

土地売買仮契約書（案）

売出人 湖西市（以下「甲」という。）と買受人 ○○○○○○○○○（以下「乙」という。）との間に、次の条項により土地売買仮契約を締結する。

（信義・誠実の原則）

第1条 甲および乙は、信義・誠実をもってこの契約を忠実に履行しなければならない。

（目的）

第2条 甲は、その所有する末尾記載の土地（以下「売買土地」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

（本契約）

第3条 この仮契約は、湖西市議会（以下「市議会」という。）の議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年湖西市条例第1号）第3条の定めにより市議会の議決に付し、可決を得たときに、この契約内容を持って本契約とする。ただし、市議会の可決が得られないときは、この仮契約は無効となり、甲は一切の責任を負わないものとする。

（売買代金）

第4条 売買代金は、金○○○○○○○○円とする。

（契約保証金）

第5条 契約保証金は免除とする。

（売買代金の授受）

第6条 乙は、第4条に定める売買代金を、第3条に定める本契約の後、甲の発行する納入通知書により甲が指定する日（以下「納入期限」という。）までに、甲の指定する金融機関に納入しなければならない。ただし、甲が特別な理由があると認めたときは、納入期限を延長することができる。

（土地の引渡期限等）

第7条 甲は、乙が売買代金の支払いを完納したときは、速やかに乙に売買土地を引き渡すものとする。

（所有権の移転）

第8条 売買土地の所有権は、乙が売買代金の支払いを完納したときに乙に移転するものとする。

（所有権の移転登記）

第9条 乙は、前条により所有権が移転したときは、速やかに所有権の移転登記手続きを行うものとする。ただし、所有権の移転登記に要する費用は乙が負担する。

（用途指定）

第 10 条 甲は、売買土地について、地方自治法 238 条の 5（昭和 22 年法律第 67 条）に基づき、次条から第 15 条までに定めるところにより乙と用途指定の特約をする。

（指定用途）

第 11 条 乙は、売買土地を事業提案書の提案趣旨に基づく土地利用及び施設計画等の基本方針（甲が第 15 条の定めによりその変更を承認したときは、変更後の土地利用及び施設計画等の基本方針をいう。）に定めるとおりの用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

（指定期日）

第 12 条 乙は、指定用途に資する施設を第 8 条に規定する所有権の移転（以下「所有権移転」という。）の日から 3 年以内（造成を要する場合は 5 年以内）（以下「指定期日」という。）に利用に供しなければならない。ただし、市長がやむを得ない事情があると認める場合は、この限りでない。

（指定期間）

第 13 条 乙は、売買土地について、所有権移転の日から 10 年が経過するまでの間（以下「指定期間」という。）、引き続き指定用途に供しなければならない。

（権利の設定等の禁止）

第 14 条 乙は、指定期間満了の日まで、甲の承諾を得ないで、売買土地に地上権、質権、使用貸借による権利、その他使用及び収益を目的とする権利を設定し、又は、売買土地について、売買、贈与、交換、出資等によって所有権を移転してはならない。ただし、第 11 条の指定用途の変更を意図しない設定については、この限りでない。なお、第三者に対する権利の設定に際しては、甲の承認の要否にかかわらず、この第三者に対し、書面により別紙に掲げる事項【市有地（岡崎地区）公売募集要領の 4. 売却にあたり付する主な特約の(1)から(7)に記載する条件】を継承させなければならない。

（指定用途等の変更の承認）

第 15 条 乙は、売買土地の全部又は一部について、やむを得ない事由により第 11 条から第 13 条に定める用途指定を変更する必要があるときは、事前に詳細な理由を付した書面により甲に申請しなければならない。

2 甲が前項の申請に対し承認をする場合には、書面によって行うものとする。

（地域貢献、周辺環境への配慮）

第 16 条 乙は、指定期間内において、別紙に掲げる事項【事業提案書を基に契約内容を作成】を遵守するものとする。

2 乙は、周辺住民との良好な関係を維持し、売買土地の周辺環境への配慮に努めるものとする。

3 乙は、売買土地の運用及び管理に関する周辺住民との関係及び周辺環境を著しく害するような事態が生じた場合に、甲からその改善の申し入れを受けた

ときには、これに誠実に対応し、再発防止に必要な対策をとらなければならない。

(実地調査等)

第 17 条 乙は、指定期間内において、その住所又は名称等に変更があったときには、速やかに甲に届けなければならない。

2 甲は指定期間内において、乙の第 11 条から第 16 条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときに実地調査を行い、又は乙から必要な報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合においては、乙は当該調査等に協力しなければならない。

3 前項に規定する実地調査等を行った結果、改善が必要と認められた場合は、甲は乙に対し、相当な期間を定め、必要な措置を要請することができる。

(買戻しの特約)

第 18 条 甲は、乙が所有権移転の日から買戻し期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで次の各号の一に該当する行為をした場合には、売買土地の買戻しをすることができる。

(1) 第 12 条に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき。

(2) 第 13 条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。

(3) 第 11 条及び第 13 条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。

(4) 第 14 条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、所有権移転の日から 10 年間とする。

(買戻しの登記)

第 19 条 乙は、前条第 1 項及び第 2 項の定めに基づき期間を 10 年とする買戻権並びに第 22 条第 1 項及び第 2 項に定める特約事項を登記することに同意する。

2 前項に定める登記に要する費用は乙が負担する。

(公序良俗に反する使用禁止)

第 20 条 乙は、売買土地を所有権移転の日から 10 年間、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）第 2 条第 2 項に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買土地の所有権を第三者に移転し又は売買土地を第三者に貸してはならない。

(違約金)

第 21 条 乙は、第 11 条から第 15 条までに定める用途指定の義務に違反したときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。ただし、第 2 項に該当する場合を除く。

(1) 第 12 条に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供しなかったとき又は第 13 条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供しなくなったとき（指定用地以外の用途に供したときは次号による。）は金（1 割）円。

(2) 第 11 条から第 13 条までに定める義務に違反して指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき又は第 14 条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたときは金（3 割）円。

2 乙は、第 11 条から第 15 条までに定める用途指定の義務に違反した場合において、甲が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更若しくは解除又は第 18 条に定める買戻し特約の解除を認めるときは、甲に対し、金（1 割）円の違約金を支払わなければならない。

3 乙は、正当な理由なく第 17 条第 2 項に定める義務に違反して実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、甲に対し、金（1 割）円の違約金を支払わなければならない。

4 前 3 項の違約金は、第 26 条に定める損害賠償額の予定又は一部と解釈しない。

（買戻権の行使）

第 22 条 甲は、第 18 条第 1 項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った第 4 条に規定する売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金及び売買土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（契約の解除）

第 23 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、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の定めにかかわらず、何らの催告を要せず、この契約を解除することができる。

(1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団又は暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に定める暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき。

(2) 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するなどしているとき。

(3) 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き。

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。

(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き。

(6) 売買土地を本契約締結の日から指定期間満了の日までの間に、暴力団若しくは法律の定めに基づく公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買土地の所有権を第三者に移転し又は売買土地を第三者に貸したとき。

3 甲は、前項の定めによりこの契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

4 乙は、甲が第2項の規定によりこの契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(返還金等)

第24条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った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 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、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土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(乙の原状回復義務)

第25条 乙は、甲が第22条第1項の定めにより買戻権を行使したとき又は第23条の定めにより解除権を行使したときは、甲が指定する期日までに売買土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買土地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、売買土地が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、又、解除権を行使した場合においては解除権行使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、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定めるところにより売買土地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に必要な一切の書類を甲に提出

しなければならない。

(損害賠償)

第 26 条 甲は、乙がこの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。

(返還金の相殺)

第 27 条 甲は、第 24 条第 1 項の定めにより売買代金を返還する場合において、乙が第 21 条に定める違約金又はこの契約に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(危険負担)

第 28 条 乙は、この契約の締結から売買土地の引渡しまでの間、売買土地が甲の責め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おいても、甲に対し売買代金の減免を請求することはできないものとする。

(瑕疵担保責任)

第 29 条 乙は、この契約の締結後に、売買土地に数量の不足その他隠れた瑕疵があることを発見しても、売買代金の減免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。

(契約の費用)

第 30 条 乙は、この契約に要する費用及び登録免許税並びに買戻権の抹消登記等に関して必要な費用を負担するものとする。

2 甲が第 22 条に定める買戻権の行使又は第 23 条に定める契約の解除を行ったことによる登記手続きに要する費用は乙の負担とする。

(公租公課)

第 31 条 この契約締結後における売買土地に対する公租公課は乙の負担とする。

(紛争の解決)

第 32 条 売買土地に関し紛争が生じたときは、売買土地の所有権移転前の原因によるときは甲が、所有権移転以後の原因によるときは乙が、それぞれ責任をもって処理し、相手方に対して一切迷惑を及ぼしてはならない。

(公募要領等の遵守)

第 33 条 乙は、令和元年 6 月 17 日付け市有地（岡崎地区）公売募集要領に記載された事項及び乙が作成した事業提案書の内容を基本的に遵守しなければならない。ただし、やむを得ず変更する場合は、甲乙協議のうえ修正するものとする。

(疑義の決定等)

第 34 条 この契約に疑義を生じたとき、又は定めのない事項については、法令の定めるところによるほか、甲乙双方協議のうえ決定するものとする。

上記契約の成立を証するため、この契約書 2 通を作成し、甲乙記名押印のう

え、各自その1通を所持する。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

(甲) 住所 湖西市吉美 3268 番地

氏名 湖西市長 影山 剛士

(乙) 住所

氏名

(土地の表示)

湖西市地内

土地の所在	地番	地目	面積(m ²)	備考
岡崎	1 5 6 8	山林	7 3 7 0 0	
岡崎	1 5 7 3	山林	6 0 1 0 0	
岡崎	1 5 8 0	山林	3 9 6 0 0	
岡崎	1 5 8 1	山林	4 0 3 0 0	
岡崎	1 5 8 4	山林	4 2 9 0 0	
岡崎	2 0 5 3	山林	1 3 8 0 0	
岡崎	2 0 9 6 - 2	山林	6 , 0 7 9 0 0	
岡崎	2 0 9 7	山林	9 , 0 4 1 0 0	
岡崎	2 0 9 8	山林	6 8 7 0 0	
岡崎	2 0 9 9	山林	5 3 5 0 0	
岡崎	2 1 1 2	山林	2 6 4 0 0	
岡崎	2 1 1 3 - 1	田	5 2 8 0 0	
岡崎	2 1 1 3 - 2	田	3 1 4 0 0	
岡崎	2 1 1 8 - 1	田	3 3 9 0 0	
岡崎	2 1 1 9	田	1 , 0 4 7 0 0	
岡崎	2 1 2 5 - 2	山林	1 0 , 7 2 3 0 0	
岡崎	2 1 3 1	山林	1 2 2 0 0	
岡崎	2 1 3 2	山林	1 , 6 1 6 0 0	
岡崎	2 1 3 3	山林	1 8 , 6 5 4 0 0	
新所岡崎梅田入会地	2 2 - 1	原野	1 1 , 4 6 7 0 0	
新所岡崎梅田入会地	2 2 - 2	原野	7 9 0 0 0	
新所岡崎梅田入会地	2 2 - 3	原野	5 6 5 0 0	
新所岡崎梅田入会地	2 2 - 4	原野	7 1 0 0 0	
新所岡崎梅田入会地	2 2 - 5	原野	2 1 8 0 0	
新所岡崎梅田入会地	2 2 - 6	原野	1 , 4 4 4 0 0	