

土地売買契約書

三鷹市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、「旧三鷹市三立SOHOセンター用地他購入事業者選定に係るプロポーザル募集要項」（以下「募集要項」という。）に基づき次の条項により、土地売買契約を締結する。

（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額）

第2条 甲は、その所有する次に掲げる土地（以下「本物件」という。）を、
金〇〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円をもって乙に売り渡す。

所 在	地目	地積（実測）	
三鷹市下連雀八丁目568番60	宅地	294.06㎡	384.06㎡
三鷹市下連雀八丁目568番11	宅地	81.81㎡	
三鷹市下連雀八丁目568番38	宅地	8.19㎡	

（契約保証金）

第3条 乙は、売買代金の100分の10（1円未満切り上げ）に相当する金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円を契約保証金として、契約締結日から起算して30日以内に甲が指定する金融機関に納付しなければならない。

2 前項に定める契約保証金は、前条に定める売買代金に充当することができるものとする。

3 第1項に定める契約保証金は、納入した日から売買代金の一部に充当する日までの期間に対する利息を付さないものとする。

（代金の支払い）

第4条 乙は、第2条の売買代金を、甲の発行する納入通知書により、一括して令和●年●月●日までに甲に支払わなければならない。

（所有権の移転及び物件の引渡し）

第5条 本物件の所有権は、乙が前条の規定により代金の支払を完了したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 本物件は、前項の規定により甲から乙に所有権が移転したときに、乙に対し現況のまま引渡しがあったものとする。

（所有権の移転登記）

第6条 甲は、前条第1項の規定により、遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(承諾事項)

第7条 乙は、次の各号の事項を承諾することとし、以下の事項に関し甲に売買代金の減免若しくは損害賠償の請求等を行わないものとする。

(1) 甲は、この物件の新たな境界明示、境界立会い、測量、地積更正登記を実施しない。また、乙は自己の責任と費用負担にて境界に係る問題を処理し、乙は甲に対して損害賠償その他名目の如何を問わず、何らの請求、異議、苦情を申し立てないものとする。

(2) 本物件に存する全ての残置物は現況での引渡しであり、埋設物を含め撤去及び処分に係る費用等が発生した場合は乙の負担とする。

(提案書の履行)

第8条 乙は、募集要項に基づく提案書（以下「提案書」という。）の内容について、誠実に遵守、履行しなければならない。ただし、甲の承認を受けた場合は、この限りではない。

(売買条件)

第9条 乙は本物件について、次の売買条件を遵守しなければならない。

(1) 乙は、この土地を病院等の用に供するものとし、その他の用途に供することはできないものとする。

(2) 乙は、甲から乙への所有権移転後5年間、甲の承認を得ないで、本物件について売買贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。

(3) 乙は、契約締結日から3年以内に提案書に基づく事業に係る建築計画を策定し、5年以内に工事を着工すること。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、引き渡された本物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完請求、売買代金減額請求、損害賠償請求及び契約の解除をすることができないものとする。

(危険負担)

第11条 乙は、本契約締結の時から本物件の引渡しの時までにおいて、本物件が甲の責に帰することのできない事由により滅失又はき損した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第12条 乙は、本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号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務

所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、本物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

(実地調査等)

第13条 甲は、乙の前条に定める公序良俗に反する使用等に関して、甲が必要と認めるときは実地調査を行うことができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、本物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて本物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく第1項に定める実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は前項に定める報告を怠ってはならない。

(違約金)

第14条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 前条に定める義務に違反したとき 金 (売買代金の1割) 円

(2) 第12条に定める義務に違反したとき 金 (売買代金の3割) 円

2 前項の違約金は第15条第4項及び第18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、乙が第12条に定める義務に違反したときは、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

4 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(返還金等)

第16条 甲は、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、乙が本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。

(乙の原状回復義務)

第17条 乙は、甲が第15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本物件を原状に回復して返還しなければならない。費用は乙の負担とする。ただし、

甲が本物件を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、乙の責めにより本物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として、契約解除時の甲が算定した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、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えた場合には、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項の規定により本物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本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。

(損害賠償)

第18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することができる。

(返還金の相殺)

第19条 甲は、第16条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が本契約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。

(公租公課等の負担)

第20条 売買代金完納後における固定資産税、都市計画税等の公租公課等は、すべて乙の負担とする。

(契約の費用)

第21条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第22条 乙は、本物件の使用にあたっては、十分な注意をもって管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するとともに、紛争が生じた場合には、乙の責任においてこれを解決しなければならない。

(管轄裁判所)

第23条 本契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第24条 本契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

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

令和●年●月●日

甲 東京都三鷹市野崎一丁目1番1号
三鷹市
代表者 三鷹市長 河村 孝

乙