

(様式第8号)

収入
印紙

土地売買契約書

売出人浦添市てだこ浦西駅周辺土地区画整理組合（以下「甲」という。）と買受人●●（以下「乙」という。）との間において、次の条項により土地売買契約を締結する。

第1条 甲は、乙に後記表示の土地を金●●円也（1㎡当たり●●円也）をもって売渡すものとする。

第2条 乙は、第1条の売買代金のうち契約保証金として、売買代金の10%に相当する金 円也を令和 年 月 日までに甲に支払うものとする。

乙は、売買代金のうち、契約保証金を控除した残額 円
を令和 年 月 日までに甲に支払うものとする。

第3条 第2条の契約保証金は、無利息とし、売買代金に繰り入れるものとする。

第4条 甲は、第2条の売買代金を受領したときは、遅滞なく売渡した土地を乙に引渡さなければならない。

2 甲は、前項の引渡しまでに、当該土地を利用し、収益する一切の権利を消滅させたうえ、乙に引渡すものとし、第三者からこの契約について異義の申し出又は権利の主張等があったときは、甲の責任において解決するものとする。

3 前項の場合に、当該土地がただちに使用収益しがたい状況にある場合または当該第三者の権利がみとめられる等、甲の責任においても本件土地の引渡しが可能であると甲が判断した場合は、甲は本件売買契約を解除し、乙に対し、受領済みの売買代金全額を返還するものとする。

第5条 乙は、前条により土地の引渡しを受けたときは、当該土地を使用し、収益することができると同時に、本件土地の維持管理についての一切の責を負うものとする。

第6条 売買した土地について後日地積に変更があったときは、その増減した地積に応じ第1条による単価により算出した金額をもって精算するものとし、本契約書を更正するものとする。

第7条 この契約に基づく土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土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の公告の日の翌日）までは、乙に対する所有権移転を留保する。

第8条 売買した土地の所有権移転の登記は、土地区画整理法第107条第2項の規定により換地処分に伴う登記が完了した後に申請するものとする。

2 引渡し後の公租公課並びに前項の登記に関する諸費用は、乙の負担とする。

第9条 乙は、所有権移転登記前の本件土地の権利を第三者に譲渡してはならないものとする。ただし、甲が特別の理由があると認めるときは、この限りではない。

乙は甲が特別の理由があると認め、買受けた土地の権利を第三者に譲渡しようとするときは、買受人及び譲受人の双方が連署して甲に申請し、その承認を受けなければならない。

この場合に譲受人は、この土地売買契約書による乙の権利義務を継承することを誓約しなければならない。

第10条 乙が、第2条の期日までに売買代金を支払わないとき、又は契約の条項に違反したときは、甲は、乙に催告することなく本件売買契約を解除することができる。この場合に、乙は、売買代金の10%に相当する金額を違約金として甲に支払い、又、甲に対し当該解除により生じた損害を請求することができない。

第11条 本契約の締結以降、乙に次の各号の事由が生じたときは、甲は乙に催告することなく本件売買契約を解除することができる。なお、この場合、甲は第2条の売買代金を受領済みの契約保証金を除いて無利息で遅滞なく乙に返還する。

(1) 乙自ら及び乙の理事又は役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、総称して「反社会的勢力」という。）となったとき又は判明したとき。

(2) 乙が反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本件売買契約を締結したとき。

(3) 乙自ら又は第三者を利用して、次の行為をしたとき。

① 甲に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為

② 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、または信用を毀損する行為

2 甲は、本条に基づく解除により乙に損害が生じた場合であっても、当該損害の賠償義務を負わないものとする。また、当該解除に起因して甲に生じた損害につき、乙に対し損害賠償請求することができるものとする。

第12条 甲が解除権を行使したときは、乙は甲の指定する期日までに当該土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、甲が当該土地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。

第13条 乙は、引き渡された土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。この場合において、甲は修補の方法及び範囲等について事前に乙と協議するものとする。
 - (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。

第14条 この契約条項又は、この契約条項に記載のない事項について疑義のあるときは、甲乙協議して定めるものとする。

この契約を証するため、本契約書を2通作成し、甲乙各自記名押印しそれぞれ1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 浦添市てだこ浦西駅周辺土地区画整理組合
理事長 又 吉 眞 孝 印

乙 住 所
氏 名 印

売買物件の表示

浦添市てだこ浦西駅周辺土地区画整理組合保留地			
街区番号	画地番号	地積	摘要
		m ²	別紙図面のとおり