

土地売買契約書（案）

売主・奈良市（以下「甲」という。）と買主・〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、土地の売買に関し、次のとおり契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、次の土地（以下「本件土地」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

所在地	地目	面積（㎡）
奈良市西大寺栄町 2322-1、2324-3	雑種地	1,359.24 ㎡

（売買代金）

第2条 本件土地の売買代金は、金〇〇〇〇〇〇円とする。

2 本件土地の売買対象面積は、前条に規定する面積によるものとし、これと実測面積が相違する場合であっても、甲及び乙は、相手方に対し、売買代金の増額若しくは減額の請求、更正登記手続の請求その他何らの異議を申し立てないものとする。

（契約保証金）

第3条 乙は、本件契約の締結後速やかに契約保証金として、売買代金の100分の10の金〇〇〇〇〇〇円を甲の発行する納入通知書により、甲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、利息を付さないものとする。

3 第1項の契約保証金は、第17条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

4 甲は、乙が本件契約に定める義務を履行しないときは、契約保証金を甲に帰属させるものとする。

（売買代金の支払）

第4条 乙は、第2条に定める売買代金と前条第1項に定める契約保証金の差額を、甲が発行する納入通知書により、納入期日（納入通知書発行日から起算して30日以内）までに納入しなければならない。

2 甲は、乙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 乙は、第1項に定める金額を納入期日までに納入しないときは、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奈良市契約規則第26条の規定により計算した金額を遅延損害金として、甲に支払わなければならない。

4 甲は、乙が売買代金及び遅延損害金を納入すべき場合において、納入された金額が売買代金及び遅延損害金の合計額に満たないときは、先ず遅延損害金から充当するものとする。

(所有権の移転及び本件土地の引渡し等)

第5条 本件土地の所有権は、乙が前条の定めにより、売買代金（売買代金の支払が遅延した場合は、遅延損害金を含む。）を完納した後に、甲から乙に移転するものとする。

2 乙は、所有権移転登記を申請する際に必要となる書類を甲が指定する日までに提出しなければならない。

3 本件土地の所有権移転登記に係る登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

4 本件土地の引渡しは、第1項の規定により本件土地の所有権が移転したときに、引渡し時の現状有姿にて行われたものとし、甲は、本件土地の引渡し時に本件土地に存在する、甲所有の残置物のすべてについて所有権を放棄するものとし、乙はその責任及び費用負担において、当該残置物の処理等を行う。

(危険負担)

第6条 本契約成立の時から本件土地の引渡しの時まで、本件土地が、双方の責めに帰すことのできない事由により滅失し、又は毀損したときであっても、乙は、その滅失又は毀損を理由として、甲に対し、履行の迫完請求、売買代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。この場合において、乙は、売買代金の支払を拒むことができない。

(契約不適合責任の免除)

第7条 甲は、乙に対し、一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は、本件契約締結後、本件土地に契約不適合（地中埋設物、地質、土壤汚染等を含むがこれらに限らない。）があることを発見しても、履行の迫完請求、売買代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

(土地利用等の条件)

第8条 乙は、本件土地を利用するに当たり、関係法令等を遵守しなければならない。

2 乙は、本件土地の開発に際し開発許可が必要な開発行為については、都市計画法（昭和43年法律第100号）その他関係法令に基づく許可を得た上で実施しなければならない。この場合において、許可に必要とする事務その他資料の提出について、誠意をもって甲に協力しなければならない。

3 乙は、本件土地を本契約成立の日から起算して3年以内（以下「履行期間」という。）に、提案事業に係る整備を完了させ、供用ができる状態にしなければならない。ただし、乙が履行期間内に災害、行政協議、近隣協議その他の乙の責によらない不可抗力により提案事業を完了することができない場合において、事前に当該理由及び新たな期日を記載した書面を甲に提出し、甲の書面による承認を得たときは、この限りでない。

4 乙は、提案事業を実施することができない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、提案事業の変更につき甲の書面による承認を得なければならない。

5 乙は、本件土地の利用用途について、甲から要望があったものについて誠意をもって対応するものとする。

6 甲及び乙は、提案事業の変更につき費用を要するときは、別途誠意をもって協議のうえ、これを定めるものとする。

(譲渡等の禁止)

第9条 乙は、本契約成立の日から起算して10年の間は、甲の承認なしに本件土地を第三者に譲渡、転売又は貸与をすることができない。

(買戻しの特約)

第10条 甲は乙又は本件土地の転得者が次の各号のいずれかに該当する場合は、本件土地を買い戻すことができる。

(1) 提案内容と異なる用途に供したとき。

(2) 履行期間内に施設の整備を完了せず、又は事業を放棄したとき。

(3) 前条又は第12条の規定に違反したとき。

(4) 乙に破産、民事再生、会社更生、特別清算の申立て又は解散の決議がなされたとき。

(5) 上記(1)に規定する事由以外の義務違反が生じたときは、甲は乙に対し期限を定めて書面により是正を勧告するとともに、違約金を請求できるものとする。なお、指定した期限内に違反が是正されない場合は買戻権を行使する。

2 前項の規定により買戻しをすることができる期間は本契約成立の日から起算して10年間とする。

3 甲は第1項の規定により本件土地を買戻すときは、売買代金を乙又は転得者に返還し、契約費用は返還しないものとする。この場合において、当該売買代金には、利息を付さないものとする。

4 次条、第16条及び第17条の規定は、第1項の規定により買戻しを行った場合に準用する。

5 第1項の規定による買戻しの特約は、登記により設定するものとする。

(原状回復義務)

第11条 甲が第14条の規定により本件契約を解除したときは、乙は、甲の指示により本件土地を原状に復して甲に返還しなければならない。ただし、本件土地上の工作物等(建築中の建物、出来高、資材等を含む)の処理については、現状有姿(現状のまま)による回収、無償譲渡、又は乙の費用負担による更地復旧のいずれかを甲が選択できるものとする。

2 乙は、前項の規定により本件土地を返還するときは、甲の指定する期日までに本件土地の所有権移転登記の申請に必要な書類等を甲に提出しなければならない。

3 第1項の場合において本件土地が滅失し、又は損傷しているときは、乙は、甲に対し、その損害に相当する金額を支払わなければならない。

(用途に関する遵守事項)

第12条 乙は、本件土地を使用するに当たって、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 騒音、悪臭が発生する用途又は環境を汚染する用途に使用してはならないこと。

(2) 風俗営業等の規制およ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号に規定する風俗営業、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及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならないこと。

(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等、公序良俗に反する用途に使用してはならないこと。

(4) 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条第1項に規定する観察処分を受けた団体の事務所などの用に供してはならないこと。

2 乙は、本件土地の所有権を第三者に移転する場合には、前項に定める事項を承継させなければならない。

3 乙は、前項の第三者が本件土地の所有権を移転する場合にも、同様に第1項に定める事項を転得者に承継させることを当該第三者に義務付けるものとする。

(実地調査等)

第13条 甲は、乙の提案事業及び前条に定める内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、実地調査を行い、又は必要な報告若しくは資料の提供を求めることができる。

2 乙は、正当な理由なく前項に規定する実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは関係資料の提出を怠ってはならない。

(契約の解除)

第14条 甲は、契約締結から売買代金支払及び本件土地引渡しまでの期間においては、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、市は何らの通知、催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる

(1) 本契約に定める条項に違反し、催告したにもかかわらず14日以内に当該違反が是正されないとき。

(2) 監督官庁より営業の許可取消し、停止等の処分を受けたとき。

(3) 支払停止若しくは支払不能の状態に陥ったとき、又は手形若しくは小切手が不渡りになったとき。

(4) 第三者から差押、仮差押、仮処分若しくは競売の申立て、又は公租公課の滞納処分を受けたとき。

(5) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算手続開始の申立てを受け、又は自ら申立てを行ったとき。

(6) 解散、会社分割、事業譲渡、又は合併の決議をしたとき。ただし、会社分割、事業譲渡又は合併に当たっては、会社の支配に重要な影響を及ぼす事実が生じたときとする。

(7) 不可抗力又は法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ又は事業実施に過大な追加費用が発生する等、事業の継続が困難であると認められるとき。

(8) 次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等(法人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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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認められるとき。

オ 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。

カ 提案事業に係る資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ 乙が、アからオまでのいずれかに該当する者を提案事業に係る資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（カに該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

ク 乙が、本件契約による債務を履行するに当たり、暴力団又は暴力団員から不当介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を甲に報告せず、又は警察に届け出なかったとき。

(9) 公正取引委員会が乙に対し、独占禁止法に基づく排除措置命令又は課徴金納付命令を行い、その命令が確定したとき。

(10) 提案書の内容を甲の書面による承諾を受けないで変更したとき。

2 甲は、本件土地の引渡しから本契約成立の日から起算して10年間が経過するまでの期間においては、乙が次のいずれかに該当したときは、本契約を解除することができる。

(1) 甲の書面による承認を受けないで提案内容と異なる用途に供したとき。

(2) 履行期間内に施設の整備を完了せず、又は事業を放棄したとき。

(3) 前項第8号の規定（暴力団員等排除条項）に該当することが判明したとき。

(4) 市の書面による事前の承認なく、本件土地を第三者に譲渡、転売、又は貸与したとき。

(5) 乙に破産、民事再生、会社更生、特別清算の申立て又は解散の決議がなされたとき。

3 甲は、前2項の規定により本件契約を解除した場合は、これにより乙が損害を受けることがあっても、これを賠償しない。

4 乙は、第1項又は第2項の規定により本件契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償しなければならない。

(違約金)

第15条 乙は、第12条に定める事項に違反したとき、又は前条第1項又は第2項の規定により本件契約を解除されたときは、売買代金の100分の10に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第17条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

(返還金等)

第16条 甲は、第14条第1項又は第2項の規定により本件契約を解除した場合は、乙

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ものとする。

2 甲は、本件契約を解除した場合において、乙が負担した契約費用及び本件土地に関して支出したその他一切の費用並びに乙が支払った遅延損害金及び前条に定める違約金は返還しない。

(損害賠償)

第17条 乙は、本件契約に定める義務を履行しないことによって甲に生じた損害を賠償しなければならない。

(契約の費用)

第18条 本件契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第19条 本件契約に関する一切の紛争については、甲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。

(契約に定めのない事項)

第20条 本件契約に定めのない事項及び疑義の生じた事項については、甲乙協議の上、定める。

本件契約の締結を証するため、この契約書2通を作成し、甲と乙が記名押印の上、各自その1通を所持する。

令和 年 月 日

甲 奈良市二条大路南一丁目1番1号
奈良市
奈良市長 仲川 元庸

乙 ○○○○○○○○
○○○○○○○○○
○○○○○○○○○