

(一般保留地)

(案)

保留地売買契約書

那覇広域都市計画事業

〇〇〇〇〇土地画整理事業

保留地売買契約書

売主 那覇広域都市計画事業〇〇〇〇〇土地区画整理事業施行者 宜野湾市代表者 宜野湾市長 佐喜眞 淳（以下「甲」という。）と、買主 〇〇 〇〇（以下「乙」という。）は、同事業における保留地について、次の条項により売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（売買する土地及び売買代金）

第1条 甲は、下記に表示する保留地（以下「本土地」という。）を、本契約に定める条件で乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。

2 乙が甲に支払うべき売買代金の額（以下、「売買代金」という。）は、金〇〇〇〇円（1平方メートル当たり〇〇〇〇円）とする。

本土地の表示

街区番号	画地番号	面積	単価	売買代金
		m ²	円/m ²	円

（売買代金の支払）

第2条 乙は、第1条に規定する売買代金を、本契約を締結した日から60日以内に甲に支払わなければならない。

（契約保証金）

第3条 乙は保留地売却決定通知書日から原則14日以内（納付書期限）に売買代金の100分の10以上の金額（1万円未満の端数があるときは、その端数を切り上げた額）を契約保証金として甲に納付しなければならない。

（土地の売渡し及び保留地権利登録台帳）

第4条 甲は、本契約に規定する売買代金の受領が完了したときは、乙に保留地売渡書を交付するものとし、乙は、保留地売渡書の交付を受けた日（以下「本土地の売渡日」という。）から、本土地を使用し収益することができるものとする。

2 甲は、本土地の売渡日から本土地の所有権移転登記が完了するまでの間における保留地の表示又は契約に基づく乙の権利の設定、保存、移転、制限等について明らかにするため、保留地権利登録台帳を作成し、管理するものとする。

（所有権移転又は権利設定の禁止）

第5条 乙は、前条に規定する所有権移転登記が完了するまでは、本土地について、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。ただし、あらかじめ甲の承認を得た場合はこの限りではない。

一 売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転

二 地上権、質権、使用貸借又は賃貸借のほか使用及び収益を目的とする権利の設定

- 2 乙は、甲の承認を得て、前項第1号に規定する行為をしたときは、その譲受人に対し、契約者の地位を引き継ぐものとする。
- 3 相続が発生した場合は、乙の法定相続人は、速やかに保留地権利譲渡承認申請書により甲へ申請（以下、「譲渡申請」という。）しなければならない。

（損失の受忍）

第6条 乙は、甲が施行する土地区画整理事業の一部が未完了であることにより生ずる損失を受忍するものとする。

（権利の制約の無い旨の確約）

第7条 甲は、乙に対して、本土地について、抵当権その他担保権等、権利の制約のないことを確約する。

（契約の解除）

第8条 甲は、第14条に基づく所有権移転の登記を行うまでの間、乙に次の各号に該当する事由がある場合には、本契約を解除することができるものとする。

- 一 本契約条項に違反する行為があったとき
 - 二 本契約の締結にあたり、虚偽の申告又は不正の手段により契約に至ったことが明らかになったとき
 - 三 違法行為等により社会的信用を失墜したとき
- 2 本契約が前項の規定により解除されたときは、甲は、売買代金として乙から既に受領した額から次条に規定する違約金を差し引いた額を乙に返還し、乙は、直ちに、本土地を本契約締結した時の状態に回復して、甲の定めるところに従い甲に返還するものとする。この場合において、甲が乙に返還する金額には利息を付さないものとする。
- 3 前項の規定による本土地の原状回復に要する費用は、乙が負担するものとする。
- 4 甲は、本契約を解除した場合において、乙がこれによって損失を受けても、その責めを負わないものとする。

（違約金）

第9条 前条第1項の規定により本契約を解除した場合の違約金は、本土地の売買代金の10パーセントに相当する額を違約金として甲に支払うものとする。

（損害賠償）

第10条 甲は、第8条第1項の規定により本契約を解除したことにより損害を被った場合は、前条に規定する違約金の額とは別に、乙に対し、現実に被った損害賠償額を第8条第2項に基づく返還額から更に差し引くものとする。なお、損害賠償額が返還額を超える場合は、甲は、その超える部分について請求できるものとし、乙は、これを支払うものとする。

（遅延利息）

第11条 乙は、本契約に基づく甲に対する金銭債務の履行を遅延したときは、その遅延した額について、その遅延した期間の日数に応じ、民法第404条第2項の規定による率の割合により算定した額を遅延利息として甲に支払うものとする。

(危険負担)

第 12 条 天災地変その他甲又は乙の責めに帰すべき事由以外の事由による本土地の滅失、毀損その他の損害は、本土地の売渡日をもって区分し、本土地の売渡日の前日までは甲が、本土地の売渡日以後については乙が負担するものとする。

(契約不適合責任)

第 13 条 本土地が種類又は品質において契約の内容に適合しないものであると甲が認めるときは、乙は、甲に対し、第 4 条に定める保留地売渡書の交付を受けたときから 2 年間に限り、本土地の修補を請求することができる。ただし、乙は、代替地の引き渡しを求めることはできないものとする。

2 前項の規定は、解除及び損害賠償の請求を妨げない。

(登記)

第 14 条 甲は、換地処分公告の日の翌日に保留地の所有権を取得し、その所有権の保存登記を行った後、本契約に基づき本土地の乙への所有権移転の登記手続を行うものとし、乙は、これに協力するものとする。

2 前項の所有権保存登記手続の費用は甲が負担するものとする。

3 第 1 項の所有権移転の登記手続の費用は乙が負担するものとする。

4 第 1 条第 2 項「本件土地の表示」に定める面積（以下、「表示面積」という。）と出来形確認測量による面積（以下、「確認測量面積」という。）に生じた差異が 1 m² 未満の場合は、変更契約の締結及び売買代金の精算は行わず、確認測量面積をもって所有権移転の登記を行うものとする。

(公租公課の負担)

第 15 条 本土地に賦課される固定資産税、その他の公租公課は、本土地の売渡日から乙が負担するものとする。

(売買代金の精算)

第 16 条 出来形確認測量の結果、表示面積に差異が生じた場合でも、乙はその差異によって生じた負担又は損失を受忍するものとする。

2 表示面積と確認測量面積に 1 m² 以上の差異がある場合は、変更契約を締結し売買代金を精算するものとする。

3 前項の規定により売買代金を精算するときは、第 1 条第 2 項に規定する 1 m² 当たりの単価をもって精算するものとし、その精算する金額には、利息を付さないものとする。

(届出)

第 17 条 乙は、海外へ移住又は移転する場合は、甲に対し、事前に国内連絡先届出書を提出するものとする。

(合意管轄)

第 18 条 本契約に関する一切の紛争は、那覇地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意するものとする。

(疑義の決定)

第 19 条 本契約に規定された事項について疑義が生じ、又は、本契約に規定がない事項で必要が生じたときは、甲乙協議して決定するものとする。

本契約の締結の証として、本書 2 通を作成し、甲乙署名捺印の上、各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住所 宜野湾市野嵩一丁目 1 番 1 号 (市役所内)

氏名 那覇広域都市計画事業

〇〇〇〇〇土地区画整理事業

施行者 宜野湾市

代表者 宜野湾市長 佐喜眞 淳

乙 住所

氏名