保留地売買契約書

売主　越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業施行者吉川市（以下「甲」という。）と、買主　　（以下「乙」という。）は、越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業（以下「本事業」という。）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。

（売買物件及び売買代金）

第１条　甲は、別紙１「保留地位置図」に保留地として表示される次に掲げる保留地（以下「本件土地」という。）及び土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号。以下「法」という。）に基づき本件土地を使用又は収益する権利（本事業の対象土地の換地処分に係る法第１０３条第４項の規定に基づく公告（以下「本公告」という。）の日の翌日に本件土地の所有権を取得することができる地位及び当該地位に基づく甲に対する請求権を含む。以下「本使用収益権等」という。）を、金　　円で乙に売り渡すものとする。

本件土地の表示

街区番号	画地番号	面　　積
街区	画地	平方メートル

２　本件土地の面積は、第５条第２項に定める画地出来形確認測量に基づき、本公告の日の翌日に確定する。前項に表示する面積と確定した面積に増減が生じたときは、その増減した面積に本件土地の単価（前項に記載する売買代金を前項に記載する面積で除することにより得られる１平方メートル当たりの金額をいう。ただし、１円未満の端数が生じる場合はこれを切り捨てる。以下同じ。）を乗じることにより得られる金額をもって精算する（ただし、増減した面積が１平方メートル以下である場合は本項の精算は行わない。）ものとし、当該精算金には利息を付さない。

（売買代金の支払）

第２条　乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金　　円を甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。

２　乙は、前条第１項に規定する売買代金から前項に規定する契約保証金　　円を

控除した金額　　円を、本契約締結の日から３０日以内に甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。なお、第１項の契約保証金は、売買代金の一部に充当するものとし、本契約が解除されたときは第１１条第１項に規定する違約金の一部に充当するものとする。

（遅延損害金）

第３条　乙は、前条第１項に規定する契約保証金及び同条第２項に規定する売買代金の残金につき、それぞれの支払期日までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、未納金額につき年１０．７５パーセントの割合で計算した遅延損害金を、甲の発行する納付書により、甲の指定する金融機関において納付しなければならない。この場合において、１年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、３６５日とする。

（土地の引渡し）

第４条　甲は、売買代金を受領したときは、遅滞なく、本件土地を乙に引渡すものとする。

２　乙は、前項により本件土地の引渡しを受けたときから、当該土地を使用し、収益することができる。

（境界確認及び地積の増減に伴う精算）

第５条　甲は、前条第１項の引渡しまでに、本件土地に関して現況測量を行い、境界杭を設置して隣地との境界を明示するものとし、その結果を乙に対して交付する。

２　甲は、前条第１項の引渡し後本公告の日までに、本件土地に関して画地出来形確認測量を行った上で、前項に規定する境界の確認を完了させ、かつ、その結果を乙に対して交付する。

（所有権の移転）

第６条　本件土地の所有権は、本公告の日の翌日に、甲から乙に移転する。ただし、第１条第１項に規定する売買代金及び第３条に規定する遅延損害金の支払を完了していない場合は、それらが完納された日に移転するものとする。

（所有権移転登記）

第７条　本件土地の所有権移転登記は、法第１０７条第２項の規定による換地処分に伴う登記が完了した後に、甲が嘱託して行う。

２　前項の所有権移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

（所有権移転又は権利設定の禁止）

第８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、本件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。

(1) 売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転

(2) 地上権、質権、使用賃借又は賃貸借その他使用及び収益を目的とする権利の設定

（契約の解除）

第９条　甲は、引渡日から１０年間に、次の各号のいずれかに該当するときは、相当の期間をおいて乙に是正を催告し、当該期間内に違反が是正されなかったときは、本契約を解除することができる。

(1) 乙が本契約条項に違反したとき。

(2) 乙が「沿道サービスゾーンにおける保留地売却決定通知書」に違反したとき。

(3) 本件土地の購入にあたり、乙が虚偽の申立て、記載又は不正の手段により購入したことが明らかになったとき。

(4) 乙が支払うべき売買代金の納入を怠ったとき。

(5) 乙が違法行為等により社会的信用を失墜したとき。

２　前項の規定により、甲が本契約を解除することにより乙が損失を受けても、甲はその責めを負わない。

３　乙は、甲が本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上、本契約を解除することができる。

（原状回復）

第１０条　甲が前条の規定により本契約を解除したときは、乙は、本件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、甲が本件土地を原状に回復させることが適

当でないと認め、乙がこれに合意したときは、この限りではない。

（違約金等）

第１１条　乙は、第９条第１項の規定に基づいて契約を解除されたときは、第１条第１項の売買代金の１００分の２０に相当する額の違約金を甲に支払う。

２　甲は、前条の規定により本件土地の返還を受けたときは、乙が第２条第１項及び第２項の義務をすでに履行している場合にあっては、第１条第１項の売買代金から前項の違約金を控除した残金を乙に返還する。

３　前項の返還金には利息を付さない。

４　甲は、第９条第３項の規定に基づいて契約を解除されたときは、乙から支払われた売買代金の返還方法について、速やかに甲及び乙の協議のうえ決定する。

（公租公課）

第１２条　第４条に規定する本件土地の引渡し後、本件土地に対する公租公課は乙の負担とする。なお、本件土地に対する固定資産税・都市計画税の起算日を２０２７年１月１日とする。

（危険負担）

第１３条　本契約締結の日から第４条に規定する本件土地の引渡しの時までにおいて、甲乙の責めに帰することのできない事由により、本件土地が滅失し、又は棄損した場合は、次の定めに従う。

(1) 本件土地が全部滅失した場合は、本契約は当然失効する。本件土地が一部滅失し又は毀損した場合には、乙は甲に対し、当該部分に応じて売買代金の減額を請求することができ、減額後の売買代金は甲及び乙双方誠意をもって協議・決定する。なお、本件土地の修復が可能なときは、甲は、乙と事前に協議した上で、その責任と負担において本件土地を修復して乙に対して引き渡すことができる。

(2) 前号の規定にかかわらず、本件土地の一部滅失又は毀損により本契約の目的を達成できないと乙が判断した場合には、乙は、甲と事前に協議した上で、本契約を解除することができる。

２　前項第２号の規定により、本契約が解除され又は失効したときは、甲は、乙に対して

受領済みの金員を無利息にて速やかに返還する。

（契約不適合責任等）

第１４条　本件土地が契約の内容に適合しない場合、本件土地の引渡しから１年以内に甲に通知したときに限り、乙は民法（明治２９年法律第８９号）第５６２条から第５６５条までの権利を行使できるものとする。なお、商法（明治３２年法律第４８号）第５２６条は、本契約には適用されない。

２　前項の契約不適合により、本契約を締結した目的が達せられない場合、乙は、本契約を解除するとともに、甲に対し、これにより被った損害の賠償を請求することができるものとする。

（甲の承諾を要する事項）

第１５条　乙は、甲の書面による承諾が無い限り、第４条の土地の引渡しから１０年間は、沿道サービスゾーンにおける保留地売却決定通知書の通りの建物及び用途を維持し、土地の全部又は一部について所有権の移転をしてはならない。

（甲への通知義務）

第１６条　乙は、次の各号のいずれかの事由が生じた場合は直ちに、その旨を甲に通知すること。

(1) 合併、会社分割、事業譲渡、株式交換、株式移転、その他会社の組織に大きな変更をもたらす行為があったとき、又は解散若しくは営業を停止若しくは廃止したとき。

(2) 名称若しくは代表者又は住所若しくは主たる事務所の所在地の変更があったとき。

(3) 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受け、又は再生手続開始の申立てがあったとき。

(4) 特別清算開始の申立てがあったとき。

(5) 企業担保権実行手続きの開始、破産又は更生手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。

（損害賠償）

第１７条　甲及び乙は、相手方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することができる。

（契約の費用）

第１８条　本契約に要する印紙税は、乙の負担とする。

（守秘義務）

第１９条　甲及び乙は、相互に本契約の締結又は履行により知り得た機密を第三者に漏えいしてはならない。ただし、次に掲げる情報はこの限りでない。

(1) 開示を受けた時点で既に公知の情報

(2) 開示を受けた後に受領当事者の責に帰すべき事由によらずに公知となった情報

(3) 開示を受けた後に受領当事者が正当な権限を有する第三者から秘密保持義務を負うことなく正当に入手した情報

（疑義の決定）

第２０条　本契約に定めのない事項について必要が生じた場合、又は本契約に関して疑義が生じたときは、甲及び乙が誠実に協議の上、決定するものとする。

（管轄裁判所）

第２１条　本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、さいたま地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書２通を作成し、甲乙双方記名押印のうえ、各自１通を保有する。

２０　　年　　月　　日

甲　埼玉県吉川市きよみ野一丁目１番地
越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業施行者吉川市
代表者　吉川市長　中　原　恵　人

乙