土地売買契約書（保留地）

売払人　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。）と買受人　○○○○（以下、「乙」という。）との間において、次の条項により土地売買契約（以下、「本契約」という。）を締結する。なお、令和●年●月●日付保留地に関する基本協定書（以下、「基本協定（保留地）」という。）において定義された用語は、本契約において用いられるときは、本契約において別異の定義を与えられた場合又は文脈上他の解釈が当然なされるべき場合を除いて、基本協定（保留地）において定義されたものと同一の意味を有する。

（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物件（以下、「売買物件」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。

物件の表示

所在地	面積
吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業地内５６街区２画地	６，４４８．６２㎡

２　第６条に定める測量により、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。

（保証金）

第２条　乙は、本契約に関し、保証金として売買代金の１００分の２０以上を、本契約の締結と同時に、甲の発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

２　前項の保証金には、利息を付さない。

３　乙が次条に規定する義務を履行したときは、第１項の保証金は売買代金の一部として充当する。

４　乙が次条に規定する義務を履行しないときは、第１項の保証金は甲に帰属する。

（売買代金の残金の納付）

第３条　乙は、売買代金から前条第１項に規定する保証金を控除した額（以下「売買代

金の残金」という。）を、契約締結の日から３０日以内（以下「納期限」という。）に甲の発行する納付書により、甲の指定する場所において納付しなければならない。

（遅延損害金）

第４条　乙は、売買代金の残金を納期限までに納付できないときは、あらかじめ甲に届け出て、その承認を得なければならない。

２　乙は、前項の承認を得たときは、当該売買代金につき、納期減の翌日から支払い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５条　甲は、引渡日に、売買物件及び本使用収益権等を乙に引き渡すものとする。

２　乙は、前項により売買物件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。

（敷地設定に係る測量及び境界確認）

第６条　乙は、乙の負担で敷地設定に係る測量を行い、境界杭を設置して市有地との境界を明示するものとし、その結果を甲に対して交付する。

（所有権の移転）

第７条　売買物件の所有権は、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４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８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９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、売買物件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

（危険負担等）

第１０条　本契約締結の日から第５条第２項に規定する売買物件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、売買物件が滅失し、又は棄損した場合は、互いに書面によりその相手方に通知して、本契約を解除することができる。ただし、売買物件の修復が可能なときは、甲は、乙に対してその責任と負担において売買物件を修復して引き渡すことができる。

２　前項本文の規定により、本契約が解除されたときは、甲は、乙に対して受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還する。

（契約不適合責任）

第１１条　売買物件が契約の内容に適合しない場合、乙は、売買物件の引渡しから１年以内に甲に通知したときに限り、民法（明治２９年法律第８９号）第５６２条から５６５条までの権利を行使できるものとする。

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、甲に対し、本契約を解除するとともに、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。

（公序良俗に反する使用の禁止）

第１２条　乙は、売買物件を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号に定め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使用するなど公序良俗に反する用に使用してはならない。

２　乙は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合は、書面にて、以下の内容を、当該第三者に義務付ける。

(1) 売買物件における前項の使用の禁止

(2) 売買物件の所有権を移転する場合、転得者に対し、書面にて、前項及び転売の場合の前項の遵守を義務付けること。

３　乙は、売買物件を第三者に使用させる場合には、書面にて、以下の内容を、当該第三者に義務付ける。

(1) 第１項の使用の禁止。

(2) 転貸する場合、当該使用者に対し、書面にて、第１項の遵守及びさらなる転借人による第１項の遵守を義務付けること。

（風俗営業等の禁止）

第１３条　乙は、所有権の移転の日から売買物件を風俗営業等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１項に定める風俗営業、同条第５項に定める性風俗関連特殊営業及び同条第１３項に規定する接客業務受託営業の用に使用してはならない。

２　乙は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、書面にて、以下の内容を、当該第三者に義務付ける。

(1) 売買物件における前項の使用の禁止。

(2) 売買物件の所有権を移転する場合、転得者に対し、書面にて、前項及び転売の場合の前項の遵守を義務付けること。

３　乙は、売買物件を第三者に使用させる場合には、書面にて、以下の内容を、当該第三者に義務付ける。

(1) 第１項の使用の禁止。

(2) 転貸する場合、当該使用者に対し、書面にて、第１項の遵守及びさらなる転借人による第１項の遵守を義務付けること。

（実地調査等）

第１４条　甲は、必要があると認められるときは、乙に対し質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

２　乙は、前項に規定する甲からの要求があった時は、前条に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて、この土地の利用状況等を遅滞なく甲に報告しなければならない。

３　乙は、正当な理由なく前２項に定める調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告書及び資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第１５条　乙は、次の各号に定める事由のいずれかに該当するときは、当該各号に定める金額（１円未満の端数を生じるときにあっては、これを切り捨てた金額）を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 第１２条又は第１３条に定める義務に違反したとき、第１条に定める売買代金の１００分の３０に相当する金額

(2) 前条に定める義務に違反したとき、第１条に定める売買代金の１００分の１０に相当する金額

２　甲乙両者は、前項の違約金は、違約罰であり、第１９条に規定する損害賠償の予定又はその一部とは解釈しないことを相互に確認する。

（契約解除）

第１６条　甲は、乙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。

２　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、催告を要しないで直ちに本契約を解除することができる。

（１）乙が第１２条又は第１３条の規定に違反したとき。

（２）乙に偽りその他不正な行為があったとき。

（返還金等）

第１７条　前条の規定により、甲又は乙が本契約を解除したときは、返還金等を次に定めるとおり取り扱うものとする。

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

(2) 乙が第３条に定める義務をすでに履行しているときは、甲は次条第１項に定める売買物件の返還及び所有権移転登記を確認した後、売買代金の残金に対して利息を付さないで乙に返還する。なお、この場合における保証金相当額は第１５条第１項の規定による違約金の一部又は第１９条に定める損害賠償金額の予定若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売買物件に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第４条第２項の規定による遅延利息及び第１５条第１項の規定による違約金は、償還し、又は返還しない。

（原状回復義務）

第１８条　乙は、甲が第１６条第１項又は第２項に規定する解除権を行使したときは、自己の費用と責任において、売買物件を原状回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復することを必要としないと認めるときは、乙は、売買物件を現状有姿のまま返還することができる。

２　乙は、前項ただし書に定める場合において、売買物件が滅失し、又は棄損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により滅損額に相当する金額を甲に支払わなければならず、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ときは、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項の規定により売買物件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承諾書を甲に提出しなければならない。この場合において、当該土地に所有権以外の権利が設定され、又は現存するときは、あらかじめ当該権利を乙の責任において消滅させなければならない。

（損害賠償）

第１９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２０条　本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

（公租公課）

第２１条　第５条に規定する売買物件の引渡し後、売買物件に対する公租公課は乙の負担とする。

（甲の承諾を要する事項）

第２２条　乙は、甲の書面による承諾が無い限り、「募集要項のⅦ. 優先交渉権者決定後の手続、２．土地売買の条件（４）建設義務等」の通り、第５条に規定する売買物件の引渡しの日から３年以内に施設等の建設に着手したのち、継続して１０年間は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２３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。

（相隣関係等への配慮）

第２４条　乙は、売買物件を利用するに当たっては、法令等を遵守し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意するものとする。

（信義誠実の義務・疑義の決定）

第２５条　甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

２　本契約に関し、疑義のあるとき、又は本契約に定めのないことについては、甲乙両者で協議して定めるものとする。

（管轄裁判所）

第２６条　本契約にかかる訴訟については、市の所在地を管轄する日本国の裁判所をもって合意による専属的管轄裁判所とする。

本契約の締結を証するため、本書２通を作成し、甲乙記名押印の上、それぞれ１通を保持する。

令和　　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　　印

乙