登記に要する費用は、当該抹消登記時点における売買物件の所有者の負担とする。

(危険負担)

- 第8条 売買物件について生じた滅失、毀損その他の危険は、本契約締結から引渡し前に生じたものは乙の責めに帰すべき事由がある場合を除き甲の、引渡し後に生じたものは甲の責めに帰すべき事由がある場合を除き乙の負担とする。

(契約不適合責任)

- 第9条 乙は、引き渡されたこの土地が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできない。

2 前項にかかわらず、乙が本町保育所跡地活用のために必要な地質調査等の事前調査を実施したにもかかわらず、甲乙ともに予期できないような土地の不具合が発見された場合、甲乙協議のうえ、甲はその不具合の除去、修繕等に起因して乙に発生した合理的な範囲内での除去・修繕費用のみ追加負担を行うものとする。なお、当該不具合について、この土地の引渡し後2年以内に甲へその旨を通知しない場合は適用しない。

(土地の活用に係る条件)

第10条 乙は、この土地を利用するに当たり、関連法令を遵守して、本町保育所跡建物等の解体・撤去、戸建住宅としての開発、及び住宅地としての販売を行わねばならない。なお、第4条の土地の引渡し日から3年以内に、都市計画法第36条第2項の開発許可に伴う工事完了に係る検査済証の交付を受けなければならない。

2 乙は、本契約成立の日から第7条第4項の買戻特約の抹消登記時点まで、甲の承認を得ずに、この土地の所有権を第三者に移転し、又は同土地に権利を設定してはならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第11条 乙は、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若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙が次の各号の一に該当すると認めるときは、契約を解除することができる。

- (1) 乙が期日までに売買代金を納付しないとき
- (2) 前号のほか、本契約に定める義務に違反したとき

2 甲は、乙が前条の規定に違反したときは、催告なしに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、乙が支払った売買代金を返還するものとする。この場合において当該返還金には利子を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約保証金及び印紙税は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙がこの土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(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、甲の指定する期日までにこの土地を原状に回復して返還しなければならない。

ただし、甲がこの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、現状の姿のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、この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額を甲に支払わなければならない。

また、乙の責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項に定めるところによりこの土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の抹消登記承諾書を甲に提出しなければならない。

(違約金)

第15条 乙は、第10条に違反するときは、売買代金の1割に相当する額を違約金として、甲の指定する期日までに、甲に対し、納入通知書又は振込みにより納付しなければならない。なお、本条の違約金は損害賠償の予定と解釈せず、次条による損害賠償の請求を妨げない。

(損害賠償)

第16条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

(契約の費用)

第17条 この契約にかかる費用は、すべて乙の負担とする。

(疑義の決定等)

第18条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又はこの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。

(管轄裁判所)

第19条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

この契約を証するため、甲と乙とは、本書2通を作成し、それぞれ記名押印のうえ、その1通を保有する。

年 月 日

売主（甲） 所在地 東京都府中市宮西町2丁目24番地

名 称 府中市

代表者 市 長 高 野 律 雄 印

買主（乙） 所在地

名 称

代表者 印

(別紙) 土地測量図