

箱畳第二期工業団地土地売買仮契約書

譲渡人上田市（以下「甲」という。）と譲受人〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、次の条項により、箱畳第二期工業団地の土地売買仮契約書を締結する。

なお、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号の規定による議会の議決及び上田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18年条例第53号）の規定による上田市議会の議決があったときは、この契約書を地方自治法第234条第5項に規定する契約書とみなすものとする。ただし、上田市議会の議決を得られなかったときは、この仮契約は無効となり、甲は損害賠償の責を負わないものとする。

（信義誠実の義務）

第1条 甲と乙とは、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 売買物件（以下「土地」という。）は、次のとおりとする。

土地の所在地	地目	面積
		m ²

（売買代金）

第3条 売買代金は、〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇円とする。

- 乙は、売買代金を甲の発行する納入通知書により、甲の指定する期日までに支払わなければならない。
- 甲は、乙が次条第1項に定める契約保証金を売買代金の一部に充当するように甲に申し出て、かつ、第1項に定める売買代金から次条第1項に定める契約保証金の額を控除した額について、前項に定める義務を履行したときは、同項の契約保証金を売買代金に充当する。

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として、金〇〇〇〇〇円（売買代金の10%以上）を甲に納入しなければならない。

- 前項の契約保証金は、第18条に定める違約金の予定又はその一部としないものとする。
- 第1項の契約保証金には利息を付さない。
- 甲は、乙が前条第2項に定める義務を履行したときは、遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付するものとする。ただし、乙は、同項の契約保証金を売買代金の一部に充当することを、甲に事前に申し出ることができる。この場合は、甲は同項の契約保証金を前条第3項の定めにより処理する。
- 甲は、乙が前条第2項に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。

(遅延利息)

第5条 乙は、売買代金を第3条第2項に定める支払期日までに完納しないときは、その支払期日の翌日から遅延金額を納付した日までの期間に応じ、当該遅延金額につき年14.6パーセントの割合で算定した額を遅延利息として、甲に支払わなければならない。

(所有権の移転)

第6条 土地の所有権は、乙が売買代金(遅延利息を含む。)を完納したときに、甲から乙に移転するものとし、その引渡しも同時に行われたものとする。

(所有権の移転登記)

第7条 乙は、前条の規定により土地の所有権が移転した後、甲に対し所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(危険負担等)

第8条 乙は、本契約締結の時から土地の引渡しのおきまでにおいて、当該物件が甲の責に帰することのできない事由により滅失又は損傷した場合は、甲に対して、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。

(造成工事の担保)

第9条 乙は、第6条の規定により土地を引き受けたときから、第10条から第13条までの義務を履行するとともに、善良な管理者の注意を以ってこの土地の維持管理をしなければならない。

2 甲は、乙に土地を引き渡したときから1年間、甲の責に帰す工事及び設計の瑕疵による土地の損壊が確認されたときには、甲の負担において現状に回復することを担保するものとする。ただし、乙が前項の義務に違反したことに起因する土地の損壊等、又はこの項に定める期間が満了したときは、甲はその責を負わないものとする。

(供用の義務)

第10条 乙は、普通財産譲渡申請書に添付した事業計画(以下「事業計画」という。)に従い、本契約締結の日から5年以内に施設等を建設し、供用しなければならない。

2 乙は、経済変動その他真にやむを得ない事由によりこの期間内に施設を建設し、供用開始ができない場合は、事前に甲の承認を得なければならない。

(用途外使用の制限)

第11条 乙は、土地を事業計画に記載された使用目的以外の用途に使用することはできな

い。

2 乙は、本土地及び本土地上の建物を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第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業、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2号に規定する暴力団の事務所並びに無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第5条に規定する観察処分を受けた団体の事務所の用に供してはならない。また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は本土地を第三者に貸してはならない。

(用途外使用の制限の承継義務)

第12条 乙は、土地の所有権を第三者に移転し又はその物件を第三者に貸し付けるときは、前条第2項に定められた義務を、書面で、その譲渡人又は賃借人に継承させなければならない。

(承認を要する行為)

第13条 乙は、本契約締結の日から5年以内に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、事前に甲の承認を受けなければならない。

- (1) 土地を第三者に譲渡し、又は第三者の使用若しくは収益に供するとき。
- (2) 土地に、抵当権、地上権その他の権利を設定するとき。
- (3) 事業計画を著しく変更するとき。
- (4) 施設等の建設に伴い、土地の形状を著しく変更するとき。

(通知義務)

第14条 乙は、本契約締結の日から5年以内に次の各号のいずれかに該当するに至ったときは、甲に対し直ちにその旨を書面により通知しなければならない。

- (1) 施設等建設に着手したとき及び供用を開始したとき。
- (2) 名称、代表者又は住所を変更したとき。
- (3) 合併、解散、破産等があったとき。

(買戻しの特約)

第15条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないとき及び前条第3号に該当し甲が特に必要と認めるときは、乙が支払った売買代金を限度として乙に返還し、甲が指定した期日に土地を買い戻すことができるものとする。

2 買戻しができる期間は、本契約締結の日から5年とする。

3 前2項の特約事項の登記は、第7条第1項の所有権移転登記と同時に行うものとし、これに要する費用は、乙の負担とする。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しない場合であって、甲による履行の通

告から 30 日以内に履行しないときは、この契約を解除することができるものとする。

2 甲は、乙が次の各号の一に該当すると認められるときは、何らの催告を要せず、本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（常時契約を締結する事務所をいう。）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。以下同じ。）が暴力団（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 7 7 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）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得る目的、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。

（土地の原状回復）

第 17 条 乙は、前 2 条の規定により、本契約が解除されたときは、乙の負担において建物その他一切の地上物件を収去し、土地を原状回復のうえ、甲の指定する期日までに土地を甲に返還しなければならない。ただし、甲が土地の原状回復を不要と認めたときは、現状において返還するものとする。

2 前項の場合において、乙は、甲に対し、土地のために費やした必要費、有益費その他の費用の償還を請求しないものとする。

（違約金）

第 18 条 乙は、第 15 条第 1 項及び第 16 条の規定により本契約が解除された場合は、違約金として、第 3 条に定める売買代金の 3 割に相当する金額を甲に支払わなければならない。

2 甲が、前項の額を超えて損害を被ったときは、乙は、甲の被った全損害を甲の算定するところにより、甲に支払わなければならない。

（売買代金の精算）

第 19 条 甲が、第 15 条第 1 項の規定により土地を買戻し、又は第 16 条の規定により本契約を解除した場合において、乙から受領済みの金員（第 5 条の遅延利息を除く。）があるときは、甲は、当該受領済みの金額を前条の違約金等に充当するものとし、交付済みの土地に対する助成金の返還に充当するものとし、不足があるときは、乙は当該不足金を直ちに甲に対し支払うものとし、剰余が生じたときは、甲は、これを乙に返還するものとする。

2 前項の返還金には、利息を付さないものとする。

(公害防止及び環境整備の義務)

第 20 条 乙は、施設等の建設及び供用に先立ち、公害が発生しないよう適切かつ十分な防除の措置を講じなければならない。

2 公害が発生したときは、乙の責任において解決しなければならない。

3 乙は、土地内の植樹等による環境の整備に努めなければならない。

(契約の費用)

第 21 条 本契約の作成及び締結に要する費用は、甲乙が等しい割合で負担する。ただし、印紙税は乙が負担する。また、弁護士費用、出張旅費等自己に生じた費用については、自己負担とする。

(疑義等の決定)

第 22 条 本契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義等が生じたときは、甲と乙とが誠意をもって協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第 23 条 本契約に基づき紛争が生じたときは、長野地方裁判所上田支部をもって管轄裁判所とすることに甲と乙とが双方合意するものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自その 1 通を保有するものとする。

令和 4 年 月 日

譲渡人 (甲) 長野県上田市大手一丁目 1 1 番 1 6 号

上田市

上記代表者 上田市長

土 屋 陽 一

譲受人 (乙) 長野県〇〇〇丁目〇〇番〇〇号

〇〇〇〇〇〇〇〇

上記代表者 代表取締役

〇 〇 〇 〇