

# 土地売買契約書

仙台市（以下「甲」という。）と〇〇（以下「乙」という。）とは、土地売買に関し、次の条項により土地売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲が乙に売払う物件は後記記載の土地（以下「本件用地」という。）とする。

（売買代金等）

第2条 売買代金は、金〇〇円とする。

（代金の支払い）

第3条 乙は、売買代金と契約保証金の差額を甲の発行する納入通知書により、契約日から60日以内に甲に支払うものとする。

- 乙は、本契約締結日までに、契約保証金として、甲の発行する納入通知書により、金〇〇円以上を甲に納入しなければならない。
- 第2項に定める契約保証金は、損害賠償の予定とは解釈しない。
- 第2項に定める契約保証金には、利息を付さない。

（所有権の移転及び登記）

第4条 本件用地についての所有権は、第3条第1項により乙が売買代金を完納したとき、乙に移転するものとする。

- 所有権移転登記に関する一切の手続は、甲が行う。
- 乙は甲が指定する期日までに、甲が指示する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。
- 第2項の所有権移転登記に要する一切の費用は、乙が負担する。

（売買物件の引渡し）

第5条 甲は、前条により本件用地の所有権が移転した後、甲、乙協議のうえ定める日に本件用地をその所在する場所において乙に引渡し、乙は本件用地の受領書を甲に提出するものとする。

- 本件用地は、前条の規定による所有権移転にかかわらず、前項に定める引渡しの日に、乙に対し現状のまま引渡しがあったものとする。
- 甲は、第1項の受領書を受領したとき、本件用地に関連する図面等の書類を乙に引き渡すものとする。
- 乙は、売買物件の引渡しについて、甲の指示に従うものとする。

(公租公課等の負担)

第6条 本件用地に対する公租公課は、所有権移転の日以後は乙の負担とする。

2 この契約の締結及び履行等に関しての必要な費用は、乙の負担とする。

(危険負担)

第7条 本件用地の所有権移転のときまでにおいて、本件用地が乙の責めに帰すことのできない理由により滅失又はき損したときは、乙は甲に対して売買代金の減免を請求できるものとし、所有権移転から第5条第1項に定める引渡しの時までの間に、本件用地が甲の責めに帰すことのできない事由により滅失又はき損したときは、その損害は乙の負担とする。

(瑕疵担保)

第8条 乙は、本件用地に数量の不足その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減免若しく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ものとする。

(事業提案書等の遵守及び着手期限)

第9条 乙は、蒲生北部地区市有地利活用に係る事業者募集要項(令和〇〇年〇〇月)第4 1.

(1)の規定に基づき提出した事業提案書一式、または、当該募集要項の規定に基づき甲が承認した内容を遵守しなければならない。ただし、乙は、やむを得ない事情により事業提案書の内容を変更しようとする時は、あらかじめ理由を付した書面を甲に提出し、甲の承認を得なければならない。

2 乙は、第5条第1項に定める引渡日から1年以内に事業提案書に準拠した用途に基づく事業所の建設に着手し、3年以内に建設を完成し、事業を開始するものとする。ただし、乙は、やむを得ない事情により期限の延長を必要とする時は、あらかじめ理由を付した書面を甲に提出し、甲の承認を得なければならない。また、乙は、建設着手及び事業開始について、遅滞なく書面により甲へ報告しなければならない。

(環境保全等)

第10条 乙は、公害防止に関する諸法令を遵守するとともに、環境保全に関して万全の処置を講ずるものとする。なお、公害が発生したときは、乙の責任と負担において解決を図るものとする。

(禁止用途)

第11条 乙は、操業を開始してから7年を経過するまでの間(以下「指定期間」という。)、継続して事業所において事業を行うものとし、事業所を事業提案書に示した用途以外の用に供してはならない。ただし、あらかじめ書面により、甲の承認を経たときはこの限りでない。

2 乙は、本件用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がその活動

のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。

(転売制限等)

第12条 乙は、第5条第1項に定める引渡日から第11条第1項に定める指定期間において、本件用地の所有権を第三者に移転（共有の場合は、持分割合の変更を含む。）し、又は権利（抵当権は除く）の設定を行ってはならない。ただし、本契約に定めるすべての義務の履行を第三者に書面にて承継させ、第三者に対して履行させる場合で、あらかじめ書面により、甲の承認を得た場合はこの限りでない。

2 乙は、本件用地の所有権を第11条第2項に該当する者に移転し、又は権利を設定してはならない。

(実地調査等)

第13条 甲は、第9条から第12条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、又は乙に対し報告を求めることが出来る。この場合、乙は、誠実に調査に協力しなければならない。

(違約金)

第14条 乙は、指定期間において、乙が第9条から第12条に定める義務に違反したときは第2条に定める売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）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 前項に定める違約金は、次条第3項第4号に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第15条 甲及び乙は、相手方がこの契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告のうえ、この契約を解除することができる。

2 次の各号の一に該当するときは、甲は、催告を要しないで直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 乙が、募集要項第3-1.に定める参加資格に定める要件に該当しない者となった場合又は該当していないことが判明した場合。

(2) 乙が、事業提案に基づき建設した施設の供用開始の日までに、本契約に違反したとき。

3 前2項の規定により、甲が本契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。

(1) 乙が、第3条第1項に定める義務を履行していないときは、契約保証金は甲に帰属し、返還しない。

(2) 乙が、第3条第1項に定める義務を既に履行しているときは、甲は、乙が次条に定める義務を履行した後、既納の売買代金から契約保証金相当額を差し引いたうえで残額を利息を付さずに乙に返還するものとする。ただし、この場合における契約保証金相当額は、前条第1項の規定による違約金の一部又は本項第4号に定める損害賠償の額の予定もしくはその一

部とは解釈しない。

- (3) 乙が負担した契約費用及び本件用地に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った前条第1項の規定による違約金は、償還又は返還しないものとする。
- (4) 甲に損害があるときは、甲は乙に対しその賠償を請求することができる。
- (5) 乙に損害があっても、乙は甲に対しその賠償を請求することができない。

(原状回復義務)

- 第16条 乙は、甲が前条の定めにより本契約を解除したときは、甲の指示する期日までに、乙の負担において本件用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、甲が本件用地を原状に回復させることが適当でないとき、この限りでない。
- 2 乙は、前項の定めにより本件用地を甲に返還するときは、甲の指示する期日までに、甲の指示する本件用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。なお、甲の名義に所有権を移転するために必要な費用等はすべて、乙の負担とする。
  - 3 乙は、第1項ただし書きにより本件用地を甲に返還したときは、本件用地に残置したものの所有権はすべて、甲に帰属する。なお、これにより、乙が損害を被っても甲に対して一切の請求をすることができないものとし、処分費用を要するときは、乙の負担とする。

(相殺等)

- 第17条 甲が第15条に規定する解除権を行使した場合には、次の各号によるものとする。
- (1) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権は譲渡できない。
  - (2) 甲が乙に対して有する違約金請求権は譲渡できない。
  - (3) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権と甲が乙に対して有する違約金請求権は、甲の買戻権又は解除権の行使により当然に相殺されるものとする。
  - (4) 甲は、乙が第15条第3項第4号に規定する損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金と相殺することができる。

(疑義の決定)

第18条 本契約に関し疑義あるときは、甲、乙協議のうえ定めるものとする。

(裁判管轄)

第19条 この契約に関する訴えの所管は、甲の所在地を管轄区域とする仙台地方裁判所とする。

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

甲 住所 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号  
氏名 仙 台 市  
代表市長 郡 和 子

乙 住所 〇〇  
氏名 〇〇  
〇〇

(別紙1) 物件の表示

1 本件用地の表示

所在 蒲生北部被災市街地復興土地地区画整理事業施行地区内 ○○街区○○画地

仙台市宮城野区蒲生○丁目○番地

地積 ○○.○○㎡

所在地				
街区	画地	地積 (㎡)	仙台市宮城野区	
			町名	地番
			蒲生○丁目	