

(様式第8号)

収入印紙

保留地売買契約書

東三河都市計画事業豊橋牟呂坂津土地区画整理事業施行者豊橋市代表者豊橋市長長坂尚登（以下「甲」という。）と_____（以下「乙」という。）との間において、次の条項により保留地の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。

（契約物件及び契約金額）

第2条 甲は、末尾記載の保留地（以下「本件土地」という。）を現状有姿のまま、
金 _____ 円で、乙に売渡すものとする。

（契約保証金）

第3条 乙は、本契約締結と同時に、甲の発行する納入通知書により、契約保証金として、金 _____ 円を市に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第17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。

3 第1項の契約保証金には、利息を付さない。

4 甲は、乙が第4条第1項に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を契約代金に充当するものとする。

5 乙が第4条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金は、甲に帰属するものとする。

（契約代金の納付）

第4条 乙は、令和 _____ 年 _____ 月 _____ 日までに、甲の発行する納入通知書により、契約代金を市に納付しなければならない。

2 乙は、前項に定める代金の支払いを遅延したときは、完納期限の翌日から支払完了の日までの期間の日数に応じ、当該金額に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した割合を乗じて計算した金額（その金額に100円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てる。）を遅延損害金として甲に支払わなければならない。ただし、あらかじめ甲に届出て、甲がやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

3 前項に規定する遅延利息の日割計算においては、1年を365日として計算する。

(土地の引渡し等)

第5条 甲は、前条の規定により契約代金を受領したときは、遅滞なく、本件土地を乙に引渡すものとする。

2 乙は、前項の規定による引渡しを受けた後、本件土地について使用し、又は収益することができる。

(危険負担)

第6条 乙は、この契約締結の時から第5条の規定により本件土地を乙に引渡すまでの間において、本件土地が甲の責に帰す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、契約代金の減免又は契約の解除を請求することができない。

(契約不適合責任)

第7条 乙は、この契約締結後、本件土地に契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、追完の請求、契約代金の減免、損害賠償の請求又は契約の解除を請求することができない。ただし、乙が消費者契約法(平成12年法律第61号)第2条第1項に定める消費者に該当する場合には、本件土地の引渡しの日から2年間はこの限りではない。

2 前項但し書きの規定に関わらず、甲は、当該物件に付随する擁壁等の構造物、給排水等の設備については、契約不適合責任を負わないものとする。

(権利譲渡の承認等)

第8条 乙又はその承継人は、本契約を締結した日から第13条第1項の所有権移転登記が完了する日までの間において、本件土地に係る権利の全部又は一部を第三者に譲渡しようとするときは、当該第三者と連署の上、権利譲渡承認申請書を甲に提出し、その承認を得なければならない。

2 前項の承認を得て本件土地に係る権利の全部又は一部を譲り受けた第三者は、本契約による乙又はその承継人の権利義務を承継しなければならない。

3 乙又はその承継人は、本契約を締結した日から第13条第1項の所有権移転登記が完了する日までの間において、次の各号のいずれかに該当することとなったときは、速やかに、住所等変更届を甲に提出しなければならない。

(1) 死亡したとき。

(2) 氏名(法人にあつては、名称)又は住所(法人にあつては、主たる事務所の所在地)を変更したとき。

(3) 法人について、合併、分割(乙への売却に係る権利を承継したものに限る。)又は解散があつたとき。

4 第1項の権利譲渡承認申請書及び第3項の住所等変更届には、それぞれ甲が必要と認める書類を添付しなければならない。

(契約金額の精算)

第9条 本件土地について、後日地積に増減があったときは、その増減した地積に応じ、契約金額を精算するものとする。

2 前項の規定による精算は、第2条に規定する契約金額を本契約の締結時点における地積で除して得た金額を基準として、これを行う。

(用途制限)

第10条 乙は、本契約締結の日から土地区画整理法第107条第2項に規定する換地処分までの間、本件土地を次の各号に定める用に供し、又は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、若しくは本件土地を第三者に貸してはならない。

(1) 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の事務所又はその他これらに類するもの

(2) 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年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又はその他これらに類する業

(3) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条に規定する観察処分を受けた団体の事務所又はその他これらに類するもの

(4) 破壊活動防止法(昭和27年法律第240号)第5条第1項第3号に規定する処分若しくは同法第7条に規定する解散の指定を受けた団体の事務所又はその他これらに類するもの

(実地調査等)

第11条 甲は、前条に定める使用等の禁止に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から前項の要求があるときは、本件土地の利用状況等を直ちに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項に定める調査を拒み、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。

(違約金)

第12条 乙は、第10条に定める義務に違反したときは契約代金の100分の30に相当する額を、違約金として甲に対し支払わなければならない。

2 乙は、前条第3項に定める義務に違反して調査を拒み、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たときは、契約代金の100分の10に相当する額を、違約金として甲に対し支払わなければならない。

- 3 前2項の違約金は、第17条に定める損害賠償に係る損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(所有権移転登記)

第13条 本件土地の所有権移転登記に係る手続は、換地処分に伴う登記が完了した後、甲が行う。

- 2 前項の所有権移転登記に要する費用は、乙又はその承継人の負担とする。

(契約の解除)

第14条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

- (1) 第4条に規定する納付期限内に、契約代金の全額を納付しないとき。
 - (2) 本契約の解除を申し出たとき。
 - (3) 本契約を履行する見込みがないとき。
 - (4) 東三河都市計画事業豊橋牟呂坂津土地地区画整理事業保留地処分規程又は本契約の条項に違反したことが判明したとき。
- 2 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。
- (1) 法人等（法人又は団体若しくは個人をいう。以下同じ。）の役員等（法人にあっては非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者、その他の団体にあっては法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人にあってはその者及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。）に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。以下「暴対法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員ではないが暴対法第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者（以下「暴力団関係者」という。）がいると認められるとき。
 - (2) 暴力団員又は暴力団関係者（以下「暴力団員等」という。）が法人等の経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (3) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしていると認められるとき。
 - (4) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
 - (5) 法人等の役員等又は使用人が、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。
 - (6) 法人等の役員等又は使用人が、前各号のいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしていると認められるとき。

- 3 甲は、前2項の規定により本契約を解除したときは、その旨を乙に通知するものとする。
- 4 甲は、第1項及び第2項の規定により契約を解除した場合は、これによって生じた甲の損害の賠償を乙に請求することができる。
- 5 甲は、第1項及び第2項の規定によりこの契約を解除した場合は、これによって乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償はしない。

(妨害又は不当要求に対する届出義務)

- 第15条 乙は、契約の履行に当たって、妨害(不法な行為等で、売買契約の障害となるものをいう。)又は不当要求(金銭の給付等一定の行為を請求する権利若しくは正当な利益がないにもかかわらずこれを要求し、又はその要求の方法、態様若しくは程度が社会的に正当なものと認められないものをいう。)を受けた場合は、甲に報告するとともに警察へ被害届を提出しなければならない。
- 2 乙が妨害又は不当要求を受けたにもかかわらず、前項の被害届の提出を怠ったと認められる場合は、契約の相手方としない措置を講じることがある。

(原状回復及び返還金等)

- 第16条 乙は、甲が第14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させることが適当でないとした場合は、原状のまま返還することができる。
- 2 甲は、第14条の規定により解除権を行使したときは、第1項に定める義務を履行したのを確認した後、収納済みの契約代金から契約保証金に相当する額を差引いた残額について利息を付さないで乙に返還する。ただし、この場合における契約保証金に相当する額は、第12条に規定する違約金又は次条に規定する損害賠償の予定又はその一部とは解釈しない。
 - 3 甲は、第14条の規定により解除権を行使したときは、乙が支出した一切の費用は償還しない。

(損害賠償)

- 第17条 甲は、乙がこの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。

(談合その他不正行為に係る契約の解除及び賠償金の支払い)

- 第18条 乙がこの契約に関して次の各号のいずれかに該当したときは、甲はこの契約を解除することができるものとし、このため乙に損害が生じても、甲はその責を負わないものとする。また、甲が契約を解除するか否かにかかわらず、賠償金として契約代金の100分の20に相当する額(損害の額が契約代金の100分の20に相当する額を超える場合は、当該損害の額)の賠償金に、契約代金の支払いが完了した日

から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した割合による利息を付して、甲が指定する期間内に支払わなければならない。（この場合の利息の日割計算においては1年を365日として計算する。）ただし、甲が契約の性質上賠償金を請求することが適当でないとする場合は、この限りでない。

- (1) 乙が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第3条の規定に違反し、又は乙が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第8条第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が乙に対し、独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。）。
- (2) 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が乙又は乙が構成事業者である事業者団体（以下「乙等」という。）に対して行われたときは、乙等に対する命令で確定したものをいい、乙等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において「納付命令又は排除措置命令」という。）において、この契約に関し、独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。
- (3) 納付命令又は排除措置命令により、乙等に独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、この契約が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が乙に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為があったとされた期間を除く。）に入札が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。
- (4) 乙（法人にあつては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。
- (5) 乙（法人にあつては、その役員又は使用人を含む。）の刑法第198条の規定による刑が確定したとき。

2 前項の規定は、契約の履行が完了した後においても適用するものとする。

（返還金の相殺）

第19条 甲は、第16条第2項の規定により契約代金を返還する場合において、乙が支払うべき第12条の違約金、前2条に定める賠償金を支払う義務があるときは、返還する契約代金の全部又は一部と相殺する。ただし、違約金又は損害賠償金が支払い済みの金員を上回るときは、乙は、甲に対してその差額を支払わなければならない。

2 乙が甲に対して有する契約代金返還請求権は譲渡できない。

(期限の利益の喪失)

第20条 次の各号に掲げる事由が一つでも乙に生じた場合には、当該事由が生じた時点において、乙は、本契約に係る債務について期限の利益を当然に失い、甲に直ちに弁済する義務を負う。

- (1) 支払の停止又は破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがあったとき。
- (2) 手形交換所又は電子債権記録機関の取引停止処分を受けたとき。
- (3) 乙が甲に対して有する債権について、仮差押え、保全差押え又は差押えの命令若しくは通知が発せられたとき。

2 次の各号に掲げる事由が一つでも乙に生じた場合には、甲の請求により、乙は、本契約に係る債務について期限の利益を失い、甲に直ちに弁済する義務を負う。

- (1) 本契約に係る債務について、一部でも履行を遅滞したとき。
- (2) 本契約に関して設定した担保の目的物について、差押え又は競売手続の開始があったとき。
- (3) 乙の所在が不明となったとき。
- (4) 甲が債権保全を必要とする相当の事由が生じたと認めるとき。

3 本契約に保証人がいる場合において、当該保証人につき、第1項第1号又は第2号に掲げる事由が生じた場合には、甲の乙に対する請求により、乙は、本契約に係る債務について期限の利益を失い、甲に直ちに弁済する義務を負う。

(甲による相殺)

第21条 期限の到来、期限の利益の喪失その他の事由によって乙が甲に対する債務を弁済しなければならない場合には、甲は、その債務と乙が甲に対して有する債権とを、その債権の期限のいかんにかかわらず、その対当額にていつでも相殺することができる。

2 甲が前項により相殺を行う場合の債権債務の利息、損害金等の計算については、その期間を相殺実行の日までとする。なお、利息、損害金等の利率について乙と甲との間に別の定めがない場合には甲の定めによるものとする。

(充当の指定)

第22条 前条により相殺を行う場合において、乙の甲に対して有する債権が、本契約に係る債務のすべてを消滅させるに足りないときは、甲が充当方法を決定し、乙に通知するものとする。この場合において、乙は充当方法に異議を述べることができないものとする。

(費用の負担)

第23条 本契約の締結及び履行に要する費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第24条 本契約の条項の疑義又は本契約の条項に記載のない事項については、すべて甲、乙協議して決定するものとし、協議が整わないときは、甲の決定に従うものとする。

(管轄裁判所の合意)

第25条 この契約に関する訴の管轄は、豊橋市役所所在地を管轄区域とする名古屋地方裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲、乙両者記名、押印の上、各自1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 東三河都市計画事業豊橋牟呂坂津土地区画整理事業
施行者 豊橋市
代表者 豊橋市長 長坂 尚登 ⑩

乙 住 所
(所在地)
氏 名 ⑩
(名称及び代表者名)

土地の表示

東三河都市計画事業豊橋牟呂坂津土地区画整理事業に係る保留地
街区 画地 m²

別添図面のとおり