土地売買契約書

売主那覇市（以下「甲」という。）と買主　　（以下「乙」という。）は、次のとおり土地の売買に関する契約を締結する。

（契約の目的）

第１条　甲は、その所有に係る末尾記載の土地（以下「本件土地」という。）を現状有姿のまま売り渡し、乙はこれを買い受けるものとする。

２　甲及び乙は、前項に基づく売買を真正かつ有効な売買とする意思を有することをここに確認する。

（売買代金）

第２条　本件土地の売買代金は、金　　円とする。

（契約保証金の免除）

第３条　那覇市契約規則（平成 26 年那覇市規則第 59 号）第 30 条第 9 号の規定により、契約保証金は免除とする。

（売買代金の支払）

第４条　乙は、売買代金の全額を、本契約締結の際に甲の発行する納入通知書により甲の指定金融機関等に、令和　年　月　　日（以下「支払期日」という。）までに支払わなければならない。

（遅延利息）

第５条　乙は、売買代金を支払期日までに支払わないときは、支払期日の翌日から売買代金を支払う日までの日数に応じ、那覇市債権管理条例第７条の例に準じて算定した額（100 円未満の端数があるときはその端数額を、又は当該算出額が 100 円未満であるときはその全額を切り捨てる。）の遅延利息を甲の発行する納入通知書により甲の指定金融機関等に支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、うるう年の日を含む期間についても、365 日の割合とする。

（所有権の移転及び登記）

第６条　本件土地の所有権は、乙が売買代金（前条の遅延利息がある場合は、当該遅延利息を含む。）の支払を完了したときに、乙に移転するものとする。

２　乙は、前項の規定により本件土地の所有権が移転した後、甲に対して当該所有権の移転登記に必要な書類を添えて当該所有権の移転登記の請求をするものとし、甲は、その請求に基づき遅滞なく当該所有権の移転登記を嘱託するものとする。

（本件土地の引渡し）

第７条　甲は、土地売買契約書第６条第１項の規定により所有権が移転したときは、その日をもって買受者に対し現状有姿のまま本件土地の引渡しを行ったものとする。買受者は、本件土地の引渡しを受けたら遅滞なく、本市に受領書を提出すること。

（危険負担）

第８条　この契約の締結の日以降、第７条の引渡しのときまでの間に、甲の責めに帰すことのできない事由により本件土地が滅失し、又は毀損した場合は、その損失は乙の負担とする。

（契約不適合責任）

第９条　乙は、この契約締結後売買土地に面積の不足その他種類・品質・数量に関してこの契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

２　甲及び乙は、本件土地の面積が末尾記載のとおりであることを確認し、後日に当該面積との差異が発見された場合においても、売買代金の増額又は減額の請求、地積更正の請求その他一切の異議を申し述べない。

（特約条項）

第 10 条　乙は、本件土地が市有地（古波蔵四丁目）売却に伴う事後審査型一般競争入札実施要領記載の内容であることを了承したうえ、本件土地を買い受けるものとする。

２　乙は、本件土地が土壌汚染対策法（平成 14 年 5 月 29 日　法律第 53 号）に基づく形質変更時要届出区域に指定されていること、及び市有地（古波蔵 4 丁目）売却に伴う事後審査型一般競争入札実施要領に記載している有害物質が存在することを了承したうえ、本件土地を買い受けるものとする。

３　乙は、この契約締結後の入札物件の土壌汚染の調査、維持管理及び除染対策等に係る一切の費用の請求はできないものとする。また、これらに起因する土地売買代金の減額請求その他一切の異議を申し述べない。

４　乙は、工作物（ブロック塀、フェンス等）について、現状有姿のまま本件土地を買い受けるものとし、境界問題（工作物の越境など）について、乙が責任を持ってその対応にあたるものとする。

（土地利用の用途の指定等）

第 11 条　乙は、本件土地にかかる市有地（古波蔵四丁目）売却に伴う事後審査型一般競争入札実施要領に基づき、申込時に提出した土地利用計画書に基づいた利用の用途（この契約の締結の日までに甲において承認した変更内容を含む。以下「指定用途」という。）に供さなければならない。

（指定用途の内容の変更）

第 12 条　乙は、やむを得ない事由が発生したときは、当該事由を記載した書面を甲に提出し、その承認を得て、指定用途の内容を変更することができる。

（権利の設定の制限等）

第 13 条　乙は、本件土地を第三者に対し、その全部又は一部について、所有権を移転し、又は地上権、賃借権、使用借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならないものとする。ただし、甲の書面による承認を得た場合は、この限りではない。

（権利・義務の承継措置）

第 14 条　乙は、第三者が指定用途に供する場合又は第 13 条ただし書きの規定より、第三者に対し、本件土地に関する権利の設定等を行おうとする場合は、当該権利者に対し、この契約に基づく乙の権利・義務を承継させるために必要な措置をとらなければならない。

（利用制限）

第 15 条　乙は、本件土地を以下の用途に供してはならない。

（１）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 122 号）第 2 条第 1 項に定める風俗営業、同条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業の用途や、いわゆるラブホテルに類する施設の設置、営業の用途。

（２）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 号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する利用用途。

（契約の解除）
第16条　甲又は乙は、その相手方がこの契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告のうえ、この契約を解除することができる。
２　前項の規定にかかわらず、次の各号に該当するときは、甲は、催告を要しないで直ちにこの契約を解除することができる。
（１）乙が第15条の規定に違反したとき。
（２）乙に、本件土地の売買に関し虚偽の報告若しくは申告その他不正な行為があったとき。
（３）乙に、破産等の事由が発生し、これによりこの契約に規定する義務を履行することができないと認められるとき。
３　前2項の規定により甲がこの契約を解除した場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わない。

（買戻特約）
第17条　甲は、乙が次の各号に該当するときは、本件土地を買戻すことができる。
（１）第11条、第13条の規定に違反したとき。
２　前項の規定による買戻しができる期間は、この契約の締結の日から10年を経過する日までとする。
３　第1項の規定により甲が本件土地を買戻した場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わない。

（買戻特約の登記）
第18条　前条第1項に規定する買戻しに係る登記（同条第3項及び第4項に規定する事項に係る登記を含む。次項において同じ。）は、甲が、第6条第2項の規定による所有権移転の登記と同時に嘱託するものとする。
２　前項の規定による買戻特約の登記は、第17条第2項の期間を経過した時（ただし、指定用途に基づくマンション分譲事業における区分所有建物に係る敷地については、当該建物に係る建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含む。）第7条第5項の検査済証の取得後速やかに）に抹消するものとし、甲は、乙に対し当該抹消登記申請のために必要な書類を提出するものとする。

（原状回復）

第19条　乙は、甲が第16条の規定によりこの契約を解除したときは、甲の指定する期日までに、本件土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本件土地を原状に回復することを必要としないと認めるときは、この限りではない。

２前項の規定については第17条についても準用する。

３　乙は、前項の規定により本件土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本件土地の所有権移転又は抹消の登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

（違約金）

第20条　乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、当該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。ただし、第1号と第2号のいずれにも該当する事由が生じたときは、第1号のみが適用される。

（１）甲が第16条の規定によりこの契約を解除したときは、売買代金の3割に相当する額

（２）前号に掲げる場合のほか、乙が、第11条、第13条の規定に違反したときは、売買代金の3割を上限として甲が指定する割合に相当する額

（使用料相当額の支払）

第21条　乙は、甲が第16条の規定によりこの契約を解除したときは、第20条の違約金とは別に、第7条の引渡しを受けた日の属する月から第19条第1項による本件土地の返還の日の属する月までの間の使用料相当額を甲に支払わなければならない。

２　前項の使用料相当額の年額の計算については、次に掲げる計算式による額を基準とする。

本件土地の当該年度毎の固定資産税評価額に準ずる額×0.035×0.67

（損害賠償）

第22条　乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、第20条の違約金及び第21条の使用料相当額とは別に、その損害を賠償しなければならない。

（返還金等）

第 23 条　甲は、第 16 条の規定によりこの契約を解除したときは、乙が第 19 条に規定する義務を完全に履行した後、乙が支払った売買代金について利息を付さずに返還するものとする。

２前項の規定については第 17 条についても準用する。

３　乙は、自らが負担したこの契約の締結に要した費用及び本件土地に関して支出した必要経費、有益費、違約金その他一切の費用を甲に請求することができない。

４　第 1 項の場合において、第 20 条の違約金、第 21 条の使用料相当額、第 22 条に規定する損害賠償金その他乙が甲に支払うべき金銭があるときは、返還する売買代金と相殺する。

（契約費用等）

第 24 条　この契約の締結に要する一切の費用並びに所有権移転の登記手続、買戻特約の登記手続及び同登記の抹消登記手続に要する費用等は、すべて乙の負担とする。

（管轄裁判所）

第 25 条　この契約に関する訴訟の管轄裁判所は、本件土地の所在地を管轄する裁判所とする。

（信義誠実の義務）

第 26 条　甲及び乙は、信義に従い誠実にこの契約を履行しなければならない。

（協議）

第 27 条　この契約に疑義が生じたとき、又は定めのない事項については、法令の定めるところによるもののほか、甲乙協議して定めるものとする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙双方記名押印のうえ、各自がその1通を所持する。

令和　　年　　月　　日

那覇市泉崎一丁目1番1号
甲　　那覇市
那覇市長　知念　覚

乙

土地の表示

所　　在	地　番	地目	地　積
那覇市古波蔵四丁目	402番3	宅地	785.88㎡
那覇市古波蔵四丁目	402番4	宅地	195.68㎡

（以下余白）