

惠庭市営住宅恵央団地P F I 建替事業
土地売買契約書（案）

令和5年4月27日

惠庭市

恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業 土地売買契約書

恵庭市（以下「甲」という。）と●●●●（以下「乙」という。）とは、恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業（以下「本事業」という。）に係る付帯事業用地活用業務の遂行として乙が分譲住宅を建設のうえこれとともに恵庭市民に対して分譲販売するため、公有財産の売買について、次の条項により契約を締結する。

（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。

（契約の目的）

第2条 甲は、次の物件を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

付帯事業用地

所在地番	地目	地積
恵庭市●町●丁目●番●	雑種地	●●, ●●●.●●m ²
恵庭市●町●丁目●番●	宅地	●, ●●●.●●m ²
恵庭市●町●丁目●番●2	宅地	●●.●●m ²
合計		●●, ●●●.●●m ²

（本契約としての成立条件）

第3条 本契約は、甲と_____（以下「事業者」という。）の間で本事業に関して締結された令和____年____月____日付恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業事業契約（以下「事業契約」という。）が本契約として成立すること停止条件として、その法的効力が発生するものとする。ただし、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年3月19日恵庭市条例第10号）第3条の規定による恵庭市議会の議決を要する場合には、この限りでなく、この契約は仮契約であり、恵庭市議会の議決があったときをもって本契約となるものとする。

2 前項ただし書の場合、議決があったことを証するため、議決後契約書に議決証明書を添付する。

3 第1項ただし書に規定する議会の議決を得られなかった場合、この仮契約を無効とし、甲は乙に第5条第1項に基づき納付された契約保証金の全額を返還する。

4 第1項ただし書の場合、仮契約日から議決までに、乙が指名停止の措置を受けた場合、この仮契約は無効となる。

5 第1項ただし書の場合、この仮契約に基づく損害賠償について、甲は一切の責任を負わない。

(売買代金)

第4条 売買代金は金 ●●●, ●●●, ●●● 円とする。

2 乙は、前項の売買代金から第5条の契約保証金を差し引いた金 ●●●, ●●●, ●●● 円を、甲の指定する方法で分譲住宅用地払下予定日までに一括納入しなければならない。

3 乙は、前項の指定期日までに売買代金を支払わないときは、当該期日の翌日から支払った日までの日数に応じ、その未払額について年14.6パーセントの割合で計算した額を延滞金として甲に支払わなければならない。ただし、その金額が100円未満であるときは、この限りでない。

(契約保証金)

第5条 乙は、甲が指定する期日までに契約保証金として、売買代金の10分の1に相当する金額を甲の指定する方法により支払うものとする。

2 甲は、乙が前条第2項に規定する義務を履行したときに、契約保証金の全部を売買代金の一部に充当する。

3 甲は、乙が前条第2項に規定する義務を履行しなかったときは、契約保証金の全部を甲に帰属させる。

(不動産の所有権移転登記)

第6条 不動産の所有権移転登記については、甲において移転登記嘱託書を添え、所轄の登記所に嘱するものとする。分筆及び登記に関して必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

2 甲は、前項による登記を完了したときは、遅滞なく登記完了証を添えてその旨を乙に通知しなければならない。

(所有権の移転及び売買物件の引渡し)

第7条 当該物件の所有権は、乙が売買代金（指定期限までに売買代金を納入しない場合にあっては、第4条第3項に規定する延滞金を含む）を完納した後、甲から乙へ移転する。

2 前項の所有権が移転したとき、同時に現状で当該物件の引渡しが行われたものとする。

3 乙は、当該物件の引渡しが行われたときは、甲に受領書を遅滞なく提出しなければならない。

(指定用途)

第8条 乙は、専ら当該物件上に本事業に係る付帯事業用地活用業務として事業者提案に基づき分譲販売に供する建物（以下「分譲建物」という。）を建設し、付随的に、分譲建物に附属する造成区画工作物、道路設備、公園緑地設備、雨水排水設備、電柱・変電設備用地その他付帯事業用地活用業務により密接不可分に設置される施設、設備等（以下、分譲建物と合わせて「分譲建物等」という。）を設置したうえで、各分譲建物の全部をその敷地たる土地の一部とともにエンドユーザーにそれぞれ転売するものとし、その他の目的に利用してはならない。ただし、予め乙が甲の書面による承諾を得た場合は、この限りでなく、本契約【（S P Cを設立しない場合は削除）並びに事業契約】及び基本協定上の乙の地位を承継させることを条件として、当該承継事業者に対して土地及び分譲建物等（もしあれば）を一括して転売することができる。なお、事業者提案の内容を変更しようとするときは、甲と乙及び事業者の協議により決定するものとする。

2 当該物件は、事業者提案に従い、分譲建物の敷地及びこれに不可欠な造成区画、道路、公園緑地、雨水排水設備埋設用地、電柱・変電設備用地その他付帯事業用地活用業務用地として密接不可分に使用されるものとし、各分譲建物の分譲販売に当たり、当該分譲建物の敷地は当該分譲建物とともに甲の承諾が得られた事業者提案に定める建築条件を付して転売されるものとする。

(公序良俗に反する用途の禁止)

第9条 乙は、当該物件を次の各号に掲げる用途に供しないものとする。

(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年法律第122号）第2条に規定する営業その他これらに類する業の用

(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号に規定す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等公序良俗に反する用

2 当該物件上に乙が建設する分譲建物等の種類、構造、規模及び用途は、事業者提案のとおりとする。なお、分譲建物は戸建住宅に限り、分譲建物のために施設を当該物件上に設置する場合、次の各号に定める施設としてはならない。

(1) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律」（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業の用に供する施設

(2) 「興行場法」（昭和23年法律第137号）第1条に規定する興行場のうち、業として経営される教育上ふさわしくない施設

- (3) 射幸心を刺激する娯楽を目的として不特定多数のものが出入りする施設
- (4) 周辺の風紀の維持の観点でふさわしくない施設
- (5) その他本事業に係る付帯事業用地活用業務の目的との適合の観点でふさわしくない施設

(付帯事業用地活用業務の遂行)

第10条 乙は、当該物件の所有権移転後、事業者提案に基づき、速やかに当該物件の整備、分譲建物等の建設その他付帯事業用地活用業務を遂行しなければならない。

2 乙は、当該物件の整備、分譲建物等の建設その他付帯事業用地活用業務の遂行に関し、基本協定第6条第3項第2号アからキまでのいずれかに該当する者（以下「暴力団関係業者」という。）を使用してはならず、自ら又は分譲建物等の建設その他付帯事業用地活用業務の遂行に係る全ての関係当事者をして、暴力団関係業者と如何なる契約の締結もさせてはならない。

3 乙が、前項の規定に違反して暴力団関係業者を使用した場合又は暴力団関係業者との契約の締結が判明した場合は、甲は、乙に対して、当該契約の解除（乙が当該契約の当事者でない場合において、乙が当該契約の当事者に対して当該契約の解除を求めることを含む。以下この条において同じ。）を求めることができる。

4 前項の規定により甲が乙に対して当該契約の解除を求めたことによって生じる乙の損害及び前項の規定により何らかの契約が解除されたことによって生じる関係当事者の損害については、乙が一切の責任を負うものとする。

(事業者との調整)

第11条 乙は、事業者が事業契約の定めるところに従って本事業を遂行しなければならないことを認識し、かつ了解の上で、付帯事業用地活用業務を履行するものであり、事業者の施工する工事及び事業者の実施する建替住宅の維持管理業務がその施工又は実施上密接に関連する場合において、必要があるときは、事業者との間で、その費用及び責任で適切に調整を行い、事業者による本事業の遂行を支援し、甲及び恵庭市民に損害を被らせないものとする。

(転売の禁止)

第12条 乙は、当該物件について、契約締結の日から20年間、乙の構成員以外への所有権の移転を禁止するものとする。ただし、所有権移転の禁止期間であっても分譲住宅整備後で分譲住宅をエンドユーザーに分譲販売する場合は、この限りではない。

(違約金)

第13条 乙は、次の各号に規定する事由が生じたときは、それぞれ当該各号に規定する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 第8条の規定に違反したときは、売買代金の30パーセントに相当する金額。
- (2) 第9条の規定に違反したときは、売買代金の30パーセントに相当する金額。

(危険負担)

第14条 天災等不可抗力による損害で、本契約締結時から第7条第2項に規定する引渡しの時までが生じたものについては甲がその責めを負い、引き渡し後に生じたものについては乙がその責めを負うものとする。

(契約不適合責任)

第15条 乙は、当該物件について種類又は品質に関して本契約の内容に適合しないもの(土壌汚染、埋蔵物等を含むが、募集要項等並びに当該物件の現場確認の機会から客観的かつ合理的に推測できないものに限る。以下「契約不適合」という。)を引渡したときでも、甲は、乙に対し、契約不適合を担保する責任を負わない。

(損害賠償)

第16条 甲は、乙が本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できる。

(契約の費用)

第17条 本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

(契約の解除)

第18条 甲は、次の各号の一に該当するときは、催告しないで、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が、付帯事業用地活用業務に着手すべき時期を過ぎてもそれらに着手せず、かつ甲が相当の期間を定めて催告しても、当該遅延につき乙から甲が満足する説明が得られないとき。ただし、甲の責めに帰すべき事由又は不可抗力若しくは法令変更による場合には、この限りでない。
- (2) 乙が、その破産、会社更生、民事再生又は特別清算の開始その他これらに類似する倒産手続の開始の申立てを取締役会において決議した場合、又は第三者(乙の取締役を含む。)によって、

当該申立てがなされた場合において、事業者提案に基づく付帯事業用地活用業務の履行が不可能又は著しく困難と甲が認めたとき。

(3) 乙が本契約上の義務に違反し、かつ甲が相当期間を定めて催告したにもかかわらず、当該相当期間内にその違反が治癒されないとき。

(4) 甲により基本協定又は事業契約が解除された場合

(5) 前各号に規定するほか、乙がその本契約上の債務の履行を拒否し、若しくは、その責めに帰すべき事由によってその本契約上の債務について履行不能となった場合において、本事業の目的の実現が不可能又は著しく困難となったとき、又は、その他乙が本契約上の義務に違反し、その違反により本事業の目的を達することができないことが明らかであるとき。

2 甲は、本事業の実施の必要がなくなったと認める場合には、180日以上前に乙に通知のうえ、本契約の全部（一部は不可。ただし、エンドユーザーに対する分譲住宅の引渡しが完了している部分は除く。以下同じ。）を解除することができる。

3 次の各号に掲げる者が本契約を解除した場合は、第1項第5号にいう「乙がその本契約上の債務の履行を拒否し、若しくは、その責めに帰すべき事由によってその本契約上の債務について履行不能となった場合」とみなす。

(1) 乙について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人

(2) 乙について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人

(3) 乙について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された再生債務者等

(返還金等)

第19条 甲は、本契約を解除したときは、既に受領済みの売買代金を乙に返還するものとする。ただし、当該返還金には利息を付さないものとする。

2 甲は、本契約を解除したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、本契約を解除したときは、乙が支払った違約金及び乙が当該物件に投じた必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(原状回復及び返還)

第20条 乙は、甲が第18条の規定により本契約を解除したときは、甲の指示するところにより、当該

物件を引き渡し時の状態に回復したうえで、甲に返還しなければならない。

2 前項の場合において、乙は、滅失その他の事由により当該物件の全部または一部を返還することができないときは、その損害賠償として甲の定める金額の支払いをもって返還に代えることができる。

3 乙は、第1項に定めるところにより当該物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(返還金の相殺)

第21条 甲は、第19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、第15条若しくは第20条第2項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、返還する売買代金の全部又は一部と相殺するものとする。

(従物の帰属)

第22条 当該物件に従属する構築物・樹木等は、本契約に特段の定めがない場合は、乙に帰属する。

(相隣関係等)

第23条 乙は、当該物件の引渡し以後においては、十分な注意をもって物件を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意するものとする。

(裁判管轄)

第24条 本契約により権利義務の争いが生じたときは、札幌地方裁判所を合意裁判所とする。

上記契約の締結を証するため本書2通を作成し、甲・乙記名押印の上、各1通を保有する。

令和●年●●月●●日

甲 恵庭市京町1番地
恵庭市長 原田 裕 ⑩

乙 (代表事業者)
●●市●●●●
●●●●●●●●
代表取締役 ●● ●● ⑩

(構成員)
●●市●●●●
株式会社●●●●
代表取締役 ●● ●●

●●市●●●●
株式会社●●●●
代表取締役 ●● ●●