

土地売買契約書(案)

売主湖南省（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、売買代金を金 _____ 円として売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

土地の表示

地番	地目	数量
湖南省高松町6番4	宅地	3,737.37 m ²
湖南省高松町7番	雑種地	39,230 m ²
合計		42,967.37 m ²

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、湖南省の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16年湖南省条例第57号）第3条の規定に基づき、本契約の締結を議会の決議に付し、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。

（契約保証金）

第4条 地方自治法（昭和22年法律第67号）第234の2第2項及び地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の16第1項に定める契約保証金は、湖南省契約規則（平成16年湖南省規則第49号）第33条第1項第8号の規定により免除するものとする。

（代金の支払）

第5条 乙は、第3条第1項に定める決議結果が可決の場合において、その旨が記載された同条第2項に定める書面を受け取ったときには、同書面において甲

が定める日までに、第2条第1項に定める売買代金のうち_____円を前払い金として甲の指示する手続きにより甲に支払うものとする。

2 前項の金員は、解約手付と解釈せず、乙は、前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、乙に対する前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。

3 甲は、乙に対し、令和6年5月末日までに残代金（第2条第1項に定める売買代金と本条第1項に基づき乙が支払済みの前払い金との差額）を請求するものとする。

4 乙は、前項に定める請求を受けたときは、甲が指定する支払期日までに、前項に定める差額を甲の指示する手続きにより支払わなければならない。

（延滞金）

第6条 乙は、前条に定める納付が遅延したときは、その遅延した額について、納入期限の翌日から納入した日までの日数に応じ、売買契約締結の日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率の割合で算出した金額を甲に支払わなければならない。

（所有権の移転）

第7条 本件土地の所有権は、乙が第2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2条第1項に定める売買代金完納後に遅滞なく行うものとし、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又は第16条に定める買戻しについての登記を行うものとし、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、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が甲乙双方の責に帰することのできない事由により毀損した場合には、甲に対して売買代金の減免、又は修復の請求をすることができない。

2 乙は、甲乙双方の責めに帰することができない事由により、引渡し前に当該物件が滅失又は毀損した場合には、本契約を解除することができる。

3 甲は、前項の規定により本契約が解除された場合、既に納付された金員を無利息で遅滞なく乙に返還しなければならない。

(契約不適合責任)

第 11 条 乙は、本契約締結後、当該土地の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除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、湖南省高松公園跡地売却に係るプロポーザル実施要領による令和 5 年 ____ 月 ____ 日付け、乙作成に係る提案書（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、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 5 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、所有権の移転等を受ける第三者に対し、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、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、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 条及び第 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い戻した場合において、乙及び第三者に損害が生じても、甲はその責を負わないものとし、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い戻したときは、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。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。ただし、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。

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い戻したとき、乙は、第 5 条第 1 項に定める前払い金相当額の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 項に定める前払い金相当額の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い戻したときは、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い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、湖南省財産事務取扱規則（平成 16 年規則第 51 号）の規定を準用し算出した金額から、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、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い戻したときは、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 項に定める前払い金との差額を、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、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。

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（法人にあっ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

っては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いると認められるとき。
- (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(不法な行為等で、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 乙が妨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、甲はそれ以降、乙と本契約を締結しない措置を講じること又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。

(注意事項の遵守)

第 24 条 乙は、別紙に表示した注意事項について同意し、遵守しなければならない。

(環境保全の義務等)

第 25 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、甲が必要と認めたときは、別途甲と環境保全協定を締結しなければならない。

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に留意しなければならない。

(所轄裁判所)

第 26 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 27 条 この契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

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) 売出人 滋賀県湖南市中央一丁目 1 番地
湖南市
湖南市長 生 田 邦 夫

(乙) 買受人 ____県 ____市 ____町 ____
株式会社 _____
代表取締役 _____

別紙

物件に関する注意事項

注意事項

- 建築基準法や都市計画法等、建物建築に関連した法令に基づく各種制限の確認は、申込者の責任において行うこと。
- 上下水道・電力・ガス等の工事及び利用申請、整地・電柱移設・乗り入れ設置・側溝整備の工事等、物件の利用に必要な各種の手続きや工事は、申込者の責任において行うこと。
- 本物件の地中埋設物や土壌汚染等について湖南省が調査を行っていないこと、本物件の引渡し後にこれらの隠れた瑕疵が発見されたとしても、湖南省は一切の責任を負わない。
- 土壌汚染対策が必要となった場合は、申込者は自己の負担により関係法令等及び関係行政機関の指導に従って実施すること。
- 本物件内に通信事業者等の電柱などの占用物件が存在するが、これらに関して該当する事業者と申込者との賃貸借契約など適切な対応を行うこと。
- 本物件は現況引渡しとする。