

土地売買契約書（案）

売主沖縄県（以下「甲」という。）と買主〔民間収益事業者名〕（以下「乙」という。）
とは、下記条項により、土地売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

記

（売買物件及び売買代金）

第1条 甲は、その所有する次に掲げる土地（以下「売買物件」という。）を金●円（以下「売買代金」という。）をもって乙に売り渡す。なお、売買物件の面積は、以下の地積によるものとし、本契約締結日以降、甲又は乙が再実測した結果、売買物件の面積に増減が生じても互いに異議を申し立てず、売買代金の増減清算はしない。

所 在 地	地 目	地 積 (㎡)	
		公 簿	実 測

（信義誠実の義務）

第2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。

（契約保証金）

第3条 乙は、本契約締結と同時に契約保証金として金 円を甲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、乙が次条に定める義務を履行したときは、乙の請求により、遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付する。

5 甲は、乙が次条第1項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を甲に帰属させることができる。

(代金の支払及び延滞金)

第4条 乙は、第1条の売買代金を甲の発行する納入通知書により令和●年●月●日まで一括で甲に支払わなければならない。

- 2 乙は、その責に帰すべき事由により、売買代金を前項の納入期限までに甲に支払わなかったときは、売買代金について当該納入期限の翌日から支払のあった日までの期間につき14.5パーセントの割合で計算した延滞金（100円未満の場合を除く。）を甲に支払わなければならない。

(登記に必要な書類)

第5条 乙は、本契約締結後速やかに所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(所有権の移転及び登記の嘱託)

第6条 売買物件の土地所有権は、乙が売買代金（第4条の延滞金がある場合は、これを含む。）の支払を完了したときに、甲から乙に移転するものとする。

- 2 前項の規定により売買物件の所有権が乙に移転した後においては、乙が売買物件に対する一切の公租公課を負担する。
- 3 甲は、売買物件の所有権が乙に移転した後、遅滞なく所有権移転登記の嘱託をするものとする。
- 4 前項の所有権の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第7条 売買物件は、前条第1項の規定により、その所有権が移転したときに、乙に対し、原状のまま引渡しがあったものとする。

(契約不適合)

第8条 甲は、売買物件につき、種類又は品質等に関して本契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）があったとしても、当該契約不適合に関して何らの義務及び責任を負わず、当該契約不適合に起因又は関連して乙に生じた損害、損失及び費用等について、一切その責任を負わない。

(指定用途)

第9条 乙は、売買物件を甲、乙及び特定事業参画者間において締結された令和●年●月●日付け沖縄県マリンタウン国際会議・大型展示場 整備運営等事業基本協定書（民間収益事業）（以下「基本協定（民間収益施設）」という。）、入札説明書等及び事業提案書に定める用途（以下「指定用途」という。）に自ら供しなければならない。

ならない。

- 2 乙は、売買物件について指定用途を変更しようとするときは、甲の書面による事前の承諾を得なければならない。ただし、民間収益施設のうち、宿泊施設の用途を変更することはできない。

(指定用途に供すべき始期)

第10条 乙は、売買物件を、民間収益施設運営開始予定日までに指定用途に供しなければならない。

(指定用途に供すべき期間)

第11条 乙は、売買物件を、第13条第2項に定める期間中、引き続き指定用途に供しなければならない。

(売買物件の譲渡等の禁止)

第12条 乙は、甲の事前の書面による承諾がある場合を除き、次条第2項に定める期間中、売買物件の所有権を第三者に譲渡し、又は売買物件を第三者に貸し付けてはならない。

(買戻しの特約)

第13条 乙が第9条から前条まで若しくは第25条又は基本協定（民間収益施設）の規定に違反したときは、甲は、乙が納入した売買代金を返還して、甲が指定した日に売買物件を買い戻すことができる。

- 2 買戻しのできる期間は、所有権移転の日から5年間とする。
- 3 第1項の返還金には、利息を付さないものとする。
- 4 甲は、第1項の買戻しの実行によって乙又は第三者に損害が生じても、なんらその責めを負わないものとする。
- 5 乙は、第1項の規定により甲が売買土地を買い戻したときにおいても、買戻しまでに生じた延滞金を甲に支払うものとする。

(買戻しの登記)

第14条 買戻しの特約は、登記により設定するものとし、乙は買戻しの登記に同意しなければならない。

- 2 前条の規定による買戻しの特約登記は、第6条の所有権移転登記と同時に甲が囑託により行うものとし、当該登記の囑託に当たっては、乙は、甲に対し当該登記に必要な書類を提出するものとする。
- 3 第1項の規定による買戻しの特約登記に要する費用は、乙の負担とする。

(契約の解除)

第15条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、催告することなく本契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙が第4条第1項に規定する売買代金の納入期限の翌日から起算して、30日を経過した後においても売買代金及び延滞金の完納がないときは、催告することなく本契約を解除することができる。
- 3 前2項及び第26条の規定により本契約を解除したときは、甲は、乙が納入した売買代金を乙に返還するものとする。
- 4 前項の返還金には、利息を付さないものとする。
- 5 甲は、第1項又は第2項の規定による契約の解除によって、乙又は第三者に損害が生じても、なんらその責めを負わないものとする。
- 6 乙は、第1項又は第2項の規定により甲が本契約を解除したときにおいても、解除までに生じた延滞金を甲に支払わなければならない。

(乙の原状回復義務)

第16条 乙は、甲が第13条第1項の規定により売買土地を買い戻し、又は前条第1項の規定により本契約を解除したときは、甲の指定する期日までに乙の負担において売買物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が原状回復の必要がないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

- 2 乙が前項の期日までに売買物件を原状に回復しないときは、甲は乙に代わり原状回復することができる。この場合において、原状回復に要した費用は、乙の負担とする。
- 3 甲が第13条第1項の規定により売買物件を買い戻し、又は前条第1項の規定により本契約を解除したときは、乙は売買物件の所有権移転登記に必要な書類を甲に提出し、甲への売買物件の所有権移転登記に協力しなければならない。

(損害賠償)

第17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。

(有益費等の請求権の放棄)

第18条 乙は、第13条第1項の規定により売買物件を買い戻され、又は第15条第1項及び第2項の規定により本契約を解除された場合において、乙が売買物件のために費やした必要費、有益費その他一切の費用があってもこれを甲に請求しないものとする。

(実地調査等)

第19条 甲は、所有権移転の日から5年間は売買物件について実地に調査し、又は乙に対して所要の報告を求めることができる。この場合において、乙はその調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはならないものとする。

(契約の費用)

第20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、すべて乙の負担とする。

(買戻特約登記の抹消)

第21条 第13条第2項に定める買戻し期間の満了により買戻特約登記の抹消の必要が生じたときは、甲は乙の請求により当該登記に必要な書類を交付し、乙がその手続を行うものとする。

2 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第22条 本契約に関する訴えの管轄は、沖縄県庁の所在地を管轄区域とする那覇地方裁判所とする。

(疑義の決定)

第23条 本契約に規定された事項について疑義を生じ、又は、本契約に規定がない事項で必要が生じたときは、沖縄県の関係条例及び規則等によるほか、甲乙両者協議して定めるものとする。

(特約条項一定義)

第24条 本契約において用いられる用語の定義は、本文中において明示されているものを除き、基本協定(民間収益事業)に定めるところによる。

(特約条項一指定用途)

第25条 乙は、民間収益施設の建設工事の着工日(以下「着工日」という。)までに、売買物件について、都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条に定める開発許可又は建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条に定める建築確認を取得しなければならない。乙が、乙の責めに帰すことのできない事由により、着工日の変更を必要とし、その旨を甲に請求した場合、延長期間等を含め甲と乙が協議して決定する。但し、甲と乙の間において協議が調わない場合、甲が合理的な着工日を定め、乙はこれに従わなければならない。

- 2 乙は、前項の開発許可又は建築確認取得後、入札説明書等及び事業提案書に従って、民間収益施設の建設工事を実施する。
- 3 乙は、令和●年●月●日までに、甲及び特定事業者と協議の上、入札説明書等及び事業提案書に従って基本計画（開発の基本方針、施設計画（建築計画、景観・デザイン、地区施設、緑化、交通処理等）、事業運営計画、土地利用計画、事業実施スケジュール等を定めたものをいい、以下「基本計画」という。）を策定して甲に提出し、甲の承認を受けなければならない。
- 4 乙は、民間収益施設の整備業務の実施にあたっては、基本計画を遵守しなければならない。
- 5 乙は、売買物件又は売買物件上の民間収益施設を、基本計画に記載した内容以外の用途に使用し、又は第三者をして使用させてはならない。ただし、甲が事前に書面により承認した場合は、この限りではない。
- 6 乙は、売買物件又は売買物件上の民間収益施設を次の各号の一に該当する目的の用途に使用してはならない。
 - (1) 暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用途
 - (2) 騒音、振動、塵埃、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途
- 7 乙は、前6項に規定する義務に違反したときは、第1条に定める売買代金の10分の1にあたる金員を違約金として、甲に支払わなければならない。
- 8 前項に定める違約金は、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。

（特約条項—他の契約の解除）

第26条 第13条第2項の買戻期間中、基本協定（特定事業）、特定事業契約、基本協定（民間収益事業）又は本件借地契約の全部若しくは一部が締結されず、又は解除されたときは、甲は、本契約を解除することができる。

この契約の締結を証するため、本契約書を2通作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 那覇市泉崎1丁目2番2号
沖縄県知事

乙