

土地売買契約書 案

売出人 安城市土地開発公社（以下「甲」という。）と買受人 株式会社〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、次の条項により土地売買契約を締結する。

第1条（信義誠実の義務）

甲及び乙は、信義を重んじ誠実に本契約を履行しなければならない。

第2条（売買土地）

甲は、その所有する末尾記載の土地（以下「本件土地」という。）を次条以下の条件で売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

第3条（売買代金）

この契約に基づく本件土地の売買代金は、金〇、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇円とする。

第4条（契約保証金）

乙は、この契約締結の翌日から起算して30日以内に金〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇円を契約保証金として甲に支払うものとする。

2 前項で定める契約保証金には、利息を付さない。

3 乙は、第1項で定める契約保証金を、甲の指定する金融機関に支払うものとする。

第5条（確定測量による精算）

甲は、本件土地において甲が行う造成工事終了後、本件土地の確定測量を実施するものとする。

2 売買代金は、実測面積によるものとし、確定測量後の実測面積に末尾記載の売買単価を乗じて得た額を確定売買代金とする。

3 第3条に定める売買代金の額は、前項の確定売買代金の額に変更するものとする。

4 甲及び乙は、前2項の事項を記載した実測精算確認書を締結するものとする。

第6条（確定売買代金の支払い）

乙は、前条に定める確定売買代金を第5条第4項の実測精算確認書締結の翌日から起算して30日以内に甲に支払うものとする。

2 前項で定める支払金額には、利息を付さない。

3 第4条第1項に規定する契約保証金は、確定売買代金に充当するものとする。

4 乙は、この契約に基づき甲に支払う売買代金を、甲の指定する金融機関に支払うものとする。

第7条（延滞金）

乙は、甲に対する金銭債務の履行を遅延したときは、その遅延した額について、その遅延した期間の日数に応じ、年8.9%の割合を乗じて計算した金額（1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた額）を延滞金として甲に支払わなければならない。

第8条（造成工事）

甲は、造成工事を行った上で本件土地を引渡すものとする。

2 甲は、前項に規定する造成工事に重要な変更が生じる場合は、乙と協議するものとする。

第9条（本件土地の引渡し及び所有権移転の時期）

甲は、第6条第1項に規定する確定売買代金受領と同時に、本件土地を乙へ引き渡すものとする。

2 本件土地の所有権は、乙が確定売買代金を支払ったときに、甲から乙へ移転する。

第10条（所有権の移転登記）

本件土地の所有権移転登記は、甲の嘱託により本件土地の引き渡し後、速やかに行うものとする。この場合に登録免許税その他の経費が発生するときは、乙が負担するものとする。

2 乙は、前項の所有権移転登記に必要な書類を、自己の費用と負担において、甲の指定する期日までに、甲に提出しなければならない。

第11条（契約等の経費負担）

乙は、この契約及び第5条第4項に規定する実測精算確認書の締結に必要な収入印紙及び履行に関して必要な一切の費用を負担するものとする。

第12条（危険負担）

本件土地の引渡し前に、天災地変等の甲乙いずれの責めにも帰すことができない事由によって本件土地が毀損したときは、甲乙協議の上、甲は本件土地を修復して乙に引き渡すものとする。

第13条（瑕疵担保）

甲は、本件土地を引渡した日から、2年間瑕疵担保責任を負うものとする。

第14条（工場等の操業義務）

乙は、本件土地の引渡しを受けた日から3年以内に、工場等を建設し、操業しなければならない。

2 乙は、やむを得ず前項に規定する期限までに工場等を建設し、操業することができないと見込まれる場合には、あらかじめ、書面によりその理由及び新たな期限を明らかにし、甲の書面による承諾を得なければならない。

第15条（環境保全の義務）

乙は、本件土地における工場等の操業に当たっては、公害の発生を未然に防止し、環境の保全に努めるとともに、環境関係法令に基づく基準、手続及び監督官庁の指導を遵守しなければならない。また、安城市環境保全指導要綱（平成30年2月1日施行）に定める環境保全協定を安城市と別途締結するものとする。

2 前項に関し、工場等の周辺に公害が発生した場合、その原因が工場等の建設又は操業によるときは、乙の責任において、その解決及び再発防止に万全を尽くすものとする。

第16条（所有権移転、権利設定の禁止期間）

乙は、本件土地の所有権を取得した日から10年間は、公共の用に供する場合を除き本件土地の一部又は全部について、売買、譲与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）、又は抵当権、質権、地上権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をすることができない。

2 乙は、やむを得ず所有権の移転又は権利の設定を行わなければならない相当な理由がある場合には、あらかじめ、書面によりその理由を明らかにし、甲の書面による承諾を得た場合はこの限りではない。

第17条（公租公課）

本件土地の所有権移転登記以降に売買土地に賦課される固定資産税その他の公租公課は、乙が負担するものとする。ただし、契約締結日現在に納付済みの固定資産税その他公租公課については、日割り等の精算を行わないものとする。

第18条（甲の契約解除権）

甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合において、相当の期間を定めてその履行を催告したにもかかわらず、その期間内にその義務が履行されないときは、この契約を解除することができる。

(1) 契約保証金を第4条第1項に規定する支払期限までに支払わないとき。

(2) 確定売買代金を第6条第1項に規定する支払期限までに支払わないとき。

(3) 第14条第1項に規定する操業期限を経過しても操業しないとき。

(4) 第16条に規定する甲の承諾を得ずに所有権の移転、権利の設定を行ったとき。

(5) その他この契約の規定に違反する行為があったとき。

2 甲は、前項に定めるもののほか、乙が作成した書面に虚偽の記載があったときは、この契約を解除することができる。

3 前2項の規定によりこの契約を解除する場合、甲の乙に対する契約解除の意思表示は、その通知を本契約書記載の乙の所在地（住所変更の申出がなされている場合は、その住所地）に発信した時に効力を生ずるものとする。

4 甲は、第1項及び第2項の規定により、この契約を解除したときは、これによって生じた甲の損害の賠償を乙に請求できるものとし、乙がこれによって損害を生じても、その賠償の責に任じないものとする。

第19条（暴力団等排除に係る解除）

甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 法人等（法人又は団体若しくは個人をいう。以下同じ。）の役員等（法人にあっては非

常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者、その他の団体にあつては法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人にあつてはその者及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。)に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「暴対法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)又は暴力団員ではないが暴対法第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行なう者(以下「暴力団関係者」という。)がいると認められるとき。

- (2) 暴力団員又は暴力団関係者(以下「暴力団員等」という。)がその法人等の経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (3) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしていると認められるとき。
 - (4) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしていると認められるとき。
 - (5) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員等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。
 - (6) 法人等の役員等又は使用人が、前各号のいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしていると認められるとき。
- 2 甲は、前項の規定によりこの契約を解除したときは、これによって生じた甲の損害賠償を乙に請求することができる。
- 3 甲は、第1項の規定によりこの契約が解除された場合において、乙がこれによって損害を生じても、その賠償の責に任じないものとする。

第20条(原状回復義務)

乙は、第18条第1項及び第2項並びに第19条第1項の規定によりこの契約が解除された場合は、本件土地を第9条第1項に規定する引渡し時の状態に復して返還しなければならない。

- 2 前項の場合において、乙が本件土地に投じた改良費、修繕費その他費用があつても、これを甲に対し請求できない。

第21条(違約金の支払義務)

乙は、第18条第1項及び第2項並びに第19条第1項の規定によりこの契約が解除された場合において、甲が必要と認めるときは、売買代金の額の20%に相当する金額(千円未満切捨て)を違約金として甲に支払わなければならない。

- 2 前項の違約金は、第18条第4項及び第19条第2項に定める損害賠償に係る損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

第22条(契約解除時の返還金)

甲は、第18条第1項及び第2項並びに第19条第1項の規定により、この契約が解除された場合は、受領済みの売買代金(ただし、第5条第2項に定める売買代金が確定した場合は確定売買代金)を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

- 2 前項の場合において、乙が第7条の延滞金、第21条の違約金を甲に支払う義務があるときは、その返還する売買代金(ただし、第5条第2項に定める売買代金が確定した場合は確定売買代金)の全部又は一部と相殺する。第20条第1項に規定する原状回復義務が乙により履行されない場合に甲が原状回復を行った費用についても、また、同様とする。

第23条(買戻しの特約)

甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合において、相当の期間を定めてその履行を催告したにもかかわらず、その期間内にその義務が履行されないときは、受領済みの売買代金を返還して、本件土地の買戻しをすることができる。ただし、返還する売買代金には利息を付さない。

- (1) 第14条第1項に規定する操業開始期限(同条第2項により延長された場合を含む。)を経過しても操業しないとき。
 - (2) 第16条第1項に規定する期間内において、甲の書面による承諾を得ずに所有権の移転をし、又は権利の設定を行ったとき。
- 2 前項に規定する買戻しの期間は、乙が本件土地の所有権を取得した日から10年間とする。

- 3 甲は、第10条第1項に規定する所有権移転登記と同時に、買戻特約の登記を行うものとする。
- 4 乙は、甲が第1項の規定により本件土地を買戻す場合は、本件土地を第9条第1項に規定する引渡し時の状態に復して返還しなければならない。
- 5 前項の場合において、乙が本件土地に投じた改良費、修繕費その他の費用があつても、これを甲に対し請求できない。

第24条(買戻特約の登記の抹消)

乙は、前条第2項に規定する期間を経過した後、甲に対し前条第3項の規定により設定した買戻特約の登記の抹消を請求することができる。

- 2 乙は、買戻特約の登記の抹消に必要な登録免許税を負担するものとする。

第25条(乙の協力義務)

乙は、甲がこの契約の履行に関して必要な調査、説明又は資料の提出を求めたときは、これに協力しなければならない。

第26条(疑義の決定)

この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上、別に定めるものとする。

第27条(管轄裁判所の合意)

この契約に関し、甲、乙間に紛争が生じたときは、名古屋地方裁判所を管轄裁判所とする。

第28条(特約事項)

乙は、本件土地の利用に当たっては、安城市の西三河都市計画榎前工業団地東地区計画(平成29年安城市告示第157号)その他関係法令を遵守しなければならない。

この契約の締結を証するため、本書を2通作成し、甲乙各自記名押印の上、それぞれ1通を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲 安城市桜町18番23号
安城市土地開発公社
理事長

乙

記

所 在	区画番号	概算面積 (㎡)	売買単価 (円/㎡)	売買金額 (円)
安城市榎前町井杭山内地				