

保 留 地 売 買 契 約 書

鹿児島都市計画事業谷山第一地区土地区画整理事業施行者鹿児島市（以下「甲」という。）並びに（以下「乙」という。）とは、甲が所有する鹿児島都市計画事業谷山第一地区土地区画整理事業における保留地を乙に売却することについて、次のとおり契約を締結する。

（売買）

第1条 甲は、その所有する第3条に掲げる土地（以下「売買物件」という。）を次条以下の規定に従い乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（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。

（売買物件）

第3条 売買物件は、次のとおりとする。

土地の表示 鹿児島市和田二丁目14番3

地 目 宅地

地 積 87.83平方メートル

2 売買物件の面積は登記簿上の面積によるものとし、第11条、第14条及び第18条の規定に関わらず、登記簿上の面積と実測による面積に相違があっても、甲及び乙は、当該相違による契約代金の増減額の請求、不足分の引渡請求、契約の解除及び損害賠償請求は行わないものとする。

（契約代金）

第4条 契約代金は、金 ， ， 円とする。

（契約保証金）

第5条 乙は、本契約と同時に契約保証金として、金 ， 円（契約代金の額の100分の10以上）を甲に支払うものとする。

2 前項の契約保証金は、第16条第2項及び第18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 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が次条に規定する義務を履行したときは、第1項の契約保証金を前条の契約代金に充当するものとする。

5 甲は、乙が次条に規定する義務を履行しないとき又は第14条の規定により契約を解除したときは、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。

（契約代金の支払）

第6条 乙は、第4条に規定する契約代金の額から前条第1項に規定する契約保証金の額を除いた金額を、令和 年 月 日までに甲に支払うものとする。

（所有権の移転）

第7条 売買物件の所有権は、乙が第4条の契約代金を完納した時点において、甲から乙に移転するものとする。

（所有権移転の登記）

第8条 売買物件の所有権移転登記は、第4条の契約代金を乙が完納した後、甲が所轄法務局に対し登記の嘱託をするものとする。

2 乙は、第4条の契約代金を完納したときは、遅滞なく所有権移転登記に必要な書類を甲に提出するものとする。

3 所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第9条 売買物件は、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点において、現状のまま引渡しがあったものとする。

(危険負担)

第10条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までに、売買物件が甲、乙双方の責めに帰することができない事由により滅失又は毀損した場合には、乙は、代金の支払いを拒むことができる。

(契約不適合責任)

第11条 乙は、本契約締結後、売買物件が契約内容に適合しない（権利の不適合を含む）ものであることを発見しても、追完請求権の行使、契約代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。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項に規定する消費者である場合にあっては、引渡しの日から2年間は、この限りではない。なお、甲の責任の範囲は、契約代金の額を限度とする。

(用途制限)

第12条 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その他これに類する業の用途に使用してはならない。

2 乙は、売買物件について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「暴力団対策法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）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など、公序良俗に反する用に使用してはならない。

(違約金)

第13条 乙は、前条に規定する義務に違反したときは、契約代金の100分の10に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 第1項の違約金は、第16条第2項及び第18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ものとする。

(契約の解除)

第14条 甲又は乙は、相手方がその債務を履行しない場合において、相手方に対し相当の期間を定めてその履行の催告を行い、その期間内に履行がないときは、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であると認められる場合は、この限りではない。

2 次に掲げる場合には、甲又は乙は、前項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 相手方の債務の全部の履行が不能であるとき。

(2) 相手方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。

(3) 相手方の債務の一部の履行が不能である場合又は相手方がその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契約をした目的を達成することができないとき。

(4) 前各号に掲げる場合のほか、相手方がその債務の履行をせず、他方当事者が前項の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

3 一方の当事者の債務不履行が相手方の責めに帰すべき事由によるものであるときは、相手方

は前2項の規定による契約の解除をすることができない。

4 乙が次のいずれかに該当する場合には、甲は乙に対し、第1項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 役員等（当該乙が個人である場合にはその者を、当該乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時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。）が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

(2) 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

(3) 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を利用したなどと認められるとき。

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員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。

(5) 役員等が暴力団又は暴力団員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。

5 第11条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による解除権の行使を妨げない。
（返還金等）

第15条 甲又は乙が、前条に規定する解除権を行使したときは、甲は、乙が支払った契約代金を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。

2 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用を甲は返還しない。

3 甲又は乙が、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び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を甲は償還しない。

（乙の原状回復義務）

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売買物件を原状に回復のうえ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と認めたときは、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、売買物件が滅失又は毀損しているときは、契約解除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た場合には、その損害に相当する金額を甲に支払うものとする。

3 乙は、第1項に規定す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承諾書を甲に提出するものとする。

（融資利用の特約）

第17条 乙が、第4条の契約代金支払の一部につき、融資を利用する場合において、当該金融機関による融資決定が第6条に規定する支払期限の10日前までに承認されないときは、甲又は乙は、本契約を解除することができる。

2 乙は、前項の規定により契約解除を行うときは、詳細な事由を記載した書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

3 第1項の規定により契約を解除したときは、甲は受領した契約保証金を返還するものとする。ただし、乙が本契約に支出したその他の必要費用は、返還しないものとする。

（損害賠償）

第18条 甲又は乙は、相手方がその債務の本旨に従って履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰す

ることができない事由によるものであるときは、この限りでない。

2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、甲又は乙は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。

(1) 債務の履行が不能であるとき。

(2) 相手方がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 債務が契約によって生じたものである場合において、本契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

3 第11条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による損害賠償請求の行使を妨げない。

(返還金の相殺)

第19条 甲は第15条の規定により契約代金を返還する場合において、乙が第13条に規定する違約金又は第16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義務があるときは、何らの意思表示をすることなく当然に、返還する契約代金の全部又は一部と相殺する。

2 甲は、前項の相殺をしたときは、乙に対しその旨を通知するものとする。

(契約の費用)

第20条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(債権譲渡の制限)

第21条 乙は、本契約により生じる甲に対する債権を第三者に譲渡することはできない。

(氏名又は住所変更の届出)

第22条 乙は、売買物件の所有権移転登記手続きが完了するまでの間に、氏名又は住所に変更があった場合は、遅滞なく甲に届け出るものとする。

(疑義の決定)

第23条 本契約の各条項又は本契約に規定のない事項について疑義を生じたときは、法令及び甲の条例、規則等の規定するところに従うほか、甲乙協議のうえ決定するものとする。

(裁判管轄)

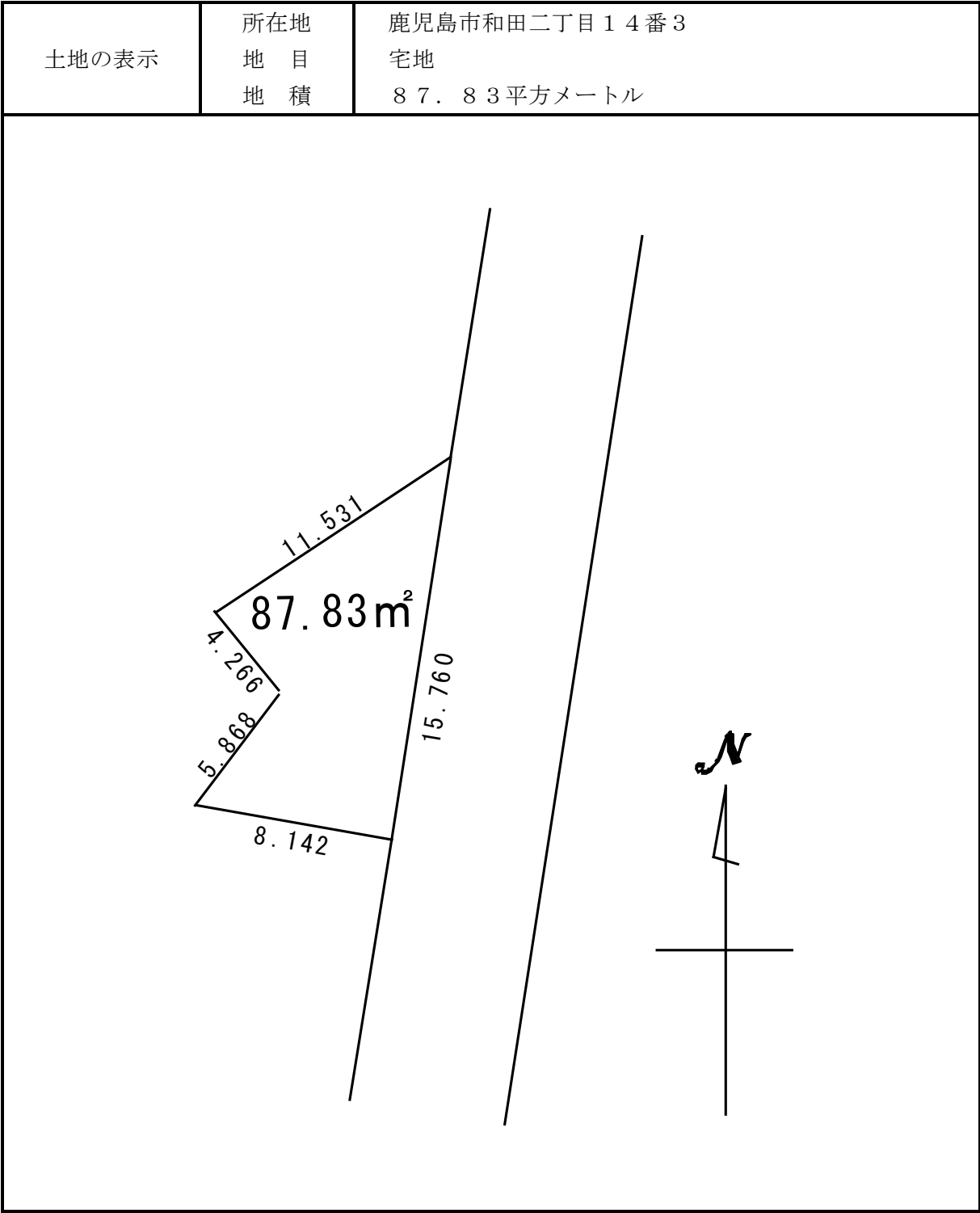
第24条 本契約に関する訴えは、鹿児島地方裁判所を第一審の専属的合意裁判管轄とする。

本契約の成立を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 鹿児島市山下町11番1号
鹿児島都市計画事業谷山第一地区土地区画整理事業
施行者 鹿児島市
代表者 鹿児島市長 下 鶴 隆 央

乙



保 留 地 売 買 契 約 書

鹿児島都市計画事業谷山第一地区土地区画整理事業施行者鹿児島市（以下「甲」という。）並びに（以下「乙1」という。）及び（以下「乙2」という。）（以下、乙1及び乙2を合わせて「乙ら」という。）とは、甲が所有する鹿児島都市計画事業谷山第一地区土地区画整理事業における保留地を乙らが共同で買い受けることについて、次のとおり契約を締結する。

（売買）

第1条 甲は、その所有する第3条に掲げる土地（以下「売買物件」という。）を次条以下の規定に従い乙らに売り渡し、乙らはこれを買受けるものとする。

2 乙1の共有持分は 分の とし、乙2の共有持分は 分の とする。ただし、本件の売買は、次条以下に規定するとおり、売買物件全体を乙らで不可分一体として買受けることを目的とする。

（信義誠実の義務）

第2条 甲及び乙ら各々は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第3条 売買物件は、次のとおりとする。

土地の表示 鹿児島市和田二丁目14番3

地 目 宅地

地 積 87.83平方メートル

2 売買物件の面積は登記簿上の面積によるものとし、第11条、第14条及び第18条の規定に関わらず、登記簿上の面積と実測による面積に相違があっても、甲及び乙ら各々は、当該相違による契約代金の増減額の請求、不足分の引渡請求、契約の解除及び損害賠償請求は行わないものとする。

（契約代金）

第4条 契約代金は、金 , 円とする。

（契約保証金）

第5条 乙らは、連帯して、本契約と同時に契約保証金として、金 , 円（契約代金の額の100分の10以上）を甲に支払うものとする。

2 前項の契約保証金は、第16条第2項及び第18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 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙らが次条に規定する義務を履行したときは、第1項の契約保証金を前条の契約代金に充当するものとする。

5 甲は、乙らが次条に規定する義務を履行しないとき又は第14条の規定により契約を解除したときは、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。

（契約代金の支払）

第6条 乙らは、連帯して、第4条に規定する契約代金の額から前条第1項に規定する契約保証金の額を除いた金額を、令和 年 月 日までに甲に支払うものとする。

（所有権の移転）

第7条 売買物件の所有権は、乙らが第4条の契約代金を完納した時点において、甲から乙らに移転するものとする。

(所有権移転の登記)

第8条 売買物件の所有権移転登記は、第4条の契約代金を乙らが完納した後、甲が所轄法務局に対し登記の嘱託をするものとする。

2 乙らは、第4条の契約代金を完納したときは、各自、遅滞なく所有権移転登記に必要な書類を甲に提出するものとする。

3 所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙らが連帯で負担するものとする。

(売買物件の引渡し)

第9条 売買物件は、第7条の規定により売買物件の所有権が乙らに移転した時点において、現状のまま引渡しがあったものとする。

(危険負担)

第10条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時まで、売買物件が甲、乙ら各々双方の責めに帰することができない事由により滅失又は毀損した場合には、乙らは、代金の支払いを拒むことができる。

(契約不適合責任)

第11条 乙ら各々は、本契約締結後、売買物件が契約内容に適合しない（権利の不適合を含む）ものであることを発見しても、追完請求権の行使、契約代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。ただし、乙らいずれもが消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合にあっては、引渡しの日から2年間は、この限りではない。なお、甲の責任の範囲は、契約代金の額を限度とする。

2 乙らが甲に対し前項の請求又は解除をする場合は、乙ら全員で不可分一体でのみ行うことができるものとする。

(用途制限)

第12条 乙ら各々は、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その他これに類する業の用途に使用してはならない。

2 乙ら各々は、売買物件について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「暴力団対策法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）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など、公序良俗に反する用に使用してはならない。

(違約金)

第13条 乙らは、乙らのいずれかが前条に規定する義務に違反したときは、連帯して、契約代金の100分の10に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 第1項の違約金は、第16条第2項及び第18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ものとする。

(契約の解除)

第14条 甲又は乙らは、相手方（相手方が乙1又は乙2であるときは、乙らのいずれか）がその債務を履行しない場合において、相手方（甲が履行の催告をする場合の相手方は、履行しない本人ではない方も含めた乙らのいずれかを意味するものとする。以下、催告の場合において同じ。）に対し相当の期間を定めてその履行の催告を行い、その期間内に履行がないときは、契約の解除をすることができる（債務を履行しない者が乙1又は乙2で甲が解除をする場合は、乙ら全員に対し契約の全部を解除できるものとし、債務を履行しない者が甲で乙らが解除をする場合は、乙らは全員で不可分一体でのみ解除できるものとする。以下、解除の場合において同じ）。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本契約及び取引上の社会

通念に照らして軽微であると認められる場合は、この限りではない。

2 次に掲げる場合には、甲又は乙らは、前項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 相手方（相手方が乙1又は乙2であるときは、乙らのいずれか）の債務の全部の履行が不能であるとき。

(2) 相手方（相手方が乙1又は乙2であるときは、乙らのいずれか）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。

(3) 相手方（相手方が乙1又は乙2であるときは、乙らのいずれか）の債務の一部の履行が不能である場合又は相手方がその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契約をした目的を達成することができないとき。

(4) 前各号に掲げる場合のほか、相手方（相手方が乙1又は乙2であるときは、乙らのいずれか）がその債務の履行をせず、他方当事者が前項の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

3 一方の当事者の債務の不履行が相手方（相手方が乙1又は乙2であるときは、乙らのいずれか）の責めに帰すべき事由によるものであるときは、相手方（甲の不履行が乙1又は乙2の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙ら全員）は前2項の規定による契約の解除をすることができない。

4 乙らのいずれかが次のいずれかに該当する場合には、甲は乙らに対し、第1項の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

(1) 役員等（当該乙が個人である場合にはその者を、当該乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時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。）が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

(2) 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

(3) 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を利用したなどと認められるとき。

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員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。

(5) 役員等が暴力団又は暴力団員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。

5 第11条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による解除権の行使を妨げない。（返還金等）

第15条 甲又は乙らが、前条に規定する解除権を行使したときは、乙らが支払った契約代金を甲は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。

2 甲又は乙らが、解除権を行使したときは、乙1又は乙2の負担した契約の費用を甲は返還しない。

3 甲又は乙らが、解除権を行使したときは、乙1又は乙2が支払った違約金及び乙1又は乙2が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を甲は償還しない。

（乙らの原状回復義務）

第16条 乙らは、甲が第14条の規定により解除権を行使したときは、連帯して、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と認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙らは、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又は毀損しているときは、契約解

除時の時価により減損額に相当する金額を、連帯して甲に支払わなければならない。また、乙らのいずれかの責めに帰すべき事由により甲に損害を与えた場合には、その損害に相当する金額を、連帯して甲に支払うものとする。

- 3 乙らは、第1項に規定するところにより売買物件を甲に返還するときは、各自、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するものとする。

(融資利用の特約)

第17条 乙らのいずれかが、第4条の契約代金支払の一部につき、融資を利用する場合において、当該金融機関による融資決定が第6条に規定する支払期限の10日前までに承認されないときは、甲又は乙らは、本契約を解除することができる。

- 2 乙らは、前項の規定により契約解除を行うときは、詳細な事由を記載した書面により甲に共同で申請し、その承認を受けなければならない。

- 3 第1項の規定により契約を解除したときは、甲は受領した契約保証金を返還するものとする。ただし、乙1又は乙2が本契約に支出したその他の必要費用は、返還しないものとする。

(損害賠償)

第18条 甲又は乙らは、相手方（相手方が乙1又は乙2であるときは、乙らのいずれか）がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる（履行をしない又は履行が不能であるのが乙1又は乙2である場合は、甲は、乙らに対し連帯して損害の賠償を請求することができる。）。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして相手方（相手方が乙1又は乙2であるときは、乙ら全員）の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

- 2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、甲又は乙らは、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。

(1) 債務の履行が不能であるとき。

(2) 相手方（相手方が乙1又は乙2であるときは、乙らのいずれか）がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 債務が契約によって生じたものである場合において、本契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

- 3 第11条による追完請求及び代金減額請求は、債務不履行による損害賠償請求の行使を妨げない。

(返還金の相殺)

第19条 甲は第15条の規定により契約代金を返還する場合において、乙らのいずれかが第13条に規定する違約金又は第16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義務があるときは、何らの意思表示をすることなく当然に、返還する契約代金の全部又は一部と相殺する。

- 2 甲は、前項の相殺をしたときは、乙らのいずれか（前項に規定する事由に該当した本人ではない方を含む。）に対しその旨を通知するものとする。

(契約の費用)

第20条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙らの連帯での負担とする。

(債権譲渡の制限)

第21条 乙らはいずれも、本契約により生じる甲に対する債権を第三者に譲渡することはできない。

(氏名又は住所変更の届出)

第22条 乙ら各々は、売買物件の所有権移転登記手続きが完了するまでの間に、氏名又は住所に変更があった場合は、遅滞なく甲に届け出るものとする。

(通知、意思表示の特則)

第23条 本契約に関し、甲が乙らのいずれか一方に通知、催告及び意思表示した場合は、他方に対しても行ったものとする。

(疑義の決定)

第24条 本契約の各条項又は本契約に規定のない事項について疑義を生じたときは、法令及び甲の条例、規則等の規定するところに従うほか、甲及び乙ら協議のうえ決定するものとする。

(裁判管轄)

第25条 本契約に関する訴えは、鹿児島地方裁判所を第一審の専属的合意裁判管轄とする。

本契約の成立を証するため、本契約書3通を作成し、甲及び乙らそれぞれ記名押印の上、各自1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 鹿児島市山下町11番1号
鹿児島都市計画事業谷山第一地区土地区画整理事業
施行者 鹿児島市
代表者 鹿児島市長 下 鶴 隆 央

乙1

乙2

