

(注) 本書は令和4年7月1日に公示した「てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業地区21街区(保留地)の開発事業者等公募(第二次)」で採択された事業者と浦添市てだこ浦西駅周辺土地区画整理組合が保留地売買契約を締結する際の契約書案であり、内容は参入事業者の採択後に補完して確定される。

収 入  
印 紙

## 土 地 売 買 契 約 書 (案)

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。)は、「てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業地区21街区(保留地)の開発事業者等公募(第二次)(以下「本公募」という。)」において〇〇株式会社(以下「乙」という。)を開発事業者採択したことを受け、乙との間において、次の条項により土地売買契約(以下「本契約」という。)を締結する。

### 第1条(契約の主文)

甲は、乙に後記表示の土地(以下「本件土地」という。)を金〇〇円也(1㎡当たり〇〇円也)をもって売渡すものとする。

### 第2条(売買代金の支払い)

乙は、前条に定める金員(以下「売買代金」という。)のうち契約保証金として、売買代金の10%に相当する金〇〇円也を令和〇年〇月〇日までに支払うものとする。

2 乙は、売買代金のうち、契約保証金を控除した残額〇〇円を第3条に規定する引渡の前日までに甲に支払うものとする。

3 第1項及び第2項の支払いは甲の指定する口座に振り込む方法により支払うものとし、振込手数料は乙の負担とする。

### 第3条(本件土地の引渡し)

甲は、第1条に定める売買代金の全額の支払を受けたことを確認した後に、本件土地を乙に引渡すものとする。この場合に、甲は、本件土地を利用し収益することを阻害する一切の権利を消滅させたうえで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。

2 甲は、本件土地の引渡しまでに、本件土地内に存する土地利用に支障となる物件等を撤去する。また、甲は、本件土地と隣接する仮換地との間の擁壁を設置する工事等を施工するものとし、当該工事等の詳細については、引渡し前までに甲乙協議をふまえ甲が決定するものとする。

3 甲は、第2項の工事等が完了後、引渡しをする1ヶ月前までに乙に対して引渡し日を通知するものとする。ただし、上記期日は甲の書面による通知をもって期日を延長することができるものとする。

4 前項後段により引渡し日の延長がなされた場合において、乙はこれにより生じた損害を請求することはできない。

#### **第4条（本件土地の使用収益）**

乙は、前条により土地の引渡しを受けた後は、本件土地を使用し、収益することができる。この場合に乙は引渡しを受けた日から20ヶ月以内に本公募により提案した施設の整備について着工しなければならない。

#### **第5条（境界の明示）**

甲は、乙に対し、引渡しまでに、現地において本件土地と隣地との境界を明示する。ただし、土地区画整理事業における換地計画策定時の現地の確認測量（出来形確認測量）の実施までは、画地確定図をもとに仮杭で明示しその座標を提供することで対応するものとする。

2 甲は、換地処分終了後直ちに、境界標を整備のうえ、乙に明示するとともに、確認測量（出来形確認測量）の成果を乙に対し交付する。

#### **第6条（地積の増減による精算）**

本件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（設計変更等）

甲は、組合事業の設計変更等により本件土地について、やむを得ず当該地積の変更及び本契約の取消しをする必要がある場合には、事前に乙に通知し、変更及び取消しをすることができる（ただし、埋蔵文化財が発見された場合など後発的且つ客観的な正当事由がある場合に限る。また、甲が第1条の売買代金全額を受領した後は本契約の取消しはできない。）。この場合の精算は、甲乙協議のうえ、決定するものとする。但し、当該変更により乙の契約の目的を達成することが困難になるときは、乙は本契約を解除することができるものとする。なお、当該解除の場合、甲は第2条の契約保証金の全額を無利息で遅滞なく乙に返還する。

## 第8条（所有権の移転）

甲は、乙による第1条に定める売買代金の全額の支払と引き換えに、本件土地について保留地台帳に乙を権利者として搭載するものとする。

2 本件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し、甲は、当該登記完了後直ちに本件土地について乙が所有権移転登記手続をするのに必要となる登記義務者として法務局に提出すべき一切の書類を交付する。

3 乙は、前項の書類を受領後直ちに、本件土地についての所有権移転登記手続を乙の費用負担において行う。

## 第9条（危険負担）

本件土地が引渡し日までに天災地変その他当事者の責に帰することのできない事由により滅失又は毀損したときは、以下により処理するものとし、乙は甲に対して損害賠償等の一切の請求を行わないものとする。

(1) 本件土地が滅失した場合には、本契約は解除となり甲は第2条の契約保証

金の全額を無利息で遅滞なく乙に返還する。

- (2) 本件土地が毀損した場合には、甲の負担においてこれを修復して乙に引渡すものとする。ただし、毀損が甚大でありその修復に多額の費用を要する場合には前号による。

#### 第10条（公租公課）

本件土地についての公租公課及びその他の負担金については、宛名名義の如何に拘わらず、第3条による引渡し日をもって区分し、当日までの分を甲が、翌日以降の分を乙が負担するものとする。

#### 第11条（権利譲渡）

乙は、本件土地の権利を本契約の締結の日から第8条第3項の規定による所有権移転登記の完了の日までの間に第三者に譲渡しようとするときは、乙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、本契約書による乙の権利義務を承継することを誓約しなければならない。

2 乙は第8条第3項の規定による所有権移転登記の完了以降に本件土地の権利を第三者に譲渡するときは、本組合の設立を認可した浦添市の所管部署に報告し、その意見を聞くと共に、当該譲受人が、引き続き乙が本公募で提案した開発事業を遂行し浦添市が進める本地区のまちづくりに寄与することを承継させるものとする。

#### 第12条（契約の解除）

本契約の締結以降、乙が次の事項を履行しないとき、甲は相当の期間を定めて催告したうえで、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条の契約保証金を返却しない。

- (1) 乙が第2条の期日までに売買代金の残額を支払わないとき。
- (2) 令和〇年〇月〇日までに乙が本公募で提案した資金計画の履行が成就で

きないと甲が判断したとき。

2 本契約の締結以降、乙が次の各号の事項に該当するとき、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と共に、加えて乙は契約保証金と同額の違約金を甲に支払うものとする。

(1) 乙が提案した企画提案書の内容に虚偽の記載があったことが判明したとき。

(2) 乙が本公募で提案した内容を実現することなく本事業から撤退したとき。

3 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、甲が受領済みの第2条の売買代金は全額無利息で遅滞なく乙に返還するものとする。

(1) 本公募の実施要領「2. 参加資格」のうち、①、②及び③に該当する事態になったとき。

(2) 手形不渡りの事実があったとき。

(3) 仮差押、仮処分、強制執行、競売、公租公課等の滞納処分を受けたとき。

(4) 乙が本公募に際して甲に提出した差入書の第3条に記載された各事項を遵守しなかったとき。

4 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) 本公募の実施要領「2. 参加資格」のうち、④に該当する事態になったとき又は判明したとき。

(2) (1)の場合を除き乙の理事又は役員（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。

- (3) 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。
- (4) 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
- (5) 乙が第4条に規定する引渡しを受けた日から20ヶ月を過ぎても本公募で提案した事業の工事に着手しないとき。
- (6) 乙が実施した施設整備や業務内容、施設の運営内容などが、乙が甲と協議することなく本公募で提案した内容と異なるとき。
- (7) 乙が本公募で提案した事業の実施にあたって、その主たる部分の業務を本公募で提案した共同事業者(乙を含む)以外に再委託したとき。
- (8) 第11条第1項に規定する本件土地を乙から譲り受けた者が、乙が本公募で提案した事業を承継しない場合

### 第13条(原状回復の義務)

前条各項により本件売買契約が解除された場合、乙が本件土地において実施した施設整備や造成工事、擁壁の設置・除却などの一切の土地の改変について、乙は自らの費用により引渡し時の状態に戻すものとし、乙が本件土地を引渡し時の状態に戻さなかった場合は、甲が自ら引渡し時の状態に戻し、それに要した費用を乙に請求するものとする。

- 2 前条各項により本契約が解除されたことによって乙が損害を被ったとしても、その名目の如何を問わず、甲はそれを賠償しない。

### 第15条(契約不適合責任)

乙は、甲に対し、本件土地に契約不適合(地中障害物・地中埋設物・埋蔵文化

財、土壌汚染等を含む)があったときは、引渡しから2年以内(ただし、引渡しから2年以内に甲が解散した場合は、解散認可の公告の日まで)に甲にその旨を通知し、かつ相当の期間を定めて履行の追完を勧告した場合に限り、履行の追完を請求することができる。

2 前項の履行の追完を請求したにもかかわらず、乙が定めた期間内に甲が履行の追完をしないときには、乙は、甲に対し、不適合に応じた本物件の代金の減額を請求することができる。

3 本条の規定は、乙による損害賠償の請求又は解除を妨げない。

## 第16条 (合意管轄)

本件売買契約に関し、紛争が生じたときは、那覇地方裁判所を甲乙合意の第一審の専属管轄裁判所とする。

## 第17条 (費用負担)

本契約書の作成に要する印紙代等の費用は、甲、乙各々の負担とする。

## 第18条 (協議事項)

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、甲乙誠意をもって協議のうえ、解決を図るものとする。

## 第19条 (甲による事実の表明及び保証)

甲は、乙のために、本契約締結日現在において、以下に定める事項が正確かつ真実であることを表明し、保証する。

- (1) 本件土地は、本件土地の現況に適用される環境法規その他の法令に違反していないこと。本件土地については、土壌汚染対策法に基づき、特定有害物質によって汚染されている区域として指定されていたことがなく、現に指定されておらず、かつ、指定されるおそれもないこと。
- (2) 本件土地については、文化財保護法(昭和25年法律第214号、その後の改正を含む)に基づく埋蔵文化財の調査のための発掘が行われたことがなく、また現に行われておらず、その予定もないこと。

(3) 本件土地において、水道、ガス、電力供給、公衆衛生、下水処理設備、その他の公共設備の利用が予定されており、公道への接続も予定されていること。

(4) 前各号のほか、甲が合理的に知り得る限りにおいて、本契約の目的に従った乙による本件土地上の建物（容積率400%）の建築その他の本件土地の利用を妨げ、又は制約する適用法令、政府機関・裁判所その他の者からこれらの法令に違反している旨又はこれらの法令に違反するおそれがある旨の通知又は連絡、行政機関からの命令、指導又は勧告その他の事実はないこと。なお、高さ制限等条例制定の予定については除く。

(5) 本件土地の境界標及び境界線は、第5条第2項で乙に交付された確認測量（出来形確認測量）の成果に示されたとおりであること。

2 甲は、本条に定める自己の表明及び保証に関し誤りがあり又は不正確であったことが判明した場合には、直ちに乙に対しその旨書面により通知する。

## 第20条（その他）

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、甲乙誠意をもって協議のうえ、解決を図るものとする。

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 沖縄県浦添市前田2丁目18番15号  
浦添市てだこ浦西駅周辺土地区画整理組  
理事長 又 吉 眞 孝 印

乙 (住所)  
(名称)  
(代表者) 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(m <sup>2</sup> )	摘要
21	1	○○   ○○	別紙図面のとおり

※（註）本件土地は土地区画整理法第96条に規定する保留地であるため、本件土地の所在及び地番は換地処分（土地区画整理法第103条）によって決定する。それまでは、上記のように街区番号及び画地番号で表記される。