

土地売買仮契約書（案）

売出人 豊岡市（以下「売出人」という。）と買受人（以下「買受人」という。）は、次の条項により土地売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 売出人及び買受人は、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 売出人は、その所有にかかる末尾記載の土地（以下「本物件」という。）を、現状有姿のまま買受人に売り渡し、買受人はこれを買受けるものとする。

（売買代金）

第3条 本物件の売買代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第4条 買受人は、本契約締結と同時に契約保証金として、金 円
を売出人の発行する納入通知書により売出人に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第17条第2項に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

3 買受人が次条第1項に定める義務を履行しないときは、第1項に規定する契約保証金は売出人に帰属する。また、買受人の責に帰すべき事由により契約が無効又は履行不能になった場合においても同様とする。

4 第1項に規定する契約保証金には利息を付さない。

（売買代金の支払等）

第5条 買受人は、第3条に規定する売買代金から前条第1項に規定する契約保証金を差し引いた額を本契約締結日から60日以内に、売出人の発行する納入通知書により売出人に支払わなければならない。

2 売出人は、買受人が前項に規定する義務を履行したときは、契約保証金を売買代金に充当するものとする。

（所有権の移転及び引渡し）

第6条 本物件の所有権は、買受人が売買代金の支払いを完了したときに買受人に移転するものとする。

2 売出人は、前項の規定するにより、本物件の所有権が移転した後、売出人、買受人両方で定める日に本物件の所在する場所において、売出人、買受人立会いの上、本物件の現状を確認し、現状有姿で買受人に引き渡すものとする。

3 前項に規定する日までに本物件の引渡しができないときは、売出人、買受人協議の上、改めて引渡時期を定めるものとする。

（所有権移転登記）

第7条 所有権移転登記に関する手続きは、売出人が行う。

2 買受人は、登録免許税等登記に要する一切の費用を負担しなければならない。

3 買受人は、売払人の指示する所有権移転登記に必要な書類を、売払人に提出しなければならない。

(危険負担)

第8条 買受人は、この契約締結のときから本物件の引渡しの日までにおいて、本物件が天災地変その他の売払人または買受人のいずれの責に帰すことのできない事由により滅失し、又は毀損した場合は、契約を解除することができるものとし、この契約が解除された場合、売払人は受領済みの売買代金を速やかに買受人に返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

(損害賠償)

第9条 売払人又は買受人が第6条第3項により引渡時期を改めて定める場合又は前条の規定によりこの契約を解除した場合においては、売払人又は買受人は損害賠償その他一切の金員を相手方に請求できないものとする。

(公租公課の負担)

第10条 本物件に賦課される公租公課は、所有権移転後は、買受人の負担とする。

(契約不適合責任)

第11条 買受人は、本契約締結後、売買物件に種類、品質、数量に関してこの契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、売買代金の減免、追完の請求、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。

2 前項の規定にかかわらず、買受人が消費者契約法（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は、売買代金の減免、追完の請求、損害賠償の請求又は契約の解除について、引渡し日から2年以内に売払人に対して協議を申し出ることができるものとし、売払人は協議に応じるものとする。ただし、引渡し後、買受人の責に帰すべき事由により、又は、天災地変その他不可抗力により生じた内容については、売払人は責任を負わないものとする。

3 売払人は、買受人に対し、引渡し時において、本物件及び残置物を現況有姿にて引渡し、買受人は、これを了承のうえ、買受けるものとする。

4 売払人は、前項の本物件及び残置物についての故障・不具合があったとしても、その修復義務を負わず、買受人は、これを了承のうえ買受け、売買代金の変更その他何らの請求もしないものとする。

(土地利用計画及び操業義務)

第12条 買受人は、売払人の認めた本書末尾添付の土地利用計画書（以下「土地利用計画書」という。）に従って、自ら土地を利用しなければならない。

2 買受人は、本物件の引渡しを受けた日から5年以内に、土地利用計画書に基づく施設等（以下「建築物等」という。）を建設し、操業しなければならない。

3 買受人は、やむを得ず前項に規定する期限までに建築物等を建設し、操業することができない場合には、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て、売払人の書面による承諾を得なければならない。

(目的外使用の禁止)

第13条 買受人は、本物件の引渡しを受けた日から10年間（前条第3項に規定する期限

の延長の承諾を得た時は、当該承諾の日から更に10年間)は、本物件を建築物等の用地以外の用途に使用することができない。

(公害防止義務)

第14条 買受人は、本物件における操業又は営業に伴い、公害が発生しないよう十分な措置を講じ、公害関係諸法令の定めを遵守し、公害防止について万全を期さなければならない。

2 前項の措置を講じたにもかかわらず、万一公害が発生したときは、買受人の責任において解決しなければならない。

3 買受人は、豊岡市が必要と認めるときは、別途豊岡市と公害防止協定を締結しなければならない。

(買受人の承諾を要する行為)

第15条 買受人は、本契約締結の日から10年間、次の各号のいずれかに該当する行為をしようとするときは、あらかじめ売払人の書面による承諾を受けなければならない。当該期間の経過後、建築物等を建設し、操業するまでの間も、同様とする。

(1) 本物件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。)をし、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。

(2) 本物件に建設した建物その他の施設の一部又は全部について、所有権の移転をし、又は権利の設定をすること。

(3) 土地利用計画書の重要な変更をすること。

(売払人に通知を要する事項)

第16条 買受人は、この契約締結の日から建築物等を建設し、操業するまでの間、次の各号のいずれかに該当するときは、売払人に対し、直ちに必要書類を添付して書面により通知しなければならない。

(1) 建築物等の建設に着手したとき及び建築物等が完成したとき。

(2) 建築物等の操業を開始したとき。

(3) 名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。

(4) 解散、転廃業若しくは合併又は操業若しくは営業を停止したとき。

(5) 強制執行、仮差押え若しくは仮処分を受け、又は競売の申立てを受けたとき。

(6) 会社整理、会社更生手続及び民事再生手続の開始又は破産の申立て(自己申立てを含む。)があったとき。

(売払人の契約解除権等)

第17条 売払人は、買受人が次の各号のいずれかに該当するときは、催告その他何らかの手續きを用いないでこの契約を解除することができる。

(1) 第4条の規定に違反して、契約保証金の支払いを怠ったとき。

(2) 第5条の規定に違反して、売買代金の支払いを怠ったとき。

(3) 第12条第2項に規定する操業開始期限(同条第3項の規定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。

- (4) 第13条の規定に違反して、本物件を目的外の用途に使用したとき。
- (5) 第15条の規定による承諾を得ないで、所有権の移転をし、又は権利の設定をしたとき。
- (6) 前条第4号から第6号までのいずれかの事由が生じた場合で売払人が特に必要があると認めたとき。
- (7) 資格を偽るなど不正な行為により本物件を買い受けたとき。
- (8) その他この契約の規定に違反したとき。

2 売払人は、第1項及び第2項の規定によりこの契約を解除した場合は、これによって生じた売払人の損害の賠償を買受人に請求することができる。

3 売払人は、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、買受人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。

(用途制限)

第18条 買受人は、本物件を次の用途に供してはならない。

- (1) 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号に規定する暴力団その他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動に利用するための用途
 - (2) 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）第5条第1項に規定する観察処分を受けた団体及びそれらの構成員がその活動に利用するための用途
 - (3) 破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）第5条第1項に規定する処分を受けた団体及びそれらの構成員がその活動に利用するための用途
 - (4) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）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、その他これらに類する営業の用途
 - (5) 前4号に掲げるもののほか、公序良俗に反する用途
 - (6) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第4項に規定する産業廃棄物、同条第5項に規定する特別管理産業廃棄物に係る仮置き場、処理施設、処分場等の関連する営業の用途
- 2 買受人は、第三者に対して本物件の売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をするときは、前項に規定する義務を書面によって承継させなければならず、当該第三者に対して前項に規定する義務に違反する使用をさせてはならない。

2 買受人は、第三者に対して本物件の売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をするときは、前項に規定する義務を書面によって承継させなければならず、当該第三者に対して前項に規定する義務に違反する使用をさせてはならない。

3 買受人は、第三者に対して本物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は貸借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定するときは、第1項に規定する義務を書面によって承継させなければならず、当該第三者に対して第1項に規定する義務に違反する使用をさせてはならない。この場合における当該第三者の第1項に規定する義務の違反に対する責務は、買受人が負わなければならない。

(実地調査等)

第19条 売払人は前条に定める内容に関し、必要があると認めるときは、買受人に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 買受人は、売払人から要求があるときは、前条に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて本物件の利用状況等を直ちに売払人に報告しなければならない。

3 買受人は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、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てはならない。

(違約金の支払義務)

第20条 買受人は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として売払人に支払わなければならない。

(1) 第13条、第15条並びに第18条に規定する義務に違反したときは、金 円(売買代金の3割)

(2) 第12条第2項並びに第19条に定める義務に違反したときは、金 円(売買代金の1割)

2 前項の違約金は、第17条第3項に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(原状回復の義務)

第21条 買受人は、売払人が第17条第1項の規定によりこの契約を解除したときは、買受人の負担において、本物件を原状に回復し、売払人の検査を受けて、売払人の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、売払人が原状に回復する必要が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 前項の場合において、買受人が本物件に買受人が本物件に投じた改良費、修繕費その他の費用があっても、これを売払人に請求できない。

3 売払人は、第1項の規定にかかわらず買受人が本物件を原状に回復して返還しないときは、売払人が買受人に代わって原状に回復することができるものとし、買受人はその費用を負担しなければならない。

(返還金等)

第22条 買受人は、売払人が第17条第1項の規定によりこの契約を解除したときは、直ちに本物件を売払人に引渡し、かつ所有権移転登記に必要な書類を売払人に提出するものとし、売払人は本物件の引渡し及び所有権移転登記が完了した後に、買受人が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金に利息を付さない。

2 売払人は、第17条第1項の規定によりこの契約を解除した場合において、買受人が負担した契約上の費用は返還しない。

3 売払人は、第17条第1項の規定によりこの契約を解除した場合において、買受人が損害を受けることがあっても、これを賠償しない。

4 売払人は、第17条第1項の規定によりこの契約を解除した場合において、買受人が本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。

(返還金の相殺)

第23条 前条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、買受人が第17条第1項の規定による損害賠償金、第20条第1項の規定による違約金を売払人に支払う義務があるときは、その返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(買戻しの特約)

第24条 売払人は、買受人が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告を要せず、受領済みの第3条に規定する売買代金を返還して、本物件の買戻しをすることができる。

- (1) 第12条第2項に規定する操業開始期限(同条第3項の規定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13条の規定に違反して本物件を目的外の用途に使用したとき。
- (3) 第15条の規定による承諾を得ないで、所有権の移転をし、又は権利の設定をしたとき。
- (4) 第16条第4号から第6号までのいずれかの事由が生じた場合で、売払人が特に必要があると認めたとき。
- (5) 資格を偽る等不正な行為により本件土地を買い受けたとき。

2 前項に規定する買戻しの期間は、この契約締結の日から10年間とする。

3 売払人は、第7条第1項に規定する所有権移転登記手続と同時に、買戻特約の登記手続を行うものとする。

4 前項の買戻しの特約の登記手続に要する費用は、売払人が負担するものとする。

5 買受人は、売払人が第1項の規定により本物件を買い戻す場合は、本物件を第6条第2項に規定する引渡し時(ただし、同条第3項により引渡時期を改めて定めた場合は、その引渡し時)の状態に復して返還しなければならない。

6 前項の場合において、買受人が本物件に投じた改良費、修繕費その他の費用があっても、これを売払人に請求できない。

(買戻特約の登記の抹消)

第25条 買受人は、第16条第2号に規定する建築物等の操業を通知した後、売払人に対し前条第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 前項の場合において、売渡人は、建築物等の操業を確認し、買戻特約の登記を抹消するものとする。

3 前項の登記の抹消は、前条第2項に規定する買戻しの期間の変更と解釈しない。

4 買受人は、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。

(契約の費用)

第26条 この契約の締結に要する一切の費用は、すべて買受人の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第27条 買受人は、本物件引渡し以後においては、十分な注意をもって本物件を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(管轄裁判所)

第28条 この契約に関する管轄裁判所は、売払人の所在地を管轄区域とする地方裁判所

又は簡易裁判所とする。

(疑義の決定)

第29条 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については、
売払人買受人協議のうえ、定めるものとする。

(特約条項)

第30条 別記特約条項のとおりとする。

(本契約の確定)

第31条 この契約について、豊岡市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（平成17年豊岡市条例第55号）第3条の規定による豊岡市議会の議決を
経た後、本契約を締結する。この場合において、この契約書は地方自治法第234条第5
項の規定に基づく契約書になるものとする。

特 約 条 項

買受人は、現地、募集案内及び下記の容認事項を確認・承諾のうえ、買い受けるものとし、下記事項について売払人に対し、損害賠償等の一切の法的請求をしないものとします。

記

- 1 本物件周辺は第三者所有地となっており、将来開発事業及び建物（中高層建築物等）の建築又は再築がされる場合があります。その際、周辺環境・景観・眺望及び日照条件等が変化することがあります。
- 2 「法令に基づく制限」については、コウノトリ豊岡産業用地立地企業募集時点における内容であり、将来、法令の改正等により本物件の利用等に関する制限が附加、又は緩和されることがあります。
- 3 土地の地盤・地耐力調査は行っておらず、新たに建物を建築する際、その建築会社等から地盤・地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要になる場合があります。その場合には買受人の負担となります。
- 4 土地の土壌調査、地下埋設物調査は実施していません。地盤調査や土壌改良等にかかる費用は買受人の負担となります。
- 5 市道等との境界については、杭や境界明示板等でご確認ください。
- 6 上水道については物件内に引込みがないため、給水管の引込工事及び加入金が必要です。
- 7 下水道については下水道の取付管が埋設済のため引込工事は不要ですが、上水道の給水管が未布設のため負担金（加入金）が必要です。
- 8 本物件地域には自治会（町会）等があります。よって自治会（町会）費用や取り決め等がありますので、買受人はそれを遵守するものとします。

……以下余白……

この契約の締結を証するため、この本書2通を作成し、売払人及び買受人が記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

住所 兵庫県豊岡市中央町2番4号
売払人 豊岡市
氏名 豊岡市長 ⑩

住所
買受人
氏名 ⑩

(土地の表示)

所在地番	地目		面積	
	豊岡市戸牧字柏ヶ谷1978-	公簿	宅地	公簿
現況		宅地	実測	m ²

議会の議決があったことを了知し、本契約の締結を確認した。

令和 年 月 日

住所
買受人
氏名

印