

## 市有財産売買契約書（案）

売主日進市（以下「甲」という。）と、買主●●（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買）

第2条 甲は乙に対し、次に表示する土地（以下「本件土地」という。）を、次条第1項に定める議会の可決が得られることを停止条件として売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

土地の表示

地番	地目	地積(㎡)	数量 (㎡)
日進市梅森町向江 1630 番	宅地		
日進市梅森町向江 1655 番	用悪水路 雑種地		
合計			

2 本契約において次条第1項に定める議会の議決が得られず、前項の条件が成就しなかったときは、本契約は当然に解除されたものとする。この場合、甲乙は互いに支出した費用の返還及び損害賠償の請求は行わないものとする。

（議会の承諾）

第3条 甲は、日進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（昭和39年日進市条例第14号）第3条の規定に基づき、本契約の締結を議会の議決に付し、可決を得るよう努めるものとする。

2 甲は乙に対し、前項に定める議決の決議結果を書面により遅滞なく通知するものとする。

（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 乙は、契約保証金として前条の売買代金の10分の2に相当する手付金●●円を、甲の発行する納入通知書により令和7年●月●日までに納入しなければならない。

2 前項の金員には、利息を付さないものとする。

3 第1項の金員は、解約手付と解釈せず、乙は、第1項の金員の放棄により本契約を解除することができず、甲は、乙に対する第1項の金員の倍額の提供により本契約を解除することができない。

4 第1項の契約保証金は、乙の責に帰すべき事由により本契約が解除されたときは、甲はその返還義務を負わない。

（売買代金の支払い）

第6条 乙は、第4条の売買代金から前条第1項に定める契約保証金を差し引いた額（以下「差金」という。）を、甲の指定する期日までに納入しなければならない。

2 甲は、乙が前項に規定する差金を納入したときは、前条第1項の契約保証金を売買代金に充当するものとする。

3 甲は、第1項の規定により差金の納入期日を指定したときは、いかなる理由があってもこれを延長しない。

（所有権の移転）

第7条 本件土地の所有権は、乙が第4条第1項に定める売買代金を完納したときに乙に移転するものとする。

(所有権移転登記)

第8条 本件土地の所有権移転登記については、乙が第4条第1項に定める売買代金完納後、遅滞なく甲が行うものとし、これに要する費用は乙の負担とする。

2 甲は、甲が必要と認めるときは、前項に定める所有権移転登記とともに、第16条に定める買戻しについての登記を併せて行うものとし、この場合に要する費用は乙の負担とする。

(本件土地の引渡し)

第9条 甲は、第7条の規定により、本件土地の所有権が乙に移転したときは、乙に対して速やかに本件土地を引き渡すものとする。

(危険負担)

第10条 乙は、本契約締結のときから本件土地が引き渡されるまでの間において、本件土地が甲の責めに帰すことのできない事由により滅失又は毀損した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(契約不適合責任)

第11条 甲は乙に対し、本件土地に関する契約不適合について一切の責任を負わず、本契約締結後、本件土地に土壤汚染、地盤沈下、地下埋設等の契約不適合のあることを発見しても、乙は修補請求、契約の解除、売買代金の減免又は損害賠償の請求をすることができない。

(計画内容提案の遵守)

第12条 乙は、本件土地の利用に際し、日進市旧美化センター工業用地売却に係るプロポーザル実施要領による令和●年●月●日付け乙作成に係る計画提案書（以下「提案書」という。）に記載された内容を遵守しなければならない。

2 乙は、やむを得ない事情が発生したときは、当該理由を記載した書面を甲に提出し、甲及び乙の協議により、提案書の内容を変更することができる。

3 甲及び乙は、提案書に記載された内容の実現のために、相互に協力するものとする。

(土地利用の用途指定等)

第13条 乙は、本契約締結日から10年を経過するまでの間（以下「指定期間」という。）は、本件土地を提案書に記載された用途に供さなければならない。ただし、やむを得ない事情が発生した場合は、甲及び乙の協議により、上記用途を変更することができる。

2 乙は、第9条に定める引渡しを受けた日から3年を経過する日までに、提案書に記載された用途の建物を建設し、操業を開始しなければならない。ただし、やむを得ない事情が発生した場合は、甲及び乙の協議により、変更することができる。

3 乙は、指定期間中、本件土地について、売買、交換等による所有権の移転又は地上権、使用貸借による権利若しくは賃貸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「所有権の移転等」という。）をしてはならない。ただし、甲の書面による承認を得た場合は、この限りではない。

4 乙は、前項ただし書きに定める所有権の移転等を行う場合にあっては、所有権の移転等をうける第三者に対し、本契約に基づき生じる義務を承継させるための措置をとらなければならない。

(公租公課の負担)

第14条 所有権の移転後に生ずる本件土地の公租公課その他一切の賦課金は、乙の負担とする。

(契約の解除)

第15条 甲又は乙は、相手方が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 前項の規定により本契約が解除された場合において、相手方及び第三者に損害が生じても、解除した当事者はその責を負わないものとし、第三者が損害を被ったときは相手方がその損害を賠償する責を負う。

(買戻しの特約)

第16条 甲は、乙が次の次号のいずれかに該当する時は、第21条第1項に定める金員を乙に提供することで本件土地を買い戻すことができる。

- (1) 第 12 条又は第 13 条の規定に違反したとき。
- (2) 虚偽の報告又は申告その他の不正な行為により本契約を締結したとき。
- 2 前項の規定による買戻しができる期間は、契約締結日から 10 年を経過する日までとする。
- 3 本件土地の所有権及び占有は、甲が乙に対し第 1 項に定める買戻権を行使し、第 21 条第 1 項に定める金額を提供したときに、乙から甲に移転するものとする。
- 4 第 1 項の規定により甲が本件土地を買戻した場合において、乙及び第三者に損害が生じて、甲はその責を負わないとし、第三者が被害を被ったときは乙がその損害を賠償する責を負う。
- 5 本件土地の買戻しにかかる所有権移転登記については、第 21 条第 1 項に定める金員を提供した後、遅滞なく甲が行うものとし、これに要する費用は乙の負担とする。
- 6 第 2 項に定める期間経過後、第 8 条第 2 項の買戻しの登記を抹消する場合、これに要する費用は乙の負担とする。

(原状回復)

- 第 17 条 乙は、甲が第 15 条、第 22 条若しくは第 23 条第 2 項の規定により本契約を解除したとき又は第 16 条の規定により本件土地を買戻したときは、甲の指定する期日までに、本件土地を第 9 条に定める引渡しの際の状態に回復して返還しなければならない。返還の期日を指定するに当たり、甲は合理的期間を設けるものとする。ただし、甲が本件土地を引渡しの際の状態に回復することを必要としないと認めてこれを書面で承諾したときは、この限りではない。
- 2 乙は、前項の規定により本件土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本件土地の所有権移転又は本件土地上の建物の抹消の登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。
  - 3 前項に定める移転又は抹消の登記に要する費用は乙の負担とする。

(違約金)

- 第 18 条 甲が第 15 条、第 22 条若しくは第 23 条第 2 項の規定により本契約を解除したとき又は第 16 条の規定により本件土地を買戻したとき、乙は、第 5 条第 1 項に定める金員を違約金として甲に支払わなければならない。
- 2 乙が第 15 条により本契約を解除したとき、甲は、第 5 条第 1 項に定める金員を違約金として乙に支払わなければならない。

(使用料相当額)

- 第 19 条 乙は、甲が第 15 条、第 22 条若しくは第 23 条第 2 項の規定により本契約を解除したとき又は第 16 条の規定により本件土地を買戻したときは、本件土地の引渡しを受けた日から本契約を解除された日又は本件土地を買戻された日までの間における使用料相当額を、甲に支払わなければならない。
- 2 前項に定める使用料相当額は、日進市財産評価審議会にて決定した金額から、乙が負担する本件土地にかかる固定資産税額を控除した額とする。

(損害賠償)

- 第 20 条 甲又は乙が本契約に定める義務を履行しないことにより相手に生じた実際の損害額が、前 2 条（第 18 条及び前条）により賠償されるべき損害賠償金の額を超える場合に、甲又は乙が当該相手方に対して、その超える額につきなお損害賠償請求することを妨げるものではない。

(返還金等)

- 第 21 条 甲は、第 15 条、第 22 条若しくは第 23 条第 2 項の規定により本契約を解除したとき又は第 16 条の規定により本件土地を買戻したときは、乙が第 17 条に定める義務を完全に履行した後、第 2 条第 1 項に定める売買代金と第 5 条第 1 項に定める金員（違約金）との差額を、利息を付さずに返還するものとする。
- 2 第 1 項の場合において、甲は、第 19 条に定める使用料相当額、前条に定める損害賠償その他乙が甲に支払うべき金銭があるときは返還する売買代金と相殺することができ、不足するときは当該不足額を乙に対し請求することができる。
  - 3 乙は、本契約の締結に要する費用及び本件土地に関して支出した一切の費用を甲に請求することができない。ただし、甲の責に帰すべき事由があるときはこの限りではない。

(暴力団等排除に係る解除)

- 第 22 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何ら催告を要することなく、本契約を

解除することができる。

- (1) 法人等（法人又は団体若しくは個人をいう。以下同じ。）の役員等（法人にあつては非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者、その他の団体にあつてはその法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人にあつてはその者及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。）に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条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員ではないが暴対法第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者（以下「暴力団関係者」という。）がいると認められるとき。
  - (2) 暴力団員又は暴力団関係者（以下「暴力団員等」という。）がその法人等の経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。
  - (3) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどして認められるとき。
  - (4) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
  - (5) 法人等の役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等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。
  - (6) 法人等の役員等又は使用人が、前各号のいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしていると認められるとき。
- 2 甲は、前項の規定により本契約を解除したときは、これによって生じた甲の損害の賠償を乙に請求することができる。
- 3 甲は、第1項の規定により本契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責を負わないものとする。

（妨害又は不当要求に対する届出義務）

第23条 乙は、本契約の締結又は履行に当たって、妨害（不当な行為等で、業務履行の障害となるものをいう。）又は不当要求（金銭の給付等一定の行為を請求する権利若しくは正当な利益がないにもかかわらずこれを要求し、又はその要求の方法、態様若しくは程度が社会的に正当なものと認められないものをいう。）を受けた場合は、遅滞無く甲に報告すると共に、警察へ被害届を提出しなければならない。

2 乙が被害又は不当要求を受けたにもかかわらず、前項の報告又は被害届の提出を怠ったと認められる場合は、甲は契約の解除をすることができる。

3 前項の場合において、乙は甲に対して損害賠償を請求することができない。

（環境保全の義務等）

第24条 乙は、建築及び操業に当たって生じる電波障害、騒音、振動、悪臭、風害、日照障害等について、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

2 乙は、甲が必要と認められたときは、別途甲と環境保全協定の締結に努めなければならない。

3 乙は、建築及び操業に当たり、近隣住民との協議、調整等を自らの責任で行うとともに、十分な注意をもって本件土地を管理し、近隣住民その他の第三者との紛争が生じないよう留意しなければならない。

（所轄裁判所）

第25条 甲及び乙は、本契約に関して紛争が生じたときは、本件土地の所在地を管轄する裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

（疑義の決定）

第26条 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

（特約条項）

第27条 別記特約条項のとおりとする。

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

令和●年●月●日

(甲) 売払人 日進市蟹甲町池下 268 番地  
日進市  
日進市長 近藤 裕貴

(乙) 買受人 ●●市●●町●●  
株式会社●●  
代表取締役 ●● ●●

## 特約条項

### ① 地役権について

乙は、本件土地に別紙○～○の中部電力株式会社が権利者となる地役権の設定（以下「本件地役権設定」という。）がなされる予定であることを確認し、本件地役権設定が契約不適合に該当するものではなく、乙は甲に対して本件地役権設定について一切の法的請求、金銭的請求等をなし得ないものであることを了承の上、本件土地を買い受けるものである。

### ② 残置杭、残置井戸について

乙は、本件土地に別紙○～○の残置杭及び残置井戸（以下「本件残置杭等」という。）が残置されていることを確認し、本件残置杭等が契約不適合に該当するものではなく、乙は甲に対して本件残置杭等について一切の法的請求、金銭的請求等をなし得ないものであることを了承の上、本件土地を買い受けるものである。

### ③ 水害ハザードマップについて

乙は、本件土地に関する水害ハザードマップが別紙○のとおりであることを確認の上、本件土地を買い受けるものである。

### ④ 進入道路について

乙は、本件土地への進入道路について、本件土地と国道 153 号バイパス線の名古屋市方面行き車線及び歩道との間に高低差があること、国道 153 号バイパス線のみよし市方面行き車線から直接の乗り入れができないことを確認の上、本件土地を買い受けるものである。