

売買契約書（案）

売出人 株式会社札幌副都心開発公社（以下「甲」という。）と買受人 ○○○○○（以下「乙」という。）とは、札幌市の実施による「新さっぽろ駅周辺地区G・I街区公募提案型売却募集」（以下「本公募」という。）により定められた甲所有地の売買に関し、次のとおり売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、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 売買物件は次のとおりとし、位置形状は別添図面のとおりとする。

所在	地番	地目	地積
札幌市厚別区厚別中央1条6丁目	493-64	宅地	6392.42 m ²

2 乙は、売買物件の所在及び面積を確認して甲から買い受ける。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金〇,〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇円とする。

2 乙は、本公募を経て最優秀提案者として札幌市と締結する新さっぽろ駅周辺地区G・I街区に関する土地売買契約（以下「札幌市との売買契約」という。）により買い受けた土地の所有権が乙に移転したことを甲が確認した後に、前項の売買代金に係り甲が発行する請求書の発行日より30日以内に現預金にて売買代金を全額納入しなくてはならない。

（効力発生日）

第4条 本契約の効力発生日は、乙の札幌市との売買契約の締結日と同日とする。

（所有権の移転及び売買物件の引き渡し）

第5条 売買物件の所有権は、乙が札幌市との売買契約を締結し、係る売買代金を全額札幌市に納入しその所有権が乙に移転したのを甲が確認した後第3条の売買代金

について甲が発行する請求書に基づいて、売買代金が全額納入された日を以って移転するものとする。

- 2 前項の規定により所有権が移転したとき、同時に現状で売買物件の引渡しが行われたものとする。
- 3 乙は、売買物件の引渡しが行われたときは、甲に土地受領書を提出しなければならない。
- 4 売買物件の引渡しは現状有姿による引渡しとし、現存する建造物及び埋設物の撤去は乙の費用負担と責任においてこれを行うものとする。

(登記の手続き)

第7条 売買物件の所有権移転登記の手続きは、甲が所有権移転登記に必要な書類一式を乙に交付し、乙が遅滞なく移転登記を行う。

(危険負担)

第8条 本契約の効力発生時から第5条第2項に規定する引渡しの時まで、天災地変等甲乙いずれの責にも帰すことのできない事由により売買物件の滅失または毀損が生じたときは、甲は本契約を解除することができるものとする。

- 2 前項の解除がなされた場合、甲と乙は、互いに相手方に対し損害賠償の請求等を行わないものとする。

(竣工期限等)

第9条 乙は、平成〇〇年〇〇月〇〇日までに、本公募の応募時に提出した事業計画書(以下「計画書」という。)に示した工事を竣工させなければならない。

- 2 乙は、やむを得ず前項に定める期限までに竣工できない場合は、その理由及び新たな期限を書面により申し出て、前項に定める期限までに甲の承諾を得なければならない。
- 3 前項の承諾を得られた場合において、乙は、甲の承諾した期限までに竣工しなければならない。

(かし担保)

第10条 甲は第5条第2項に規定する引渡しの日以後、売買物件について隠れたかしが発見されても責を負わないものとする。また、数量の不足が発見されても、乙は甲に対して売買代金の減額または損害賠償の請求若しくは契約の解除請求を行わないものとする。

(土地利用指定及び期間)

第11条 乙は、第5条第2項に規定する引渡しの日から10年間(以下、「指定期間」という。)、計画書の内容に基づいた土地利用に供さなければならない(ただし、建築期間等は除く。)

2 乙は、前項の期間に事業実施上等の理由で計画書の内容を変更する必要性が生じた場合は、甲の承諾を得なければならない。また、建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項の規定による確認済証及び同法第7条第5項の規定による検査済証の交付を受けたときは、それらの写しを甲に提出するものとする。

3 乙は、建築確認等の諸手続の前には、建築計画の概要と計画書の整合性についてあらかじめ甲の確認を受けなければならない。

(所有権移転等の制限)

第12条 乙は、指定期間内において、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。ただし、計画書において予定されており、且つあらかじめ書面により甲の承諾を受けた場合は、この限りでない。

- (1) 売買物件の売買、贈与、交換等による所有権の移転をしないこと
- (2) 売買物件に地上権、使用貸借権等の用益権並びに抵当権等の担保権の設定をしないこと。
- (3) 売買物件に建築する建物の所有権を譲渡しないこと。
- (4) 売買物件に建築する建物を区分所有権の目的としないこと。

(報告義務)

第13条 乙は、指定期間内において、次の各号のいずれかに該当する事実が生じた場合は、甲に書面にて報告しなければならない。

- (1) 乙の所在地、名称、連絡先を変更したとき。
- (2) 乙の代表者、構成員等が変更になったとき。
- (3) その他、計画書の内容に基づく土地利用等の継続に影響を与える事実が生じたとき。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第14条 乙は、売買物件を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こ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に使用してはならない。

2 乙は、売買物件を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に使用してはならない。

3 乙は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、前2項の使用の禁止義務を承継させるものとし、当該第三者に対して前2項の定め反する使用をさせてはならない。

4 乙は、前項の第三者が売買物件の所有権を移転する場合にも同様に第1項又は第2項の内容を転得者に承継することを義務付けなければならない。この場合においても、乙は第1項又は第2項の使用の禁止を免れるものではない。

5 乙は、売買物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第1項又は第2項の規定に反する使用をさせてはならない。

6 乙は、前項の第三者が新たな第三者に売買物件を使用させる場合も同様に、第1項、第2項及び第5項の内容を遵守させなければならない。

(実地調査等)

第15条 甲は、第11条から第14条に規定する内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し履行の状況を確認するために質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、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、甲から要求があるときは、第11条から第14条に規定する内容に関

し、その事実を証する書類その他の資料を添えてこの物件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、正当な理由なく第1項に規定する調査を拒み、妨げ、又は忌避し、若しくは報告又は資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第16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11条、第12条又は第14条に規定する義務に違反したときは、売買代金の30パーセントに相当する金額

(2) 第9条に規定する義務に違反したときは、売買代金の10パーセントに相当する金額

(3) 第13条、第15条第2項又は第3項に規定する義務に違反したときは、売買代金の5パーセントに相当する金額

(4) 第3条第2項に規定する義務を履行せず指定する期限後に納める場合は、当該期限の翌日から納入の日までの日数に応じ、その未納入額につき年14.6パーセントの利率で計算した金額

2 乙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に該当することが売買物件の引渡し後に判明したときは、乙は売買代金の30パーセントに相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

3 前2項の違約金は第21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。

(契約の解除)

第17条 甲は、乙が次のいずれかに該当する場合は、催告しないで、この契約を解除することができる。

(1) この契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 乙が本公募の応募時に提出した応募書類に虚偽が判明したとき

(3) 乙が本公募募集要項に記載の土地の売却条件に違反したとき

(4) 暴力団関係者に該当することが判明したとき。

(買戻しの特約及び登記とその抹消)

第18条 甲は、乙が第9条、第11条、第12条又は第14条に規定する義務に違反したときまたは、乙の札幌市との売買契約において札幌市が買戻権を行使したときは、売買物件の買戻しをすることができるものとする。

2 前項の規定の期間は、第5条第1項に規定する引渡しの日から10年間とする。

3 乙は、前2項に定める買戻しの特約について、登記することを承諾するものとし、特約登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

4 甲は、第2項に規定する買戻期間が満了した場合は、乙の請求により買戻権の登記の抹消を行わなければならない。

5 前項の抹消登記にかかる費用は乙の負担とする。

(返還金等)

第19条 甲は、第17条に定める解除権を行使したときは、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、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(乙の原状回復義務)

第20条 乙は、第17条の規定により甲が解除権を行使したとき、または第18条第1項の規定により甲が買戻権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないことを認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は前項ただし書きの場合において売買物件が滅失または毀損しているときは、その損害賠償として買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、

また解除権を行使した場合においては契約解除時の時価により減損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

- 3 乙は、第1項に定めるところにより売買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抹消登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第21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、乙に請求できる。

(返還金の相殺)

第22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、乙が第16条に規定する違約金、第20条第2項又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、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。

(公租公課)

第23条 売買物件の公租公課は、第5条第1項に定める売買物件の引渡しの日を以って区分し、引渡しの前日までの分は甲において負担し、引渡し当日以降に当たる分は乙がこれを負担する。

- 2 前項による負担区分において日割計算が発生する場合には、1年を365日としてこれを計算する。

(反社会的勢力の排除)

第24条 甲及び乙は、現在、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下これらを「暴力団員等」という。）に該当しないこと、及び次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。

- (1) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること

- (2) 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関係を有すること
- (3) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
- (4) 暴力団員等に対して資金等を提供し、または便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
- (5) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

2 乙は自らまたは第三者を利用して次の各号の一にでも該当する行為を行わないことを確約する。

- (1) 暴力的な要求行為
- (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
- (3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、または暴力を用いる行為
- (4) 風説を流布し、偽計を用いまたは威力を用いて甲の信用を毀損し、または甲の業務を妨害する行為
- (5) その他前各号に準ずる行為

(転得者への承継義務)

第25条 乙は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合、本契約書の内容及び本公募の募集要項記載内容を転得者に承継させなければならない。

(契約締結の費用)

第26条 乙は、売買物件の所有権移転登記、買戻権の抹消登記に要する費用を負担するものとし、その他この契約に要する費用は、甲乙折半してこれを負担するものとする。

(相隣関係等への配慮)

第27条 乙は、引渡し以後においては、十分な注意をもって売買物件を管理し、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とともに、万一紛争が生じ

た場合には、全て乙の負担と責任において解決しなければならない。

2 乙は事業に着手するにあたって、近隣住民や地元関係団体からの要望等に対し、誠意をもって協議に応じなければならない。

(管轄裁判所)

第28条 この契約について訴訟等が生じたときは、甲の所在地を管轄する裁判所をもってその管轄裁判所とする。

(契約に定めのない事項)

第29条 この契約に疑義が生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、甲及び乙が協議のうえ定める。

この契約を証するため、本書を2通作成し、甲及び乙の両者が記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成〇〇年〇〇月〇〇日

甲 札幌市厚別区厚別中央2条5丁目7番2号
株式会社札幌副都心開発公社
代表取締役社長 高橋 稔 印

乙 住 所

氏 名 印

本契約書案は契約書締結内容の骨子を記載したものであり、
全内容において確定事項とするものではありません。