

土地売買契約書（案）

売出人 豊川市土地開発公社（以下「甲」という。）と買受人 ○○○○○（以下「乙」という。）とは、事業実施協定書に基づき、次の条項により土地売買契約を締結する。

（信義則）

第1条 甲乙両者は、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 甲は、その所有する次に掲げる土地（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

所 在
地 積
地 目

- 2 前項の売買物件は、土地登記簿に記載された地積を契約の基礎とし、現状有姿のまま引き渡す。
- 3 乙は、売買物件の既存構築物を撤去、若しくは善良なる管理者としての注意をもって適正に維持保全するものとする。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金●●●●●円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、契約保証金として前条の売買代金の10分の1に相当する額●●●●●円を、甲の発行する納入通知書により令和△△年△△月△△日までに納入しなければならない。

- 2 前項の契約保証金には、利子を付さないものとする。
- 3 第1項の契約保証金は、乙の責に帰すべき事由によりこの契約が解除されたときは、甲はその返還義務を負わない。

（売買代金の支払い）

第5条 乙は、第4条の売買代金から前条第1項に定める契約保証金を差し引いた額（以下「差金」という。）を、甲の指定する期日までに納入しなければならない。

- 2 甲は、乙が前項に規定する差金を納入したときは、第1項の契約保証金を売買代金に充当するものとする。
- 3 甲は、第1項の規定により差金の納入期日を指定したときは、いかなる理由があってもこれを延長しない。

(所有権の移転及び登記の嘱託)

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納したときに乙に移転するものとし、その期日は、令和△△年△△月△△日を予定する。

2 甲は、前項の規定により所有権を移転したときは、速やかに所有権の移転登記を嘱託するものとする。この場合の登記の嘱託に要する費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第7条 乙は、売買代金を完納したときは、売買物件の引渡しを求め、使用又は収益をすることができる。

(危険負担)

第8条 乙は、この契約締結のときから売買物件が引き渡されるまでの間において、当該物件が甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は毀損した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(契約不適合責任)

第9条 甲は乙に対し、引渡し後の売買物件の隠れた瑕疵について一切の責任を負わず、契約締結後、売買物件に土壤汚染、地盤沈下、地下埋設物等の隠れた瑕疵のあることを発見しても、乙は契約の解除又は売買代金の減免若しくは損害賠償の請求をすることができない。

(行為の制限)

第10条 乙は、第7条に規定する本件土地の引渡しの日から、自ら若しくは第三者への貸し付けにより、次に該当する行為をしてはならない。

(1) 暴力団その他の反社会的団体及びその構成員が活動するために利用するなど、公序良俗に反する使用

(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項から第13項までに定める風俗営業等及びその他これらに類する業への使用

(3) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員による使用

(契約の履行)

第11条 乙は、提案書に基づく提案事業の履行の義務を負い、当該提案事業に基づき、建築、事業経営等を行わなければならない。

2 乙は、本契約締結の日から1年を経過する日までに提案事業に係る工事に着手し、着手後3年を経過する日までに提案事業に係る土地利用を開始しなければならない。

また、本契約締結の日から、継続して●年間（以下「指定期間」という。）提案の土地利用をしなければならない。

- 3 乙は、指定期間満了の日まで、売買物件に係る売買、贈与、交換等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をし、又は売買物件に係る地上有権、質権、使用貸借による権利、若しくは、賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利（以下「権利の設定」という。なお、売買物件又は売買物件に建設する建物に係る抵当権は除く。）の設定をしようとするときは、予め甲に文書による承認を受けなければならない。この場合において、甲は、乙の行為が適当でないと認めるときは、一定の条件を付して承認し、又は承認しないことができる。
- 4 乙が甲の承認を得て、売買物件に係る所有権の移転、若しくは権利の設定を行う場合は第2項の規定については、継承しなければならない。

（契約の解除）

- 第12条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。
- 2 甲は、前項の規定によりこの契約を解除したときは、乙が支払った売買代金から契約額の1割相当額を違約金として差引いた額を乙に返還する。ただし、当該返還金に利息を付さない。
 - 3 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したときは、乙の負担した契約の費用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は償還しない。

（原状回復及び返還）

- 第13条 乙は、第12条の規定によりこの契約が解除されたときは、甲の指示するところにより、売買物件をこの契約締結時の状態に復したうえで、甲に返還しなければならない。
- 2 前項の場合において、乙は、滅失その他の事由により売買物件の全部又は一部を返還することができないときは、その損害賠償として甲の定める金額の支払いをもって返還に代えることができる。
 - 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、当該土地の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

（公租公課）

- 第14条 本件売買物件に関する公租公課は、乙が負担するものとする。

（損害賠償）

- 第15条 乙は、この契約に定める義務を履行しないことにより乙が甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。
- 2 第12条第2項の違約金は、前項に定める損害賠償の一部と解釈しない。

（反社会的勢力の排除）

- 第16条 乙は、甲に対し、次に掲げる事項を確約する。
- （1）自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
 - （2）自らの役員（業務執行社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。
 - （3）反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。

(4) 売買物件の引渡し及び売買代金の全額の支払いがいずれも終了するまでの間に自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。

ア 甲に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、若しくは信用を毀損する行為

(5) 自ら又は第三者をして売買物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないこと。

2 乙が前項の確約に反したときは、甲は、何ら催告を要せずしてこの契約を解除することができる。

3 前項の規定によりこの契約が解除されたときは、乙は、解除により生ずる損害について、甲に対し一切の請求を行わない。

(契約締結の費用)

第17条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所の合意)

第18条 この契約に関する訴えの管轄は、豊川市を管轄する名古屋地方・家庭裁判所豊橋支部とする。

(協議)

第19条 甲と乙は、この契約に関し疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項が生じたときは、甲乙協議してこれを決定する。

上記契約の締結を証するため、本書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和△△年△△月△△日

甲 住 所 豊川市諏訪1丁目1番地
氏 名 豊川市土地開発公社 理事長

乙 住 所
氏 名