

土地売買契約書（案）

（令和元年 9 月修正版）

中規模ホール整備官民連携事業における民間付帯事業（以下「本民間付帯事業」という。）のため、富山市（以下「市」という。）と余剰地売却先事業者である []（以下「事業者」という。）なお、第 10 条第 2 項に定める承諾書を市に提出した者がいる場合、かかる者についても本契約における「事業者」として取り扱い、本契約の各規定を適用する。）との間に、公有財産たる土地の売買に関し、以下のとおり土地売買契約を締結する。なお、本売買契約における用語は、別途定義されているもの及び文脈上別異に解釈すべき場合を除き、令和 2 年●月●日付土地売買に関する基本協定書（以下「本基本協定」という。）に定義された意味を有するものとする。

（総則）

第 1 条 市及び事業者は、法令を遵守し、誠実に本売買契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第 2 条 市は、本基本協定の規定に基づき確定された次の不動産（以下「売買物件」という。）を現況有姿のまま事業者に売り払い、事業者はこれを買受ける。

所在地番	地目	地積 (㎡)

（売買代金）

第 3 条 売買代金は、金_____円とする。

（売買代金の納入）

第 4 条 事業者は、前条の売買代金を、令和●年●月●日¹までに、市の発行する納入通知書により一括して納付しなければならない。

（延滞金）

第 5 条 事業者は、やむを得ない理由により前条に規定する納付期限までに、売買代金を納付できないときは、遅延理由を明記した書面をもって市の承認を受けなければならない。

2 市が前項の承認を行ったときは、市は、納入期日到来の日の翌日から納付する日までの日数に応じ、その未納入額につき年 5 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。

¹ 市が指定する日を記載する。

(所有権の移転及び物件の引渡し)

第6条 売買物件の所有権は、事業者が売買代金（売買代金の支払いが遅延した場合は、延滞金を含む。）の支払いを完了した日をもって、事業者に移転する。

2 売買物件は、前項の規定により所有権が事業者に移転した時をもって引渡す。

(所有権移転登記)

第7条 事業者は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転した後、市に対して土地の所有権移転登記を請求し、市は、その請求により速やかに所有権の移転登記を嘱託する。この場合に要する登録免許税その他の経費は、事業者の負担とする。

2 売買物件上に建設する建物の表題登記及び所有権保存登記を要する場合は、事業者が自ら行い、市は事業者から請求があった場合は、登記に必要な書類を事業者に交付する。

(危険負担)

第8条 天災等不可抗力による損害で、本売買契約締結の時から第6条第1項に規定する所有権の移転の時までに売買物件に生じたものについては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者がその責めを負うものとする。

(瑕疵担保)

第9条 売買物件の売買は現況有姿を条件として行われるものであり、事業者は、本売買契約締結後、売買物件に瑕疵（隠れた瑕疵を含む。）があることを発見しても、市に対して売買代金の減額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。

(譲渡等の制限及び義務の承継)

第10条 事業者は、売買物件及び売買物件上の建物（以下「民間施設」といい、売買物件と併せて又は個別に以下「売買物件等」という。）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「売買物件等に関する権利の設定等」という。）をする場合には、事前にその旨をその内容とともに市に書面にて通知するものとする。

2 事業者は、売買物件等に関する権利の設定等を行う場合にあつては、かかる設定等を行う前に（但し、下記の第3号についてはかかる設定等を行うと同時で足りる。）、下記の各号に掲げる場合に依りて、当該号に規定された処置を行うものとする。

(1) 売買物件について、第三者に対して所有権を移転し、又は、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をする場合

当該第三者から、本売買契約に基づき事業者が市に対して負う一切の義務（疑義を避けるために付言すると、本条項の義務を含むが、既に履行が完了している義務を除く。以下本条において同じ。）を承継させ又は事業者と同等の義務を負わせるための承諾書を取り、市に提出する。

(2) 民間施設について、第三者に対して所有権を移転する場合（〔但し、その区分所有部分のみについて所有権の移転がなされる場合は次号による。〕²⁾

当該第三者から、本売買契約に基づき事業者が市に対して負う一切の義務を承継させるための承諾書を取り、市に提出する。

(3) 民間施設について、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をする場合〔又は区分所有部分について所有権の移転、若しくは賃借権、使用借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定をする場合〕³⁾

当該第三者に対し、本売買契約第 11 条第 3 項に基づき事業者が市に対して負う義務と同等の義務を負わせるものとする。

(指定用途等)

第 11 条 事業者は、売買物件等を本契約締結から令和 20（2038）年 3 月末日までの期間（以下「用途義務期間」という。）内において、〔 〕⁴⁾の用途として使用するものとする。ただし、次項に定める事前の市の書面による承諾を得た場合に限り、売買物件等の用途を変更することができる。

2 事業者は、次の各号の一に掲げる場合に該当し、前項の用途の変更を必要とするときは、事由を付した変更書を提出して市の事前の書面による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（売買物件等を含むが、これに限られない。以下、本項において同じ。）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) 収支状況等から前項の用途での運営の継続が困難となった場合で、用途変更について 6 か月前までに市に報告した場合。

3 事業者は、売買物件等を次の各号に掲げる用途に使用することはできないものとする。

(1) 「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 項第 1 号から第 5 号まで、また同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する施設。

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

(3) 「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「暴力団対策法」という。）」第 2 条第 1 項第 2 号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する利用。

(4) その他、社会通念上、公共施設と並存することが不適當な用途。

4 市は、事業者が本条に違反した場合は、直ちに事業者に対して是正措置を要求することができ、事業者はこれに速やかに応じるものとする。

² 事業者提案に係る民間施設の用途が区分所有マンションである場合には、〔 〕を追記する。

³ 事業者提案に係る民間施設の用途が区分所有マンションである場合には、〔 〕を追記する。

⁴ 事業者提案による用途を記入する。

(本民間付帯事業)

第 12 条 事業者は、本民間付帯事業の管理及び運営等に関し、次の各号を遵守しなければならない。

- (1) 民間施設につき、富山市芸術文化ホール及び本施設利用者のアクセスを妨げる配置は避けること。
- (2) 各種法令及び地区計画に従うこと。
- (3) 関連機関との調整が必要な場合は、中規模ホール整備官民連携事業のうち PFI 事業に係る事業者、事業者及び民間施設開発事業者の責任により調整を行うこと。
- (4) 民間施設と本施設の合築を行わないこと。
- (5) 民間施設の整備・運営に関する全てのリスクは、事業者及び民間施設開発事業者が負うこと。
- (6) 民間施設の建設工事は、第 6 条第 1 項に基づき売買物件の所有権が事業者に移転した後に着手しなければならないこと。
- (7) 民間施設は、本施設完成後概ね 2 年以内に完成させること。
- (8) 民間施設の建設工事は、富山市芸術文化ホール、本施設及び隣接するホテル、商業施設、テレビ局等の運営に支障をきたさないよう実施すること。
- (9) 仮設工事事務所の設置や工事関係車両の通行など市の所有地を使用する必要がある場合は、市と協議すること。
- (10) その他、募集要項、事業者が市に提出した提案書類及び交渉時に提出された提案図書による提案、並びにこれらの公表後に当該資料について受け付けられた質問に対する市の回答（その後の修正を含む。）に記載された事項に従うこと。

(報告等の義務)

第 13 条 市は、用途義務期間中、本売買契約の履行に関し、必要があると認めるときは、事業者に対し、その履行状況若しくは資産の状況に関して質問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。また、市は、事業者の事前の承諾（事業者は、かかる承諾を不合理に拒絶、留保又は遅延しないものとする。）を得て実地に調査できるものとする。

2 事業者は、用途義務期間中に事業者について解散、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、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 事業者は、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、若しくは拒んではならないものとする。

(違約金)

第 14 条 事業者は、第 10 条から第 12 条に規定する事項に違反したときは、金 74,000 千円を違

約金として市に支払わなければならない。なお、かかる違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第 15 条 市は、事業者が次の各号のいずれかに該当する場合は、催告なしに本売買契約を解除することができる。

- (1) 事業者が本売買契約に定める義務に違反したとき。
- (2) 不正な行為により売買物件を買い受けたとき。
- (3) 役員等（事業者が個人である場合にはその者を、事業者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団対策法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
- (4) 暴力団（暴力団対策法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (5) 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した等と認められるとき。
- (6) 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等直接的又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認められるとき。
- (7) 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認められるとき。
- (8) 役員等が、相手方が暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用しているとき。

2 市は、前項の規定により本売買契約を解除した場合は、これにより事業者が損害を受けることがあっても、これを賠償しない。

3 事業者は、第 1 項の規定により本売買契約を解除した場合において、市に損害が生じたときは、その損害を賠償する。

(返還金等)

第 16 条 市は、前条に規定する解除権を行使した場合は、事業者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 市は、本売買契約を解除した場合において、事業者が負担した契約費用及び売買物件に支出したその他一切の費用並びに事業者が支払った第 5 条第 2 項の規定による延滞金及び第 14 条の違約金は返還しない。

(損害賠償)

第 17 条 市は、事業者が本売買契約に定める義務に違反したことにより損害を受けたときは、第 15 条に定める解除権の行使の有無にかかわらず、事業者に対しその損害に相当する金額を損害賠償として請求することができる。

(原状回復の義務)

第 18 条 事業者は、市が第 15 条に規定する解除権を行使したときは、自己の費用と責任において、市の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、市が特に原状回復の義務を免除した場合は、この限りでない。

(返還金の相殺)

第 19 条 市が、第 15 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、事業者が市に支払うべき金額があるときは、返還金の全部又は一部と相殺することができる。

(公租公課)

第 20 条 所有権移転後における売買物件に賦課される公租公課で、事業者を義務者として課されるものについては、事業者の負担とする。

(契約の費用)

第 21 条 本売買契約の締結に要する費用は、事業者の負担とする。

(相隣関係等)

第 22 条 売買物件引渡し以後において、隣地との境界に疑義及び紛争が生じた場合は、事業者は自らの責任及び費用で解決する。

(秘密保持)

第 23 条 市及び事業者は、本売買契約に規定する各事項について、相手方の書面による事前の同意を得ることなく、これを第三者に開示及び本基本協定の目的以外に使用してはならない。ただし、裁判所より開示が命ぜられた場合、弁護士等の法令上守秘義務を負う者に開示する場合及び市が法令に基づき開示する場合は、この限りでない。

(売買契約の変更)

第 24 条 本売買契約の規定は、全当事者の書面による合意がなければ、変更することはできないものとする。

(準拠法及び裁判管轄)

第 25 条 本売買契約は、日本国の法令に従い解釈されるものとし、また、本売買契約に関する当事者間に生じた一切の紛争については、富山地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(その他)

第 26 条 本売買契約に定めのない事項が発生したとき及び疑義が生じたときは、必要に応じ市及び事業者が協議のうえ定めるものとする。

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。

令和●年●月●日

富山市 富山市新桜町 7 番 38 号
富山市長 森 雅 志 ⑩

事業者 所在地
名称
代表者 ⑩