募集要項等公表時点においては、「天皇の退位等に関する皇室典範特例法の施行期日を定める政令」が公布されていますが、「元号を改める政令」は公布されていないことから、平成31年4月30日の翌日以降の元号についても、便宜的に「平成」で表示しています。

土地売買契約書（案）

（総則）

第１条　売払人富山市（以下「本市」という。）と本庁舎北側公有地活用事業の事業代表企業である買受人【　　】（以下「事業代表企業」という。）は、次の条項により、土地売買契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

（売買物件）

第２条　本市は、次に掲げる土地（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま事業代表企業に売り渡すものとし、事業代表企業は、これを買い受けるものとする。

土地の所在地	地目	地積（㎡）
富山市新桜町６番６号	宅地	1,277.88

（売買代金）

第３条　売買代金は、金【　　】円とする。

（売買代金の支払い）

第４条　事業代表企業は、第３条の売買代金を、本市が、この契約締結後速やかに発行する納入通知書により、納入通知書発行日から起算して３０日以内に納入するものとする。

２　事業代表企業は、売買代金を第１項に定める日までに完納しないときは、納入期日到来の日の翌日から納入する日までの日数に応じ、その未納入額につき年５．０パーセントの割合で計算した金額を延滞金として徴収することができる。この場合の計算方法は、年３６５日の日割計算とする。

３　本市は、事業代表企業が売買代金及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が売買代金及び延滞金の合計額に満たないときは、まず延滞金から充当するものとする。

（所有権の移転及び売買物件の引渡し）

第５条　売買物件の所有権は、事業代表企業が第４条に定める売買代金（売買代金の支払いが遅延した場合は、延滞金を含む。）の完納時に、本市から事業代表企業に移転するものとする。

２　本市は、前項の定めによる所有権移転の後、遅延なく、売買物件を本市立会いのもとに現状有姿のまま事業代表企業に引渡すものとする。

（所有権移転登記等）

第６条　事業代表企業は、前条第１項の定めにより売買物件の所有権が移転した後に、本市に対して所有権移転登記を請求するものとする。

２　本市は、事業代表企業から前項の請求があったときは、遅延なく、所有権移転の登記を所轄法務局に嘱託するものとする。

３　第１項の所有権移転登記に要する一切の費用は、事業代表企業の負担とする。

（危険負担）

第７条　天災等不可抗力による損害で、本契約締結の時から第５条第１項に定める所有権の移転の時までに生じたものについては本市がその責めを負い、所有権移転後に生じたものについては事業代表企業がその責めを負うものとする。

（瑕疵担保）

第８条　事業代表企業は、この契約締結後、売買物件に数量の不足又は通常想定される規模の埋設物等があることを発見しても、本市に対して売買代金の減額、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。

（指定用途）

第９条　事業代表企業は、売買物件を本条第２項に定める指定期間（以下「指定期間」という。）内において、本庁舎北側公有地活用事業基本協定書第７条に定める事業計画書に定める用途として使用するものとする。ただし、本市の書面による承諾

を得た場合は、用途変更することができるものとする。

2　指定期間は、第５条第１項に定める所有権移転の日から本市と事業代表企業が別途締結する定期建物賃貸借契約の契約終了日までの期間とする。

3　事業代表企業は、売買物件を次の各号に掲げる用途に使用し、又は使用する者に賃貸することはできないものとする。

(1) 風俗営業若しくはそれに類する用途、犯罪に関わる若しくは助長する用途、公序良俗に反する用途又は街区の品位若しくは価値を損なう用途

(2) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生し、又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途

(3) その他、社会通念上、市庁舎と並存することが不適当な用途

(4) 次に掲げる団体等による利用

ア　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条に規定する団体又は当該構成員等の統制下にある団体

イ　法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力

ウ　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条及び第８条に規定する処分を受けている団体又は当該構成員の統制下にある団体

4　深夜時間帯に営業を行う用途に供する場合は、事業代表企業は本市の承諾を得るものとする。

5　本市は、事業代表企業が本条に違反した場合は、ただちに事業代表企業に対して是正措置を要求することができるものとする。

（用途の変更等の承諾）

第１０条 事業代表企業は、次の各号の一に掲げる場合において、前条第１項の用途の変更を必要とするときは、あらかじめ、事由を付した変更書を提出し、本市の承諾を得なければならないものとする。

(1) 不可抗力又は過失によって用途に供されている財産が滅失又は毀損し、引き続き当該用途に供することが著しく困難又は不可能である場合

(2) 社会経済情勢の著しい変動、代替施設の設置、企業の合理化等により用途に供されている財産を引き続き当該用途に供することが真に困難又は不適切となった場合

（権利の設定の制限等）

第１１条 事業代表企業は、指定期間中、売買物件又は売買物件の上に建築された建物の全部若しくは一部について、第三者に対して所有権を移転し、地上権、賃借権、使用借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「本件土地等に関する権利の設定等」という。）をしてはならないものとする。ただし、住宅分譲又は本市に対して書面により承諾を得た場合は、この限りではない。

２ 事業代表企業は、指定期間中、本件土地等に関する権利の設定等を行う場合にあっては、当該第三者から、この契約に基づき生じる事業代表企業の義務を承継させるための承諾書をとらなければならないものとする。ただし、住宅分譲又は本市に対して書面により承諾を得た場合は、この限りではない。

（報告等の義務）

第１２条 本市は、この契約の履行に関し、必要があると認めるときは、事業代表企業に対して、当該業務若しくは資産の状況に関して質問し、実地に調査し、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ものとする。

２ 事業代表企業は、事業代表企業について解散、合併、営業譲渡、営業停止、破産、民事再生又は会社更生の申立その他の事由が生じたときは、本市に対して書面により当該報告をしなければならないものとする。

３ 事業代表企業は、正当な理由なく、前２項に規定する報告若しくは資料の提出を怠り、若しくは拒み、又は本市の立入調査を拒み、若しくは妨げてはならないものとする。

（買戻特約）

第１３条 本市は、事業代表企業又は売買物件の転得者が第９条又は第１１条に定める義務に違反したときは、既納の売買代金を事業代表企業に返還して、売買物件を無条件で買戻しをすることができるものとする。この場合において、売買契約に要した費用及び売買物件に投じた必要費、有益費その他事業代表企業の負担した一切の費用は返還しないものとする。

２　第１項に規定する買戻しの場合において、本市の返還する売買代金には利息を付さないものとする。

３　第１項の規定による買戻しの期間は、本契約の日から10年間とする。

４　買戻し特約の登記及び買戻しの手続は、すべて本市の指示によって行うものとし、事業代表企業は特約登記に必要な書類を本市に提出するとともに、当該登記に要する費用は事業代表企業の負担とする。

５　本市は、第９条第２項の指定期間が満了した場合又は事業代表企業が第１１条第１項により本市の承諾を得て第三者に対して所有権を移転する場合において、買戻しの特約を解除するものとする。この場合において、本市は、事業代表企業の請求により買戻権の抹消登記を嘱託するとともに、当該登記に要する費用は事業代表企業の負担とする。

６　本市が買戻しをした場合に、事業代表企業又は第三者に損害が生じても、本市はその責を負わない。

７　本市が買戻しをした場合は、事業代表企業は次条第２項及び第１７条に定める違約金及び損害賠償金を本市に支払わなければならない。

８　第１項の規定に該当する場合であっても、本市が買戻しをすることが適当ではないと認めたときは、前項の規定を準用する。

（契約違反による解除）

第１４条 本市又は事業代表企業は、当該相手方が本契約に基づく義務を履行しない場合は、当該義務を履行しない者（以下「不履行者」という。）に対して相当の期間を定めて履行を催告することができるものとする。

２　本市又は事業代表企業は、前項の催告を行ったにもかかわらず、不履行者が当該期間内に義務を履行しない場合には、本契約を解除することができるものとする。この場合において、不履行者は、相手方に対し、違約金として売買代金の１割に相当する金額（以下「本違約金」という。）を支払わなければならない。

３　本市が契約を解除する場合は、前条第１項から第２項まで及び第６項から第８項までの規定を準用する。この場合において、同条中「買戻し」とあるのは、「契約解除」に読み替える。

４　第２項の違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

（原状回復等）

第１５条　事業代表企業は、本市が第１３条第１項の定めにより買戻権を行使したとき、又は前条の規定により解除権を行使したときは、売買物件を原状に回復し、本市の立会い及び確認を得て本市の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、本市が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、この限りではない。

２　事業代表企業は、前項の規定により売買物件を本市に返還するときは、本市が指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記の承諾書を本市に提出しなければならない。

３　本市は、第１項の定めにより売買物件を返還する場合において、事業代表企業が原状に回復して返還しないときは、事業代表企業に代わって原状に回復することができるものとする。この場合において、事業代表企業は、原状回復に係る費用を負担しなければならない。

（返還金の相殺）

第１６条　本市が第１３条に規定する買戻権又は第１４条に規定する解除権の行使により売買代金を返還する場合において、事業代表企業が本市に対して金銭債務を負う場合は、返還金の全部又は一部と相殺することができるものとする。

（損害賠償）

第１７条 事業代表企業は、この契約に定める義務を履行しないことにより本市に損害を与えた場合は、当該損害に相当する金額を損害賠償として本市に支払わなければならない。

（公租公課の負担）

第１８条 売買代金完納後における公租公課については、すべて事業代表企業の負担とする。

（契約の費用）

第１９条 この契約の締結及び履行に関して必要な費用は、事業代表企業の負担とする。

（近隣住民等への配慮）

第２０条 事業代表企業は、売買物件引渡し以後においては、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意するものとし、紛争が生じた場合は事業代表企業の責任において解決するものとする。

（準拠法及び専属的合意管轄裁判所）

第２１条 本契約は日本国の法令に従い解釈され、本契約に係る訴えの専属的合意管轄裁判所は、本件土地の所在地の富山地方裁判所とする。

（規定外事項）

第２２条 本契約に定めのない事項又は本契約の規定の解釈について疑義がある事項については、本市及び事業代表企業は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意を持って協議し、解決するものとする。

この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１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

富山市　　富山市新桜町７番 38 号

富山市長　　森　　雅　志

事業代表企業　【　　住　　所　　】

【　　事業代表企業　　】

【　　代表者職氏名　　】