

諫早西部団地開発事業

土地売買契約書（案）

令和6年10月

長崎県住宅供給公社

印紙税法第
5条の2号
により収入
印紙を貼付
せず

諫早西部団地開発事業土地売買契約書（案）

売出人長崎県住宅供給公社（以下「甲」という。）と買受人 ○○○共同企業体○○○○ （以下「乙」という。）とは、甲が保有する土地の売買について、次のとおり契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1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。

（売買物件及び売買価格）

第2条 甲は、末尾記載の物件（以下「売買物件」という。）を売買価格（以下「売買代金」という。）

金●●●●, ●●●●, ●●●●円で乙に売り渡し、乙はこれを買受けた。

2 本契約の売買対象面積は、登記簿面積によるものとし、実測面積がこれと相違しても、甲及び乙は、売買代金の増減等の一切の異議を申し立てないものとする。

3 乙が土地区画整理事業により、諫早西部団地開発事業公募要項の提案事業を履行する場合、売買物件の面積は、土地区画整理法第103条第4項の規定による換地処分公告の日の翌日に確定するが、甲及び乙は、売買代金の増減等の一切の異議を申し立てないものとする。

（契約保証金）

第3条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金 **** (売買代金の1割以上) **** 円を甲の指定する手続きにより、甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は売買代金に充当する。この場合、契約保証金に利息は付さない。なお、分割払の場合、前項の契約保証金は最終払の売買代金に充当する。

3 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないとき又は乙の責に帰す事由により第6条の所有権の移転前に本契約を解除したときは、第1項の契約保証金を甲に帰属させることができる。

（売買代金の納付）

第4条 乙は、代金を甲が別途発行する請求書により、下表のとおり甲へ支払わなければならない。

回数	売買代金	支払期限	摘要
1	●●●●, ●●●●, ●●●●円	令和●●年●●月●●日	
2	●●●●, ●●●●, ●●●●円	令和●●年●●月●●日	
○	
最終払	= 売買代金の全残余额
計	●●●●, ●●●●, ●●●●円		= 売買代金

- 2 乙は、甲の発行する請求書により前項の売買代金を甲に支払うものとする。なお、その際の振込手数料は乙の負担とする。
- 3 分割払の場合、乙は分割購入面積に対応する分割売買代金を甲に支払わなければならない。その場合、乙が分割購入する面積は登記簿の筆単位とし、乙が所有権移転を希望する区画の登記簿の地番は全てその分割購入面積に含まれていなければならない。
- 4 乙は、最終の支払いは、宅地の販売開始の有無にかかわらず、売買代金の残余额の全てを上表の支払い期限までに支払わなければならない。

(遅延利息)

第5条 甲は、乙が前条に定める納付期限までに売買代金を納付しないときは、納付期限の翌日から完納の日まで未納売買代金につき年利●(R6年度は2.5)パーセントの割合で遅延利息を徴収するものとする。ただし、天災、事変等により止むを得ないと認められるときは、この限りではない。

(所有権移転の時期)

第6条 売買物件の所有権移転の時期は、乙が売買代金(前条に定める遅延利息を含む。)の支払いを完了したときとする。なお、分割払の場合、その分割売買面積の所有権移転の時期は、当該分割売買面積に相当する分割売買代金が甲へ入金された日とする。

(引渡し及び境界標)

第7条 売買物件の引渡しは、前条の規定による所有権移転後に甲乙立ち会いのうえ現状のまま行うものとし、境界標は乙が自己の費用で設置するものとする。また、分割売買物件の引渡しも同様とする。

(所有権移転登記)

第8条 売買物件の所有権移転登記は、甲から乙の代表構成員(以下、単に「代表構成員」という。)へ行うものとし、登録免許税その他の経費を乙の負担で前条による引渡し後、乙が行うものとする。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、売買物件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。)であるときは、契約締結の日から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) 本条の契約不適合が、本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) 本条の契約不適合により、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。

(6) 本条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、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 前項の契約不適合について、乙は、甲に対して、売買代金減額を請求することはできない。

3 乙が本契約締結時に第1項の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10条 乙は、本契約締結時から売買物件の引渡しの時までにおいて、売買物件が、甲の責めに帰することができない事由により滅失又は毀損した場合には、甲に対して売買代金の減額及び損害の賠償を請求することができない。

(基本協定の遵守)

第11条 乙は、売買物件を利用するに当たり、関係法令及び「諫早西部団地開発事業基本協定」(以下「基本協定」という。)を遵守しなければならない。

2 乙は、売買物件を本契約締結日から10年以内(以下「事業期間」という。)に、諫早西部団地開発事業公募要項に基づいて提出された提案内容(以下「提案事業」という。)を完成させなければならない。

3 第1項の規定にかかわらず、乙は大規模災害等の不可抗力により、事業期間内に提案事業を完了させることができない場合は、事業期間の変更について、あらかじめ書面により甲の承諾を得なければならない。

4 法制度の変更、行政側が実施するインフラ整備の進捗状況などやむを得ない事由により、提案事業を変更する必要がある場合は、甲乙協議して、提案事業の内容を損なわない範囲内で、提案事業の変更を行うことができる。

(禁止用途)

第12条 乙は、前条の事業期間において、売買物件を次の各号に定める用途(以下「禁止用途」という。)に供し、又は供させてはならない。

(1) 長崎県暴力団排除条例(平成23年長崎県条例第47号)第2条第3号に規定する暴力団事務所

(2) 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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業

(実地調査等)

第13条 甲は、本契約締結の日から事業期間完了の日まで、前条に定める禁止用途に関し、必要と認めるときは随時に売買物件を調査し、又は乙に対し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、正当な理由なく前項に定める実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第 14 条 乙は、第 11 条及び第 12 条に定める義務に違反したときは、金 (売買代金の 3 割) 円を違約金として、甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、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。

(契約の解除)

第 15 条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、次に掲げるときは、催告をしないで、本契約を解除することができる。

(1) 義務の全部の履行が不能であるとき。

(2) 乙がその義務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 義務の一部の履行が不能である場合又は乙がその義務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合で、残存する部分のみでは契約目的を達することができないとき。

(4) 前各号に掲げる場合のほか、乙がその義務の履行をせず、甲が催告をしても契約目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

(暴力団等の排除に係る契約解除)

第 16 条 甲は、乙が「長崎県が行う各種契約等からの暴力団等排除要綱 (平成 22 年 9 月 13 日施行) 別表 1」に掲げる措置要件のいずれかに該当すると認められた場合、催告その他の手続きを要することなく、本契約を即時解除することができる。

2 甲が、前項の規定により、本契約を解除した場合には、甲はこれによる乙の損害を賠償する責を負わない。

3 同条第 1 項の規定により、本契約が解除された場合においては、乙は、第 2 条に定める売買代金の 10 分の 1 に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

(返還金等)

第 17 条 甲は、第 15 条及び前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

4 甲は、解除権を行使したときは、乙に対し乙が売買物件から利得した果実を請求しない。

(原状回復及び返還)

第 18 条 乙は、甲が第 15 条及び第 16 条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して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が適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。なお、この場合において、乙は、売買物件に乙所有の物件が所在するときは、当該物件の所有権を放棄しなければならない。

- 2 乙は、前項ただし書きにおいて、売買物件が滅失又は毀損しているときは、契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。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場合には、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項の定めるところ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、乙所有の物件の所有権放棄に関する書類を、甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第19条 甲は、乙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できる。

(返還金の相殺)

第20条 甲は、第17条第1項により売買代金を返還する場合において、乙が第14条及び第16条に定める違約金又は第18条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(公租公課)

第21条 売買物件にかかる公租公課で、第6条の所有権移転日の前日が属する月の翌月以降分は、すべて乙の負担とする。

(契約の費用)

第22条 本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(共同企業体の義務等)

第23条 乙のすべての構成員は、甲に対し、本契約に定める乙の義務を連帯して負うものとする。

2 甲は、本契約に基づくすべての行為を代表構成員に対して行うものとし、本契約に基づき甲が代表構成員に対して行ったすべての行為は、すべての構成員に対して行ったものとみなし、また、乙が本契約に基づき甲に対して行うすべての行為は、代表構成員を通じて行わなければならない。

3 代表構成員は脱退することができない。

(協議)

第24条 本契約に定めのない事項で約定する必要があるとき又は本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第25条 本契約に関する訴えの管轄は、長崎県庁所在地を管轄区域とする長崎地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和 7年5月●●日

売払人 所在地 長崎市元船町17番1号
名称 長崎県住宅供給公社
代表者 理事長 ○○ ○○

買受人 ○○○共同企業体

[代表構成員]

所在地

商号 株式会社 ○○○○○○○○

代表者 代表取締役 ○○ ○○

売買物件の表示 (詳細は別添のとおり)

所在地	登記面積 (㎡)	売買価格 (円)
諫早市下大渡野町、栄田町、西栄田町、破籠井町、大字真崎本村名 に所在する別添の地番 【合計】 357筆	207,640.91	●, ●●●, ●●●, ●●●

※売買物件の詳細を示した別添資料は参加資格の結果通知後に送付します。