土地売買仮契約書（案）

別紙５

売払人長崎市（以下「甲」という。）と、買受人○○○○○（以下「乙」という。）とは、土地の売買に関し、次のとおり契約を締結する。

本仮契約は、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和３９年条例第１２号）第３条の規定により売払いについて議会の議決に付し、議会の議決を得たときは、何らの手続きを要することなく地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２３４条第５項の契約書（以下「当該契約書」という。）とみなし、本契約となるものとする。この場合において、仮契約書の末尾に本契約締結日を記入するものとする。ただし、令和６年（２０２４年）１２月３１日までに長崎市議会の議決を得られなかった場合は、本仮契約は無効とする。この場合において、第３条に規定する契約保証金を乙に返還するものとし、甲は、本仮契約が無効になったことに関して、甲は一切の責任を負わないものとする。

（売買物件）

第１条 甲は、その所有する末尾記載の土地（以下「本件土地」という。）を乙に売り

渡し、乙は、これを買い受ける。

（売買代金）

第２条 本件土地の売買代金（以下「売買代金」という。）は、

金〇〇〇，〇〇〇，〇〇〇円とする。

（契約保証金）

第３条 乙は、本仮契約を締結するに当たり契約保証金として売買代金の１００分の１０に相当する金額、金〇〇，〇〇〇， 〇〇〇円を甲に納付しなければならない。

1. 前項の契約保証金は、第１９条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。
2. 甲は、次条の定めによる支払いがあったときは、契約保証金を売買代金の一部に充当する。
3. 甲は、乙が本仮契約書に定める義務を履行しないときは、契約保証金を甲に帰属させるものとする。

（売買代金の支払）

第４条 乙は、売買代金の額から前条第３項の規定により売買代金に充当されることとなる契約保証金の額を差し引いた額（以下「売買代金の残額」という。） を甲の発行する納入通知書により、本契約成立後、令和７年（２０２５年）○月○○日までにその指定する場所において支払わなければならない。

（所有権の移転）

第５条 本件土地の所有権は、売買代金が支払われたときに甲から乙に移転する。

（所有権の移転登記）

第６条 甲は、前条の規定により本件土地の所有権が乙に移転した後、当該所有権移転の日付で甲から乙への所有権移転登記及び第１５条第４項に定める買戻し特約の登記を申請するものとし、乙はこれに必要となる書類等をあらかじめ甲に提出する。

（土地の引渡し）

第７条 乙は、第５条の規定により本件土地の所有権が乙に移転したとき、本件土地を現状有姿で受領する。

（遅延違約金）

第８条 乙は、第４条に定める期日までに売買代金を支払わなかったときは、売買代金に遅延日数に応じ、契約締結日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和２４年法律第２５６号）第８条第１項の規定により財務大臣が決定する率（年当たりの率は、閏（じゅん）年の日を含む期間についても、３６５日当たりの率とする。）を乗じて計算した額（１００円未満の端数があるとき又は１００円未満であるときは、その端数額又はその全額を切り捨てる。）の遅延違約金を支払うものとする。

（危険負担等）

第９条 乙は、当該契約書（本契約）の締結日から第７条の規定による土地の引渡しが完了するときまでの間において、本件土地が甲の責めに帰することができない理由により滅失し、又は損傷した場合には、甲に対し売買代金の減額若しくは 損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

（契約不適合責任）

第１０条 甲は、乙に対し、一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は、甲に対し、土地が契約に不適合であることを理由として履行の追完、売買代金の減額、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。

（土地利用等の条件）

第１１条 乙は、本件土地を利用するに当たり、関係法令及び「市営大園住宅余剰地活用事業に伴う基本協定書」（以下「基本協定」という。）を遵守しなければならない。

1. 乙は、本件土地を当該契約書（本契約）の締結日の翌日から２年以内に、市営大園住宅余剰地活用事業において提出された提案内容（以下「提案事業」という。）のうち、建築物等の工事（造成含む）に着手しなければならない。
2. 乙が提案事業が完了するまでの期間（以下「事業期間」という。）に、災害等の不可抗力により提案事業を完了することができない場合において、事前に当該理由及び新たな期日を記載した書面を甲に提出し、甲の書面による承認を得た場合は、この限りではない。
3. 乙は、提案事業を実施することができないやむを得ない事情が発生したときは、当該理由を記載した書面を甲に提出し、提案事業の変更につき甲の書面による承認を得なければならない。
4. 乙は、本件土地の利用用途について、募集要項中「２　土地活用条件及び制限事項」を遵守するとともに、甲から要望があったものについて誠意をもって対応するものとする。

（所有権の移転等の禁止）

第１２条 乙は、甲から乙への所有権移転登記後１０年間、第三者に所有権の移転をし、又は権利の設定をしてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合においては、この限りではない。

* 1. 乙が、この土地を購入し、又は自らの建物を建設するにあたり、資金を借り受けるために抵当権を設定する場合
  2. 乙が、相当の有益費を投じて造成等を行い宅地分譲する場合
  3. 乙が、住宅を建設し分譲する場合
  4. その他相当の事由があると甲が認めた場合

1. 乙は、前項第２号から４号の規定により第三者に所有権の移転をし、又は権利の設定をする場合は、あらかじめ甲に対して、甲の求める書面を提出し、甲が確認した旨の承認書の交付を受けなければならない。ただし、事業者から提案された事業計画に宅地分譲、分譲マンション等が含まれており、事業計画どおり土地の所有権の一部を一般消費者に移転させる場合においては、この限りではない。
2. 乙は、第１項ただし書の規定によりこの土地について第三者に所有権を移転し、又は権利を設定する場合には、当該契約書に定める義務を書面により承継させなければならない。

（実地調査等）

第１３条 甲は当該契約の履行に関し、必要があると認めるときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問をし、実地調査をし、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は甲の調査等に協力しなければならない。

（契約の解除）

第１４条 甲は、乙が当該契約に定める義務を履行しないときは、契約を解除することができる。

1. 前項の規定により甲が当該契約を解除したときは、甲は、乙が第１７条に規定する義務を完全に履行した後、乙に対し売買代金の残額を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。
2. 前項の場合、乙は、本件土地について支出した必要費、有益費その他一切の費用を甲に対し請求することができない。
3. 第１項の解除により乙又は第三者に損害が生じたとしても、乙は甲に対し、いかなる請求もすることができない。

（買戻し特約及び登記）

第１５条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本件土地の買戻しをすることができる。

　 （１）　第１１条又は第１２条の規定に違反したとき。

　 （２）　虚偽の報告又は申告その他の不正な行為により当該契約を締結したことが判明したとき。

２　前項の買戻しができる期間は、甲から乙への所有権移転登記後１０年間とする。

３　第１項の買戻しに当たり、乙が負担した契約費用の返還は要しない。

４　甲は第６条に定める所有権移転登記の申請と同時に、買戻し特約の登記を申請する。

５　乙が甲の承認を得て本件土地を分筆したときは、甲は、分筆後の地積に応じて案分した額を分筆後の各筆の売買代金（以下「分筆後代金」という。）とする買戻し権変更登記を申請する。この場合の費用は、乙の負担とする。

６　甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、乙又は乙から本件土地を譲り受けた第三者の請求により買戻し権抹消登記を申請する。この場合の費用は、乙又は乙から本件土地を譲り受けた第三者の負担とする。

（１）第２項の買戻し期間が満了したとき。

（２）指定用途に基づくものであるとき。

（３）その他甲が必要と認めるとき。

（買戻し）

第１６条 甲は、前条に定める買戻しをしたときは、乙が次条に規定する義務を完全に履行した後、乙に対し売買代金（前条第５項により分筆したときは分筆後代金）を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

２　第１４条第３項及び第４項の規定は、買戻しについて準用する。

（原状回復義務）

第１７条 甲が第１４条第１項の規定により当該契約を解除したとき、又は第１５条第１項の規定により買戻しをしたときは、乙は、甲の指示により本件土地を原状に復して甲に対し返還しなければならない。

1. 乙は、前項の規定により本件土地を返還するときは、甲の指定する期日までに本件土地の所有権移転登記の申請に必要な書類等を甲に提出する。
2. 第１項の場合において本件土地が滅失又は損傷しているときは、乙は、甲に対しその損害に相当する金額を支払わなければならない。

（違約金）

第１８条 乙は、第１２条及び第１５条第１項の各号のいずれかに該当するときは、売買代金の１００分の３０に相当する金額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に対し支払わなければならない。

２ 前項の違約金は、次条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

（損害賠償）

第１９条 乙は、当該契約に定める義務を履行しないことによって甲に生じた損害を賠償しなければならない。

（相殺）

第２０条 甲は、甲が当該契約に基づき乙に対し負担する金銭債務について、乙が同契約に基づき甲に対し負担する金銭債務と対当額について相殺することができる。

（契約費用）

第２１条 当該契約の締結及び履行に係る費用は、全て乙の負担とする。

（端数処理）

第２２条 当該契約書に基づき算定した金額に１円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てる。

（管轄裁判所）

第２３条 当該契約に関する専属管轄裁判所は、長崎地方裁判所を管轄裁判所とする。

（協議事項）

第２４条 当該契約に定める事項に疑義が生じたとき又は当該契約に定めのない事項については、信義誠実の原則に従い、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

当該契約の締結を証するため、本書○通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自その１通を保有する。

令和６年（２０２４年） 月 日

甲 長崎市

長崎市長 鈴木 史朗

　　　　　　　　 乙　住 所 氏 名

　　　　　　住 所

　　　　　　　　　　　　　　氏 名

住 所

氏 名

本契約日 令和６年（２０２４年）１２月 日

　　　　　議　会　議　決　日　　　令和　　年　　月　　日

契約物件の表示

（ 土 地 ）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 所在 | 地番 | 地目 | 登記地積 |
| 長崎市大園町 | ２００５番地７２ | 宅地 | ７，８７５．４０㎡ |