

## 保留地売買契約書

甲 八戸都市計画事業八戸駅西土地区画整理事業  
施行者 八戸市  
市長 熊谷 雄一

乙（買受人）

上記当事者間において、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第96条第2項の規定により生じた八戸都市計画事業八戸駅西土地区画整理事業保留地の売買について、次のように契約を締結する。

（信義則）

第1条 甲、乙両者は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行しなければならない。

（保留地の表示）

第2条 甲は、次の保留地（以下「保留地」という。）を次条以下の約款をもって、乙に売り渡し、乙はこれを買受けることを承諾する。

保留地の表示

八戸都市計画事業八戸駅西土地区画整理事業保留地

街区番号 (ブロック)	画地番号 (ロット)	地積 (㎡)
49	5	5,525.20

（売買代金）

第3条 乙は、前条の保留地の売買代金を、令和 年 月 日までに甲に支払うものとする。

売買代金					百万			千			円
------	--	--	--	--	----	--	--	---	--	--	---

1平方メートル 当たり単価					百万			千			円
------------------	--	--	--	--	----	--	--	---	--	--	---

（契約保証金）

第4条 乙は、この契約締結するときまでに次に定める契約保証金を甲の発行する納入通知書により納入しなけ

ればならない。

契約保証金			百万			千			円
-------	--	--	----	--	--	---	--	--	---

- 2 甲は、前項に定める契約保証金をこの契約に基づく一切の責務の履行完了後に乙に払い戻すものとする。ただし、甲が認めた場合に限り、乙の申出により契約保証金を売買代金の一部に充当することができる。
- 3 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。

(遅延利息)

- 第5条 乙は、第3条に定める納付期日までに売買代金を納付しないときは、該当売買代金の額に、納付期日の翌日から納付の日までの日数に応じて年 14.6 パーセントの割合を乗じて得た額の遅延利息を、甲の指定する期日までに甲に支払わなければならない。
- 2 前項の遅延利息が 100 円未満であるとき、又はその金額に 100 円未満の端数があるときは、その金額又は端数を切り捨てるものとする。
  - 3 第1項に規定する遅延利息の額の計算につき当該規定に定める年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365 日当たりの割合とする。

(保留地の引渡し)

- 第6条 甲は、乙が第3条に定める売買代金を完納したときは、速やかに保留地を乙に引き渡さなければならない。
- 2 乙は、前項により保留地の引渡しを受けたときは、遅滞なくその受領書を甲に提出するものとする。

(保留地の使用)

- 第7条 乙は、前条により甲から保留地の引渡しを受けたときは、その日から保留地を使用し、又は収益することができる。
- 2 乙は、第3条に定める売買代金を完納する前に保留地を使用するときは、あらかじめその申出書を甲に提出しなければならない。
  - 3 甲は、前項により申出書が提出された場合にあつて、相当と認める担保の提供があつたときは、保留地の使用を承諾することができる。

(公租公課の負担)

- 第8条 乙が引渡しを受けた後に生ずる保留地に係る公租公課は、全て乙の負担とする。

(所有権移転の留保)

- 第9条 この契約に基づく保留地の所有権の移転は、法第 104 条第 9 項の規定によって甲が保留地の所有権を取得する日(法第 103 条第 4 項に定める換地処分公告の日の翌日)までは、乙に対する所有権移転を留保する。

(所有権移転登記)

- 第10条 この契約に基づく保留地の所有権移転登記は、法第 107 条第 2 項の規定による当該事業の換地処分に伴う登記が完了した後速やかに甲が行うものとし、これに要する費用は乙が負担する。

(地積変更に伴う契約変更等)

第 11 条 法第 107 条第 2 項の規定による換地処分に伴う登記をした結果、契約した保留地の地積に変更があったときは、変更した地積及びその地積により、第 3 条に定める 1 平方メートル当たりの単価を乗じて算出した売買代金によって、この契約を変更するものとする。

2 前項により契約を変更した場合に生ずる売買代金の過不足額は、変更契約締結後速やかに精算するものとする。

3 前項の精算金には利息を付さない。

(契約の解除権)

第 12 条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。この場合において、乙の損害に対して、甲は賠償等の責めは負わない。

(1) 乙が契約条項に違反したとき。

(2) 乙がこの契約を履行する見込みがないと明らかに認められるとき。

(3) 乙がこの契約の解除を申し出たとき。

(4) 乙が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店の代表者をいう。以下この号において同じ。）が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。以下この号において「暴力団対策法」という。）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

イ 暴力団（暴力団対策法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

オ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(5) 甲が第 23 条第 1 項に定める買戻権を行使したとき。

(6) 前各号に掲げるもののほか、市長が特にこの契約の解除を必要と認めるとき。

(契約解除に伴う保留地原状回復義務)

第 13 条 甲が第 23 条第 1 項に定める買戻権を行使したとき又は前条の規定により解除権を行使したときは、乙は甲の指定する期日までに保留地を原状に回復して、甲に引き渡さなければならない。ただし、甲が保留地を原状に回復させることが適当でないとき、現状のまま返還することができる。

2 乙が第 7 条 3 項による保留地の使用の承諾を受けた後に自己の責に帰する理由によって、この契約を解除されたときは、前項の定めによる。

3 乙は、前 2 項に定めるところにより保留地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、保留地の所有権移転に関する承諾書を甲に提出しなければならない。

(契約解除に伴う違約金)

第 14 条 乙の責めに帰すべき理由又は甲が第 23 条第 1 項に定める買戻権の行使により契約を解除した場合にお

いては、契約保証金は市に帰属するものとする。

- 2 乙の責めに帰する理由又は甲が第 23 条第 1 項に定める買戻権の行使により契約を解除したときは、乙は契約金額の 100 分の 20 に相当する違約金を納付するものとする。
- 3 前項の違約金は、第 27 条に定める損害賠償の一部と解釈しない。

(契約の費用)

第 15 条 この契約に関する印紙税及び買戻権の抹消登記等に関して必要な経費は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第 16 条 乙は、引き渡された保留地が種類又は品質に関してこの契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、引渡しの日から 2 年以内に甲に通知したものに限り、次のとおり、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。

- (1) 修補をする場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。
  - (2) 修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、甲は修補責任を負わない。
  - (3) 契約不適合が、この契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができる。
  - (4) 前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。
  - (5) 契約不適合により、乙がこの契約を締結した目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。
  - (6) 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、乙は、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除のいずれもすることはできない。
- 2 契約不適合について、乙は、甲に対して、代金減額請求をすることはできない。
  - 3 乙がこの契約締結時に契約不適合を知っていたときは、甲は本条の責任を負わない。

(危険負担)

第 17 条 この契約締結の時から保留地の引渡しの時までにおいて、当該物件が天災地変その他の甲又は乙のいずれの責に帰することができない理由により滅失又は損傷し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、この契約の履行が不可能となったときは、甲乙双方書面により通知して、この契約を解除することができる。また、乙は、この契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができる。

- 2 甲は、保留地の引渡し前に、前項の事由によって当該物件が損傷した場合であっても、修補することによりこの契約の履行が可能であるときは、甲は、保留地を修補して乙に引き渡すことができるものとする。この場合、修補行為によって引渡しがこの契約に定める引渡しの時を超えても、乙は、甲に対し、その引渡しの延期について異議を述べることはできない。
- 3 第 1 項によって、この契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済の金員を無利息で速やかに返還するものとする。

(指定用途)

第 18 条 乙は、保留地を提案書に記載した用途（以下「指定用途」という。）に自ら供さなければならない。

(指定用途に供すべき始期)

第 19 条 乙は、保留地について令和■年■月■日（以下「指定期日」という。）までに指定用途に供さなければならない。

2 乙は、引渡しの日から指定期日までに、甲の承認を得ないで保留地を指定用途以外の用途（指定用途に供するための工事を行う場合を除く。以下同じ。）に供してはならない。

(指定用途に供すべき期間)

第 20 条 乙は、保留地を指定期日の翌日から第 23 条第 2 項に規定する期間が満了する日（以下「指定期間満了日」という。）まで指定用途に供さなければならない。

(指定用途等の変更)

第 21 条 乙は、指定用途又は指定期日を変更しようとするときは、甲に対し、変更を必要とする理由及び変更後の計画を記載した書面により申し出るものとし、甲はやむを得ない理由があると認めるときは、指定用途又は指定期日を変更するものとする。

(権利の譲渡等の禁止)

第 22 条 乙は第 10 条の定めるところにより保留地の所有権移転登記が完了するときまでは、甲の承認を得ないでこの契約に基づく権利を第三者に譲渡すること、又は保留地を他の権利の目的に供することはできない。

2 乙は保留地の所有権移転登記が完了したときから指定期間満了日まで、甲の承認を得ないで保留地に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし、若しくは保留地について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」）をしてはならない。

3 前 2 項の規定は、特別の事情により市長の承認を受けた場合はこの限りではない。

(買戻しの特約)

第 23 条 甲は、乙が甲の承認を得ないで次の各号のいずれかに該当する行為をした場合には、保留地の買戻しをすることができる。

(1) 第 19 条第 1 項に定める義務に違反して指定用途に供さなかったとき。

(2) 第 20 条に定める義務に違反して指定用途に供さなくなったとき。

(3) 第 18 条、第 19 条第 2 項及び第 20 条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。

(4) 前条に定める義務に違反して権利の設定または所有権の移転をしたとき。

2 前項の規定により保留地の買戻しをすることができる期間は、引渡しの日から 5 年間とする。

(買戻しの登記)

第 24 条 乙は前条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき期間を 5 年とする買戻権並びに第 26 条第 1 項及び第 2 項に定める特約事項を登記することに同意する。

(実地調査等)

第 25 条 甲は、引渡しの日から指定期間満了日まで、保留地の使用状況等について実地を調査し、又は報告を求めることができる。この場合、乙は、調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(買戻権の行使)

第 26 条 甲は第 23 条第 1 項に定める買戻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償還しない。

(損害賠償)

第 27 条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないために損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

(有益費等請求権の放棄)

第 28 条 乙は、この契約を解除された場合において、保留地に支出した必要費、有益費その他一切の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(管轄裁判所)

第 29 条 この契約について紛争が生じたときは、青森地方裁判所を管轄裁判所とする。

(協議事項)

第 30 条 この契約に定めのない事項又は疑義の生じた事項は、甲、乙協議の上、定めるものとする。

上記契約の成立を証するため、契約書 2 通を作成し、甲、乙記名押印の上、各自 1 通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 八戸都市計画事業八戸駅西土地区画整理事業  
施行者 八戸市  
市長 熊谷 雄一

乙 (買受人) 住所 (所在地)

氏名 (名称)