

保留地予定地売買契約書（例）

売出人横浜市（以下「甲」という。）と買受人〇〇〇（以下「乙」という。）とは、次の条項により保留地予定地売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件及び売買価格）

第2条 甲は、横浜国際港都建設事業旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業施行地区内に存する次に掲げる保留地予定地（以下「本件土地」という。）を、金〇円をもって乙に売り渡すものとする。

ただし、本件土地の面積は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）（以下「法」という。）第103条第4項の換地処分公告の日の翌日に確定するため、本件土地の面積が確定したときに、売買面積を確定するものとする。

本件土地の表示

土地の所在	街区	保留地番号	面積（㎡）	単価（円/㎡）	金額（円）
横浜国際港都建設事業旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業施行地区内					

2 前項「本件土地の表示」に定める面積と確定面積とに1㎡以上の差異が生じた場合は、換地処分公告の日の翌日以降「(確定面積－前項に定める面積)×単価」の方法により精算することとする。単価は、本契約の単価とし、精算金に利息を付さないものとする。

（買受人の義務）

第3条 乙は、甲と乙の間で締結された令和〇年〇月〇日付「旧上瀬谷通信施設地区活用事業「観光・賑わい地区」に関する基本協定書」第6条に基づき策定された旧上瀬谷通信施設地区活用事業「観光・賑わい地区」（以下「本事業」という。）の基本計画書（以下「基本計画書」という。）に定めた建物計画、スケジュールに基づき、工事に着手し、基本計画書に定めた期日（以下「指定期日」という。）までに基本計画書に従った用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

2 乙は、甲と乙の間で締結された令和〇年〇月〇日付「旧上瀬谷通信施設地区活用事業「観光・賑わい地区」に関する基本計画協定書」（以下「基本計画協定」という。）第3条に基づき、基本計画書に定めた内容を遵守しなければならない。

（契約保証金）

第4条 本契約に関して乙が契約保証金として支払った金〇円（売買代金の100分の10の額）は、第5条の売買代金の一部に充当する。

2 前項の契約保証金は、売買代金の支払前に第15条第1項が適用される場合、同条同項に規定する違約金として甲に帰属するものとする。

3 第1項の契約保証金には、利息は付さないものとする。

（売買代金の支払）

第5条 乙は、本件土地の売買代金である金〇円から前条第1項の契約保証金を控除した残額である金〇円を、甲の発行する納入通知書により、本契約締結の日から60日以内に

支払わなければならない。

(遅延損害金)

第6条 乙が売買代金を納期限までに納付しなかったときは、やむを得ない理由があると認める場合を除き、当該納期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、未納金額(100円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てる。)について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項の規定に基づき財務大臣が決定する率を乗じて計算した額を遅延損害金として徴収する。

ただし、計算した額が100円未満であるとき、又はその額に100円未満の端数があるときは、この全額又はその端数金額を切り捨てる。

(保留地譲受権の取得)

第7条 乙は、第5条に規定する売買代金の支払を完納したときに、甲から本件土地の使用収益権及び換地処分公告の日の翌日に所有権移転登記請求権(以下「保留地譲受権」という。)を取得するものとする。

(所有権の移転)

第8条 本件土地の所有権は、前条の規定により乙が保留地譲受権を取得している場合、法第103条第4項に規定する換地処分公告の日の翌日に、甲から乙に移転するものとする。

(保留地台帳への登録)

第9条 甲は、乙が第7条の規定により保留地譲受権を取得した後、保留地譲受権の取得に係る事項を甲が備える旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業保留地台帳に直ちに記載しなければならない。

(売買物件の引渡し等)

第10条 本件土地は、使用収益開始日以降、乙が第5条に規定する売買代金を完納したときに、甲から乙に引き渡すものとする。

2 乙は、本件土地の引渡しを受けた日以降に、第8条に規定する所有権の移転の日まで、本件土地を使用収益することができるものとする。

(所有権の移転登記)

第11条 甲は、第8条の規定により保留地の所有権が移転した後、法第107条第2項に規定する換地処分に伴う登記が完了した後に、所有権の移転登記を嘱託するものとする。

2 登記に要する費用は、全て乙の負担とする。

(契約不適合)

第12条 乙は、甲に対し、引渡しを受けた本件土地が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるときに、当該契約不適合を理由として、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求をすることはできないものとする。

2 前項の契約不適合について、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、本契約を解除することができるものとする。ただし、前項の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、解除することができないものとする。

(保留地譲受権の移転及び権利の設定の禁止)

第13条 乙は、本件土地の引渡しを受けた日の翌日から起算して5年が経過するまでの期

間（以下「指定期間」という。）が終了するまでの間は、甲の承認を得ないで、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。

- 一 売買、贈与、交換、出資等による保留地譲受権又は所有権の移転。
 - 二 地上権、質権、使用貸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又は変更。
- 2 乙は、甲の承認を得て、前項各号に掲げる行為をしたときは、その者に対し、本契約の各条項を引き継ぐものとする。
- 3 乙は、指定期間経過後であっても、本件土地について第1項各号に定める行為を行う場合には、当該行為の相手方をして、基本計画協定に基づく乙の地位を承継させなければならない。
- 4 前項の場合、乙は、基本計画協定の内容を承認する旨の確認書を当該相手方より受領して、甲に提出しなければならない。

（契約の解除）

第14条 甲は、乙が本契約条項に違反したときは、あらかじめ催告をした後、本契約を解除することができる。なお、契約解除により乙に損害が生じても、甲はその責を負わないものとする。

- 2 次の各号のいずれかに該当することとなった場合、前項に規定した違反行為とみなす。
- 一 履行期限までに本契約を履行せず、又は履行の見込みがないとき。
 - 二 第13条の規定に違反し、承認を得ずに他の者に本件土地の権原を取得させたとき。
 - 三 その他本契約を維持しがたい重大な背信行為があったとき。

（違約金）

第15条 乙は、甲が前条の規定により本契約を解除したとき、又は第17条に定める買戻し権を行使したときは、第2条第1項の売買価格の100分の10に相当する金額を、違約金として甲に支払わなければならない。なお、当該解除又は買戻し権の行使に起因して甲に違約金を超過する損害が発生している場合には、乙は当該超過額を甲に賠償しなければならない。

- 2 甲は、前項の規定により違約金を徴収する場合又は損害賠償を請求する場合は、書面で乙に通知しなければならない。

（原状回復）

第16条 乙は、甲が第14条の規定により本契約を解除したときは、甲の指示する期間内に、自己の費用で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。

（買戻しの特約）

第17条 甲は、本契約を締結した日から5年を経過する日までにおいて、乙が本契約に定める義務を履行しないとき又は提出された各書類に虚偽の記載があったときは保留地の買戻しをすることができる。

（買戻しの登記）

第18条 乙は、甲が前条に規定する買戻し権及び次条に定める特約事項を登記することに同意する。当該登記に要する費用は乙の負担とする。

（買戻し権の行使）

第19条 甲は第17条に定める買戻し権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

- 2 甲は、買戻し権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、買戻し権を行使するときは、乙が支払った違約金及び乙が保留地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(還付金等)

第 20 条 甲は、第 16 条の規定により本件土地の返還を受けたときは、既に受領した売買代金を直ちに乙に返還しなければならない。ただし、当該還付金には、利息は付さない。

2 甲は、前項の規定により売買代金を還付する場合において、乙が第 15 条第 1 項に定める違約金を支払うべき義務があるときは、還付すべき売買代金から違約金を控除した残額を還付する。

3 甲は、第 14 条第 1 項の規定により本契約を解除したときは、乙の負担した契約の費用及び必要経費、その他一切の費用は還付しない。

(公租公課)

第 21 条 本件土地の引渡し後、本件土地に係る公租公課は乙の負担とする。

(所在地等の変更の届出)

第 22 条 乙は、本契約締結の日から第 11 条第 1 項に規定する所有権移転登記が完了する日までの間において、次の各号のいずれかに該当することとなった場合は、遅滞なく書面をもって甲に届け出るものとする。

- 一 主たる事務所の所在地又は名称（個人にあっては、住所又は氏名）を変更したとき。
- 二 解散又は合併（個人にあっては、死亡）したとき。
- 三 代表者の氏名が変更したとき。
- 四 甲の承認を得て、本件土地の保留地譲受権等の移転をしたとき、又は権利の設定等をしたとき、若しくは権利の抹消をしたとき。

(契約の費用)

第 23 条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第 24 条 この契約に関する訴訟の提起等は、甲の所在地を管轄する裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第 25 条 本契約に関し疑義があるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、それぞれに甲乙記名押印して各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

売出人 (甲) 横浜市中区本町 6 丁目 50 番地の 10
横浜市
契約事務受任者
横浜市都市整備局長 ○○ ○○

買受人 (乙)