

知多新南土地区画整理組合 保留地処分規程

(目的)

第1条 この規程は、知多新南土地区画整理組合定款（以下「定款」という。）第9条第2項の規定により、保留地（保留地となるべき予定の土地を含む。以下同じ。）を処分するために必要な事項を定めることを目的とする。

(処分方法)

第2条 理事は、保留地として定めた土地を処分しようとするときは、理事会の決定に従って、公開抽選（以下「抽選」という。）又は一般競争入札（以下「入札」という。）により処分するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合は、随意契約により処分することができる。

- (1) 抽選申込者又は入札参加者がいないとき。
- (2) 国又は地方公共団体等の公的機関に処分するとき。
- (3) 公共事業の代替用地として処分するとき。
- (4) 過小宅地及び建築物等の存する宅地の地積を適正にするため設定した保留地を処分するとき。
- (5) 計画的又は特定目的により設定した集合保留地を処分するとき。
- (6) 募集要項等により、売却先を選定した保留地を処分するとき。
- (7) その他理事が特に必要と認めたとき。

(処分価格)

第3条 保留地の処分価格は、評価員の意見を聞いて、理事会において定めるものとする。

2 保留地を分割して処分する場合の保留地処分価格総額は、あらかじめ定めた価格を下まわらない価格とする。

3 特別の事由により必要があるときは、前項の処分価格を変更することができる。

(処分の規制)

第4条 理事は、保留地を処分する場合は、処分方法に応じて次の各号のうち必要な規制等の措置を講じることができる。

ただし、この場合は、第5条第1項に規定する公告及び保留地処分に関する公告に特記事項として明記しなければならない。

- (1) 未成年者及び破産者で復権を得ない者には、処分することができない。
- (2) 計画的又は特定目的により設定した集合保留地について、その計画等を考慮し、特別の条件を付そうとするとき又は規制を緩和しようとするとき。
- (3) その他理事が必要と認めたとき。

(抽選及び入札の公告)

第5条 理事は、抽選又は入札により保留地を処分しようとするときは、抽選又は入札期日の10日前までに、次に掲げる事項を公告する。

- (1) 抽選又は入札の日時及び場所
- (2) 抽選又は入札の受付日時及び場所
- (3) 処分する保留地の位置(図示)
- (4) 各区画の地積及び処分価格(入札の場合はその最低価格)
- (5) 抽選又は入札保証金及び抽選参加者心得又は入札者心得
- (6) 特記事項等その他必要な事項

2 抽選保証金又は入札保証金は、現金又は保証小切手とし、1筆ごとに10万円とする。

(抽選参加及び入札参加の拒否)

第6条 理事は、第2条の規定により抽選又は入札するに当たり、次の各号のいずれかに該当すると認める者(代理人を含む)に対し、抽選又は入札の参加を拒否することができる。

- (1) 他人の抽選又は入札の参加を妨害し、又は他の入札者と談合したと認められる者
- (2) 当選の発表又は入札及び開札に当たり、その秩序を乱し、退場を命じられた者
- (3) 抽選参加者心得書又は入札者心得書及びこの規程に基づく指示に従わない者
- (4) 当選者又は落札者となり土地売買契約を締結しなかった者
- (5) 土地売買契約を忠実に履行しなかった者、又はその契約の履行を妨害した者
- (6) その他抽選及び入札、又は本事業に不都合な行為のあった者

(抽選及び入札申込)

第7条 理事は、抽選又は入札に先だち、参加者に抽選参加者心得書又は入札者心得書を交付するものとする。

2 抽選申込者又は入札参加者は、抽選参加申込書又は入札書により、第5条第2項に規定する抽選保証金又は入札保証金を添え、抽選又は入札前までに組合に提出しなければならない。

(抽選及び開札)

第8条 理事は、監事立会いのもとに抽選又は開札をする。

- 2 抽選又は開札は、公開で行うものとし、抽選参加者、入札者又はその代理人が抽選又は開札の場所に出席していなくても行うことができる。
- 3 前項の場合において、理事は、秩序の維持に支障があると認めるときは、抽選参加者又は入札者(代理人を含む)に退場を求めることができる。

(抽選参加申込書及び入札書の無効)

第9条 次の各号のいずれかに該当する抽選参加申込書又は入札書は無効とする。

- (1) 抽選参加申込書又は入札書に記名押印なきもの

- (2) 抽選参加申込書又は入札書の不備により、その内容を知得できないもの
- (3) 入札書の金額を訂正し、これに認印がないもの
- (4) 前各号に定めるほか、この規程及び抽選参加者心得書又は入札者心得書に違反するもの
- (5) その他、理事が無効と認めたもの

(当選決定及び落札)

第10条 理事は、抽選により決定した当選者に、売却決定通知書を交付するものとする。この場合、当選者は、理事が指定した日までに売渡価格の100分の10に相当する金額を契約保証金（手付金）として納付しなければならない。

- 2 入札は、最低価格に達した入札者のうち最高価格で入札した者を落札者とする。
- 3 落札者となるべき同価格の入札書が2通以上あるときは、これらの者で抽選を行い、落札者を定める。
- 4 理事は、入札により前第2項及び第3項により落札者を決定したときは、ただちに、その者に売却決定通知書を交付するものとする。この場合、落札者は理事が指定した日時までに売渡価格の100分の10に相当する金額を契約保証金（手付金）として納付しなければならない。
- 5 第1項及び第4項の場合は、抽選保証金又は入札保証金を契約保証金に繰り入れるものとする。ただし、繰り入れる保証金には利子を付さない。
- 6 当選者以外の者又は落札者以外の者の抽選又は入札保証金は、ただちにそれらの者に還付するものとする。ただし、還付する保証金には利子を付さない。

(代理人及び委任状)

第11条 代理人が抽選及び入札をする場合は、あらかじめ委任状を組合に提出し、理事の許可を得なければならない。

- 2 代理人は2人以上の代理をすることができない。
- 3 入札者は他の入札者の代理をすることができない。

(抽選及び入札の延期)

第12条 理事は、災害その他の特別な事情により抽選及び入札を執行することが困難であると認めるときは、当該抽選及び入札を延期することができる。この場合、改めてその日時及び場所を定め公告するものとする。

- 2 前項の場合において、抽選参加希望者又は入札希望者が損失を受けても組合は補償の責任を負わない。

(随意契約)

第13条 理事は、第2条第2項の規定により随意契約をしようとするときは、あらかじめ買受希望者から、買い受けようとする保留地の所在地、地積、価格及び土地利用の目的等必要な事項を記載した買受申込書を徴し、適格者を定めなければならない。

- 2 理事は、前項により適格者を決定したときは、ただちにその者に売却決定通知書

を交付するものとする。この場合、適格者は、理事が指定した日時までに売渡価格の100分の10に相当する金額を契約保証金として納付し、土地売買契約書により契約を締結しなければならない。

3 理事は、前項の指定した日時までに契約保証金を納付しない者については適格者の決定を取り消すものとする。

4 理事は、第2条第2項第2号及び第5号の規定により、国、地方公共団体又は公共性の高い団体等に処分しようとするとき又は特定の目的により設定した集合保留地を処分しようとするときは、前3項の規定によらないことができる。

(抽選及び入札による契約)

第14条 理事は、第10条第1項又は第4項の規定による当選者又は落札者と、理事が売却決定の通知をした日から10日以内に土地売買契約書により契約を締結しなければならない。

(補欠者)

第15条 理事は、第10条第1項に規定する当選者のほか、合わせて補欠者1名を抽選により決定するものとし、当選者が前条の規定による契約を締結しない場合は、補欠者をもって当選者とすることができる。

2 補欠者の効力は、当選者が土地売買契約書を締結したときに消滅する。

(売買代金の納付)

第16条 土地売買契約を締結した者は、売買契約を締結した日から60日以内に売買代金を納付しなければならない。

ただし、理事は、その他特別の場合は納付期日を別に定めることができる。

2 第10条第1項、第4項又は第13条第2項の規定による契約保証金は、前項の売買代金に繰り入れるものとする。

(土地の引渡し及び使用収益)

第17条 理事は、前条第1項の規定により売買代金を受領したときは遅滞なく当該土地を引き渡し、買受人にその土地を使用又は収益させなければならない。

ただし、売買契約に特別の定めをしたときは、この限りでない。

(契約の解除)

第18条 理事は、次の各号のいずれかに該当するときは土地売買契約を解除することができるものとする。

- (1) 期限内に売買代金を納付しないとき
- (2) 契約の解除の申出があったとき
- (3) 契約事項に違反したとき
- (4) 契約を履行する見込みがないと認められるとき
- (5) 第7条第1項に規定する心得書、保留地処分公告又は保留地処分に関する広告に定めた特記事項に違反したと認められる者で既に契約を締結したとき

(6) 知多市暴力団排除条例（平成 23 年知多市条例第 16 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団又は同条第 2 号に規定する暴力団員又は次に掲げる者であることが判明したとき。

ア 暴力団員が、事業主又は役員となっている者

イ 暴力団員以外の者が代表取締役を務めているが、実質的には暴力団員がその運営を支配している者

ウ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用している者

エ 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約、資材、原材料等の購入契約等を締結している者

オ 暴力団又は暴力団員に経済上の利益や便宜を供与している者

カ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難される関係を有している者

2 理事は、前項の規定により契約の解除を決定したときは、その旨を契約者に通知するものとする。

3 前項の通知書を契約者が返送し、若しくは受領を拒み、又は契約者がその住所に不在か、若しくは住所及び居所ともに不明のときは、その通知書の発送に代え公告をすることをもって足りる。

（抽選保証金、入札保証金及び契約保証金の没収）

第 19 条 抽選保証金、入札保証金及び契約保証金は、次の各号のいずれかに該当するときは、これを還付しない。

(1) 第 14 条第 1 項の規定による契約を締結しないとき

(2) 前条第 1 項の規定により契約を解除したとき

2 理事は、前項各号に該当することとなった理由が正当なものと認められるときは、前項の規定にかかわらず、契約保証金の全部又は一部を還付することができる。

3 前項に規定する還付金には、利子を付さない。

（権利譲渡の禁止）

第 20 条 第 23 条の規定による所有権移転登記が完了するまでの間は権利譲渡を認めないものとする。ただし、特に理事が認めたものは、この限りでない。

（権利の譲渡）

第 21 条 前条の規定により、当該土地の所有権を第三者に譲渡するため、権利譲渡の申請があり、理事が認めたときは、権利譲渡承認申請書及びその副本 2 通において、譲受人が買受人の土地売買契約書に基づく権利義務を継承する旨の誓約を確認した上、これを承認することができる。

2 前項の権利譲渡承認申請書には、買受人及び譲受人の双方が連署し、署名した者の印鑑登録証明書及びその他必要な書類を添付させるものとする。

3 理事は、権利譲渡承認申請書に買受人及び譲受人の売買内容が判断できる書面の写しを添付させることができる。

- 4 理事は、権利の譲渡を承認したときは、第1項の権利譲渡承認申請書及びその副本に、理事長名をもってその承認の旨を記し、買受人及び譲受人に副本を交付する。
- 5 理事は、前項により承認を受けた者から、別に定める手数料を徴収しなければならない。
- 6 理事は、当事者間において譲渡契約が成立した場合その写しを提出させるものとする。

(地積の増減)

第22条 売買した土地について、後日出来形確認測量等の結果、契約地積に変更が生じた場合は、その地積の増減に応じて土地売買契約書の売渡単価により精算するものとする。

(所有権移転の登記)

第23条 売買した保留地の所有権移転の登記は、土地区画整理法第107条第2項の規定による換地処分に伴う登記の完了後に申請するものとする。

- 2 前項の登記に要する諸費用は、買受人又は譲受人の負担とする。

(住所等変更の届出)

第24条 買受人又は譲受人は、契約締結後から前条第1項に規定するまでの間で、次の各号に該当することになったときは、遅滞なく住所等変更届を提出しなければならない。

- (1) 氏名(法人にあっては名称)又は住所(法人にあっては主たる事務所の所在地)を変更したとき
- (2) 死亡(法人にあっては、解散又は合併)したとき

(公租公課の負担)

第25条 第17条による引渡し以後における保留地の公租公課は、買受人又は譲受人の負担とする。

(理事長への委任)

第26条 この規程に定めるもののほか、保留地の処分に関し必要な事項は、理事会に諮り理事長が定めるものとする。

附 則

この規程は、令和2年9月20日から施行する。