

収

## 土地売買契約書(案)

売主 浜松市（以下「甲」という。）と買主 （以下「乙」という。）は、浜北区役所跡地等スマート化事業のため、次のとお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、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第 2 条 売買物件（以下、本土地）は、別紙物件明細書のとおりとする。

2 買受人は、本売買物件につき、別紙「特記事項」の事情が存在することを了承した上で  
買い受けるものとする。

（売買代金の額）

第 3 条 売買代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第 4 条 乙は、この契約の締結と同時に契約保証金（地方自治法施行令第 167 条の 16 第 1 項）として、金 円（売買代金の額の 100 分の 10 以上）を甲に支払うものとする。

2 前項に規定する契約保証金は、第 22 条に規定する損害賠償額の予定とはしないものとする。

3 前項に規定する契約保証金は、この契約の締結から乙が第 5 条に規定する義務を履行するまでの間、第 19 条に規定する違約金の一部に含めるものとする。

4 乙は、前項の違約金の額が第 22 条の規定による甲の損害を補てんすることができないときは、その不足額に相当する金額を賠償しなければならない。

- 5 第 1 項の契約保証金には利息を付さない。
- 6 甲は、乙が第 5 条に規定する義務を履行したときは、第 1 項に規定する契約保証金を前条の売買代金に充当するものとする。
- 7 甲は、乙が第 5 条に規定する義務を履行しないときは、第 1 項に規定する契約保証金を甲に帰属させることができる。

(売買代金の支払い)

第 5 条 乙は、第 3 条に規定する売買代金の額から第 4 条第 1 項に規定する契約保証金の額を除いた金額を、甲が発行する納入通知書により、甲が指定する期日までに甲に支払わなければならない。

(遅延損害金の徴収)

第 6 条 乙は、売買代金を甲の指定する納付期日までに支払わなかったときは、その期日の翌日から完納の日までの日数に応じ、売買代金の額に年 2.6 パーセントの割合を乗じて計算した金額に相当する額を遅延損害金として甲に支払うものとする。

(所有権の移転)

第 7 条 本土地の所有権は、乙が売買代金を完納したときに甲から乙に移転するものとする。

(土地の引き渡し)

第 8 条 本土地の引き渡しは、現状有姿で行うものとし、第 7 条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時に引き渡しがあったものとする。

(所有権移転登記の請求及び囑託)

第 9 条 乙は、第 7 条の規定により所有権が移転した後、速やかに甲に対して移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により当該登記を囑託するものとする。

- 2 乙は、前項に規定する所有権の移転請求に際し、登録免許税相当額の収入印紙又は現金領収証書を甲に提出しなければならない。
- 3 甲は、所有権移転登記完了後、速やかに乙に対して登記識別情報通知を交付するものとし、乙は当該通知と引き換えに受領書を甲に提出するものとする。

(危険負担)

第 10 条 この契約の締結の時から売買物件の引渡しの時までに、本土地が、甲の責めに帰すことのできない事由により滅失又は毀損したときは、乙は契約を解除することができる。この場合において、甲は、乙が支払った違約金及び乙が本土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用の全部又は一部を返還し、又は償還しないものとし、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができない。

2 前項の場合において、第 4 条第 1 項に規定により甲に支払われた契約保証金があるときは、甲は乙に対し、当該契約保証金を還付する。

3 この契約の締結の時から売買物件の引渡しの時までに、本土地が、甲の責めに帰すことのできない事由により滅失又は毀損したものの、乙がこの契約を解除しない場合、乙は、甲に対し、売買代金の減額、損害賠償を請求することができない。

(契約不適合責任)

第 11 条 この契約の締結後、乙は、甲に対し、引渡しを受けた本土地について、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと、並びに隠れた瑕疵（土壌汚染及び残存地中障害物を含む。）を発見した場合も、これらを理由とする本土地の履行の追完、売買代金の減額、契約の解除又は損害賠償を請求することができない。

(事業計画の変更等)

第 12 条 乙は、第 14 条第 1 項に規定する期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により浜北区役所跡地等スマート化事業募集要項（令和元年 12 月浜松市産業部エネルギー政策課作成。以下「募集要項」という。）に基づき乙が甲に提出した提案書類（以下「提案図書」という。）に記載した事項を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。ただし、甲が軽微な変更であると認めるときは、この限りでない。

(工事完了の通知義務)

第 13 条 乙は、提案図書による提案（甲が前条の規定により当初提案の変更を承認しているときは、変更後の提案をいう。）に基づいて工事を完了したときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

(指定期日及び指定用途)

第 14 条 乙は、本土地の引渡し日以降、本土地上の建物の建物表題登記を完了した日から 5 年を経過する日までの期間（以下「指定用途期間」という。）内において、本土地を[ ]<sup>1</sup>の用途（以下「指定用途」という。）として使用しなければならない。

---

<sup>1</sup> 乙が甲に提出した提案図書に記載した用途を記入

- 2 乙は、本土地の引き渡しの日から 5 年を経過する日（以下、「指定期日」）までに、提案図書による提案に基づき本土地上に建設する建物（以下、「本土地上の建物」という。）について、指定用途による利用を開始するとともに、建物表題登記を完了しなければならない。ただし、乙が詳細な理由を付した願書を提出し、甲が合理的に延長が必要であると認めた場合は、指定期日を延長できるものとする。
- 3 乙は、前 2 項に規定する指定用途の変更又は解除、指定期日又は指定用途期間の変更を必要とするときは、甲に事前に詳細な理由を付した願書を提出し、甲の書面による承認を得なければならない。
- 4 乙は、本土地を指定用途のために利用するものとし、本土地及び本土地上の建物を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する風俗営業及び同条第 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、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団の事務所並びに無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第 5 条に規定する観察処分を受けた団体の事務所の用に供してはならない。また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は本土地を第三者に貸してはならない。

（権利の設定等の制限及び義務の承継）

第 15 条 乙は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、担保その他の権利の用に供し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

- 2 本土地及び本土地上の建物について、第三者に譲渡し、又は地上権、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定（以下、「本土地等に関する権利の設定等」という。）をする場合には、事前にその旨をその内容とともに甲に書面にて通知するものとする。
- 3 乙は、本土地等に関する権利の設定等を行う場合、かかる設定等を行う前に下記の各号に掲げる場合に応じて、当該各号に規定された措置を行うものとする。
  - (1) 本土地について、第三者に対して譲渡し、又は地上権、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定をする場合 当該第三者から、この契約に基づき乙が甲に対して負う一切の義務を継承させ又は乙と同等の義務を負わせるための承諾書を取り、甲に提出する。
  - (2) 本土地上の建物について、第三者に対して譲渡する場合（〔但し、その区分所有部分

のみについて譲渡される場合は次号による<sup>2)</sup> 当該第三者から、この契約に基づき乙が甲に対して負う一切の義務を継承させ又は乙と同等の義務を負わせるための承諾書を取り、甲に提出する。

(3) 本土地上の建物について、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定をする場合[又は区分所有部分について譲渡し、又は賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定をする場合]<sup>3)</sup> 当該第三者に対し、第 14 条第 4 項に基づき乙が甲に対して負う義務と同等の義務を負わせる。

(実地調査等)

第 16 条 甲は、第 14 条及び第 15 条、第 25 条に規定する事項について乙の履行状況等を確認するため、随時実地調査又は実地監査を行うことができる。

2 乙は、本土地の引渡しの日から 10 年以内において甲が必要と認めて請求したときは、この契約の履行状況若しくは本土地の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前 2 項に規定する実地調査若しくは実地監査を拒み、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。

(甲の契約解除権及び買戻権)

第 17 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、第 2 号及び第 3 号に規定する場合を除き、何らの催告をすることなく、直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 第 14 条第 2 項若しくは第 4 項又は第 15 条の規定のいずれかに違反したとき。
- (2) 乙がこの契約に定める義務を履行しない場合において、甲が相当の期間を定めて、その履行の催告をしたにもかかわらず、その期間内に履行がないとき。
- (3) 乙がこの契約に違反した場合において、甲が相当の期間を定めてその違反を是正するよう催告したにもかかわらず、その期間内に違反が是正されないとき。
- (4) 乙が債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (5) 債務の一部の履行が不能である場合又は乙が債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみではこの契約の目的を達することができないとき。
- (6) 乙又はその代理人若しくは使用人が、この契約の締結又は履行に当たり、不正な行為をしたことにより、この契約の目的を達することができないとき。
- (7) 乙が甲に提出した提案書類及びその他甲への提出資料に虚偽の記載があったことにより、この契約の目的を達成することができないとき。

<sup>2)</sup> 本土地上の建物の用途に区分所有マンションが含まれる場合には、[ ]を追記する。

<sup>3)</sup> 本土地上の建物の用途に区分所有マンションが含まれる場合には、[ ]を追記する。

- (8) 乙が、地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当することが判明したとき。
- (9) 乙(乙が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この号において同じ。)が次のいずれかに該当するとき。
- ア 役員等(乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又は支店若しくは常時業務委託の契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。)が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 6 号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者(以下「暴力団員等」という。)であると認められるとき。
  - イ 暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。
  - ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用するなどしたと認められるとき。
  - エ 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
  - オ 役員等が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (10) 次のいずれかに該当する場合であつて、甲が必要があると認めたとき。
- ア 本土地について、強制執行、仮差押え、仮処分、競売の申立て又は滞納処分を受けたとき。
  - イ 乙について、会社整理開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、破産の申立て(自己申立てを含む。)があつたとき。
  - ウ 乙が解散し、又は事業を廃止したとき。

2 前項に規定する買戻しができる期間は、本土地引渡しの日から 5 年間とする。

3 前項に規定する買戻しの期間経過後であつても、甲は、乙が第 1 項第 2 号から第 10 号までのいずれかに該当するときは、何らの催告をすることなく、直ちにこの契約を解除することができる。

(買戻しの登記)

第 18 条 乙は、甲が前条第 1 項及び第 2 項に規定する買戻権及び第 20 条第 1 項及び第 2 項に規定する特約事項等必要な事項を登記することに同意するものとする。

- 2 甲は、前項に規定する登記を第 9 条に規定する所有権の移転登記に付して行うものとする。この場合の登録免許税及び甲が指定する司法書士に対する報酬等の登記に要する諸費用は、乙が負担するものとする。
- 3 甲は、前条第 2 項の期間満了後に乙から第 1 項の登記の抹消について申し出があったときは、甲は当該登記の抹消を乙に囑託することにより行うものとし、また、本土地上の建物の建物登記が完了したと同時に乙から第 1 項に規定する登記の抹消について申し出があり、乙が前条第 1 項各号のいずれにも該当するおそれがないと判断したときには、甲は当該登記の抹消を乙に囑託することにより行うものとする。この場合の当該登記の抹消に要する諸費用は、乙が負担するものとする。

(違約金等)

第 19 条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、甲に対し、甲の指定する期日までに当該各号に定める金額の違約金を支払わなければならない。

- (1) 第 14 条第 1 項の規定に違反して指定期日までに指定用途以外の用途に供したとき 売買代金の 30%に相当する額
- (2) 第 14 条第 1 項の規定に違反して指定用途期間内に指定用途に供さなくなったとき(次号に規定する場合を除く。) 指定期日までにあっては売買代金の 30%に相当する額、指定期日の翌日以後にあっては売買代金の 10%に相当する額
- (3) 第 14 条第 1 項の規定に違反して指定期日以降、指定用途期間内に指定用途以外の用途に供したとき 売買代金の 10%に相当する額
- (4) 第 14 条第 2 項の規定に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき 売買代金の 30%に相当する額
- (5) 第 14 条第 2 項の規定に違反して指定期日までに本土地上の建物の建物表題登記を完了しなかったとき 売買代金の 30%に相当する額
- (6) 第 14 条 4 項の規定に違反したとき 売買代金の 30 パーセントに相当する額
- (7) 第 15 条に規定する義務に違反して権利の設定、所有権の移転等をしたとき 売買代金の 10%に相当する額
- (8) 第 16 条第 3 項に規定する義務に違反したとき 売買代金の 10%に相当する額
- (9) 第 17 条の規定によりこの契約が解除されたとき 売買代金の 10%に相当する額

- 2 前項の違約金は、第 22 条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 乙が前 2 項の違約金等を甲の指定する期間内に支払わないときは、前 2 項の違約金等とは別に、遅延損害金を甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

- 4 前項に規定する遅延損害金の額は、違約金等の額につき、遅延日数に応じ、この契約の締結日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和 24 年法律第 256 号）第 8 条第 1 項の規定に基づき財務大臣が決定する率（以下「遅延損害金約定利率」という。）の割合で計算した額とする。

（契約の解除権及び買戻権の行使等）

第 20 条 甲は、第 17 条に規定する契約の解除権又は買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を、前条の違約金に相当する額を除き、次条に規定する本土地の原状回復による返還に伴う所有権移転登記が完了した後、乙の請求により、乙に返還するものとする。ただし、当該売買代金には利息を付さないものとする。

2 甲が、第 17 条に規定する契約の解除権又は買戻権を行使した場合であっても、乙は負担した契約の費用を甲に請求することができないものとする。

3 甲が、第 17 条に規定する契約の解除権又は買戻権を行使した場合であっても、甲は、乙が支払った違約金及び乙が本土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用の全部又は一部を返還し、又は償還しないものとする。

4 甲が、第 17 条に規定する契約の解除権又は買戻権を行使したことにより、乙又は第三者に損失又は損害を生じた場合であっても、甲はその責めを負わない。

5 甲が、第 17 条の規定により契約の解除権又は買戻権を行使した場合において、第 4 条第 1 項の規定により甲に支払われた契約保証金があるときは、当該契約保証金を違約金として甲に帰属させるものとする。

（乙の原状回復義務）

第 21 条 乙は、甲が第 17 条に規定する解除権又は買戻権を行使したときは、乙の負担において甲の指定する期日までに本土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が原状に復することを要しないと認めるときは、この限りでない。

2 乙は、前項の規定により本土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本土地の登記名義を甲とする登記に応じなければならない。

（損害賠償）

第 22 条 乙は、前条第 1 項ただし書の場合において、本土地が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として、解除権又は買戻権行使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、乙の責め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。

2 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

(返還金の相殺)

第 23 条 甲は、第 20 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、乙が第 19 条に規定する違約金等又は第 21 条第 2 項若しくは前条に規定する損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、当該金銭と返還する売買代金の全部又は一部とを相殺することができるものとする。

(環境の保全)

第 24 条 乙は、甲が地域の良好な環境を維持・増進するために別途環境形成に関する方法、基準等を指定したときは、これに積極的に協力し遵守するものとする。

(甲に対する通知義務)

第 25 条 乙は、指定用途期間内において、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を甲に通知しなければならない。

- (1) 解散又は事業を廃止したとき。
- (2) 本土地について、仮差押え、仮処分、強制執行、競売の申立て若しくは滞納処分を受けたとき
- (3) 又は 破産、会社整理、民事再生、会社更生の申立てをなし、若しくは受けたとき。
- (4) 支払停止の状態に陥り、又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- (5) 基本計画に定める建物の建設工事に着手したとき及び完了したとき、並びに供用を開始したとき。
- (6) 商号、代表者又は住所を変更したとき。

(乙の協力義務)

第 26 条 乙は、甲からこの契約、環境の保全に関する基準、環境保全協定等の履行に関して、必要な調査、説明又は資料の提出を求められたときは、これに協力しなければならない。

(公租公課の負担)

第 27 条 本物件に対する公租公課は、引渡日の先日までの原因によるものは甲が負担する

ものとし、引渡日以後の原因によるものは買受人が負担するものとする。

(契約の費用)

第 28 条 この契約の締結及び所有権移転登記に必要な登録免許税その他のこの契約の履行に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(公租公課)

第 29 条 本土地に対して賦課される公租公課は、本土地の引き渡しの日以降は乙が負担とするものとする。

(暴力団の排除のための協力)

第 30 条 乙は、この契約の履行に当たって暴力団員等による不当な行為を受けたときは、甲に報告するとともに、管轄裁判所への通報その他の暴力団の排除のために必要な協力を行わなければならない。

(裁判管轄)

第 31 条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、本土地を管轄する地方裁判所をもって専属の管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第 32 条 この契約に疑義を生じたとき又は定めのない事項については、民法及び慣習に従い、甲と乙とが協議して決定するものとする。

この契約を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙両者記名押印のうえ各自その 1 通を保有する。

年 月 日

(売 主) 甲 浜松市中区元城町 103 番地の 2  
浜松市  
代表者 浜松市長 鈴木康友 ⑩

(買 主) 乙

⑩

## 別紙

## 物件明細書

## (1) 所在、地積等

所在	登記地積 (㎡)	実測地積 (㎡)	備考
西美蘭 6-1	3,972.00	3,972.00	全筆、電柱 (2)、制水弁
西美蘭 29-3	276.45	276.45	全筆
西美蘭 29-4	1,086.64	1,086.64	全筆
西美蘭 37-1	562.00	562.89	全筆、電柱 (1)
西美蘭 38-1	675.00	675.07	全筆、電柱 (1)
西美蘭 49-1	741.00	741.16	全筆
西美蘭 68-1	343.00	343.33	全筆、電柱 (1)、側溝、マンホール
西美蘭 68-4	15.00	15.43	全筆
西美蘭 28-19	655.59	655.59	全筆、電柱 (2)、横断歩道標識
西美蘭 28-20	130.00	130.00	全筆、電柱 (1)、制水弁
沼 330-2	277.07	277.07	全筆
沼 332-2	80.00	80.62	全筆

## (2) 画地条件

区分	①浜北区役所跡地	②西側駐車場跡地
間口	約44m	約50m
奥行	約132m	約18~25m
形状	不整形地	ほぼ台形地
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>南側幅員約44mが幅員約15mの両側歩道付舗装市道に概ね等高に接面</li> <li>東側約132mが幅員約5.4~約15mの舗装市道（一部両側歩道）に概ね等高に接面</li> <li>西側約55mが幅員約7.9mの片側歩道付舗装市道に概ね等高に接面</li> <li>南東角約12mのすみ切り</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>南側幅員15mの両側歩道付舗装市道に概ね等高に接面</li> </ul>

(3) 供給施設の状況

供給施設	状況
水道	上水道
下水道	公共下水道
ガス	都市ガス
電気	引込可

(4) 事業対象地の用途地域等

用途地域	第 2 種住居地域、日影規制
建ぺい率	60%
容積率	200%
最低敷地面積	なし
絶対高さ	なし
防火・準防火地域	なし
高度地区	なし
屋外広告物規制	第 1 種普通規制地域

別紙

特記事項

- (1) 本売買物件の近隣土地所有者及びその所有権等を取得した第三者が、将来建築基準法等並びに管轄官庁の行政指導に適合する範囲内において建築物を建築することにより、日照・ 通風・眺望等環境が変化する場合があること。
- (2) 本売買物件の周辺環境ならびに近隣関係は変化する場合があること。
- (3) 本売買物件に付属する門・塀・地中埋設物等その他の付属物がある場合は、本売買物件引渡し時より買主に帰属すること。