

土地売買仮契約書（案）

（総則）

第1条 売出人富山市（以下「本市」という。）と富山市セーフ&環境スマートモデル街区整備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。）とは、次の条項により、土地売買仮契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

（本契約）

第2条 この仮契約書は、地方自治法第96条第1項第8号の規定に基づき、富山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年富山市条例第68号）第3条に規定する議会の議決（以下「議決」という。）を得られたとき、本契約とする。ただし、議会の議決が得られないとき、この仮契約は無効となり、本市は損害賠償の責を負わないものとする。

（売買物件）

第3条 本市は、次の土地（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し、事業代表企業はこれを買受けるものとする。

土地の所在地	地目	地積（㎡）
富山市豊田本町一丁目【68番6】	【宅地】	【6139.47】

（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 事業代表企業は、この仮契約と同時に契約保証金として、売買代金の100分の10の金【 】円を本市の発行する納入通知書により、本市の指定する金融機関に納入しなければならない。

2 前項の契約保証金には、利子を付さないものとする。

3 第1項の契約保証金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

- 4 第 1 項の契約保証金は、前条に定める売買代金の一部に充当するものとする。

(売買代金の支払い)

- 第 6 条 事業代表企業は、第 4 条の売買代金と前条第 1 項に定める契約保証金との差額を、本市が、議決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 本市は、事業代表企業が前項に定め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。
 - 3 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。
 - 4 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、先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 7 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。）を完納した後に、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 8 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、本市に対し所有権移転登記を請求するものとし、本市は、その請求により、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。
- 2 前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9条 天災等不可抗力による損害で、本契約締結の時から第7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10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隠れた瑕疵のあることを発見しても、本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ものとする。

(指定用途)

第11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、富山市セーフ&環境スマートモデル街区整備事業基本協定書第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、用途変更することができるものとする。

2 指定期間は、第7条第1項に定める所有権移転の日から起算して5年間とする。

3 事業代表企業は売買物件を以下の用途に使用し、又は以下の用途に使用する者に賃貸することはできないものとする。

(1) 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他街区の品位や価値を損なう用途

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

(3) 以下の団体等による利用

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。以下「暴対法」という。）第2条に規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体

② 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

③ 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その構成員
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、ただちに事業代表企業に是正措置
を要求することができるものとする。

（用途の変更等の承認）

第12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、予め事由を付した変更書を提出し、本市の承認を得なければ
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
き続きその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その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13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に関
して、第三者に対しその全部又は一部について所有権を移転し、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（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書面により承認を得た場合は、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。

(報告等の義務)

第14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その業務又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、会社更生又は会社整理の申立等の事由が生じたときは、本市に対し書面でその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、正当な理由なくして、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15条 本市は、事業代表企業又は売買物件の転得者が第 11 条、第 13 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、売買契約に要した費用及び売買物件に投じた必要費、有益費等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。この場合において、本市が請求したときは、事業代表企業は特約登記に必要な書類を本市に提出しなければならない。

- 2 前項に規定する買戻しの場合、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 本条第 1 項の規定による買戻しの期間は、本契約の日から 5 年とする。
- 4 買戻し特約の登記及び買戻しの手続きは、すべて本市の指示によって行うものとし、本市が請求したときは、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、その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 11 条第 2 項の指定期間が満了した場合において、買戻しの特約を解除するものとする。この場合、本市は、事業代表企業の請求により買戻権の登記の抹消登記を嘱託し、この登記に要する費用は事業代表企業の負担とする。
- 6 買戻しをした場合において、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には、事業代表企業は第 16 条に定める違約金及び第 19 条に定める損害賠償金を本市に支払わなければならない。
- 8 本条第 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16条 本市及び事業代表企業は本契約に基づく義務を履行しないときは、その相手方は不履行を行った者（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し、その期間内に履行されない場合には本契約を解除し、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。）を請求することができるものとする。
- 2 不履行者の相手方は、前項の解除に伴い本違約金を超える損害が発生した場合、違約金を超える金額について不履行者に対して請求することができるものとする。また、不履行者は相手方の損害が違約金より少ない場合でも違約金の減額を求めることはできないものとする。
 - 3 本市が契約を解除する場合は、前条第 1 項、第 2 項、第 6 項から第 8 項の規定を準用する。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 1 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17条 事業代表企業は、本市が第 15 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、本条第 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し、事業代表企業はその費用を負担しなければならない。

（返還金の相殺）

第18条 本市が、第 15 条に規定する買戻権又は第 16 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19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、その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20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21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22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に留意するものとし、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。

(協議事項)

第23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。

(訴訟管轄)

第24条 本契約に関する訴訟の管轄裁判所を本件建物等所在地の富山地方裁判所と定めるものとする。

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。

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 】