

## 土地売買契約書（案）

### （総則）

第1条 売出人勝山市土地開発公社（以下「甲」という。）と恐竜溪谷かつやまエリアへの進出事業者である買受人【 】（以下「乙」という。）は、次の条項により、土地売買契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

### （売買物件）

第2条 甲は、次に掲げる土地（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡すものとし、乙は、これを買受けるものとする。

大字	字	地番	地目	地積（㎡）	摘要
計					

### （売買代金）

第3条 売買代金は、金【 】円とする。

### （売買代金の支払い）

第4条 乙は、第3条の売買代金を、甲が、この契約締結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 甲は、乙が売買代金を第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3.0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。

3 甲は、乙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、ま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5条 売買物件の所有権は、乙が第4条に定める売買代金（売買代金の支払いが延滞した場合は、延滞金を含む。）の完納時に、甲から乙に移転するものとする。

### （所有権移転登記等）

第6条 乙は、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、甲に対して所有権移転登記を請求するものとする。

- 2 甲は、乙から前項の請求があったときは、遅滞なく、所有権移転の登記を所轄法務局に  
嘱託するものとする。
- 3 第1項の所有権移転登記に要する登録免許税その他経費は、乙の負担とする。

(危険負担)

第7条 本契約締結の日から売買物件の引渡しの日までの間において、甲の責めに帰すこと  
のできない理由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は乙が  
負担する。

(契約不適合責任)

第8条 乙は、この契約締結後、売買物件に数量の不足又は通常想定される規模の埋設物等  
があることを発見しても、甲に対して売買代金の減額、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9条 乙は、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、売  
買物件を立地協定書第3条に定める事業計画書（以下「事業計画書」という。）に定める  
用途として使用するものとする。ただし、甲の書面による承諾を得た場合は、用途変更す  
ることができるものとする。

- 2 指定期間は、第5条第1項に定める所有権移転の日から10年間とする。
- 3 乙は、売買物件の引渡しの日から1年を経過する日までに、事業計画書に基づく工事に  
着手し、引渡しの日から2年を経過する日（以下「指定期日」という。）までに必要な工  
事を完了し、指定用途に従って利用するものとする。
- 4 乙は、分譲地のき損その他やむを得ない理由によって、指定期日までに分譲地を指定用  
途に従って利用することができない場合は、変更の理由が生じた日から原則1か月以内  
に、理由及び延伸期間を甲に報告し、書面により1年を超えない範囲内で指定期日の延  
期を申請することができるものとする。
- 5 甲は、前項の申請があった場合は、甲が必要と認める期間について、1回に限り、指定  
期日を延期することができるものとする。
- 6 乙は、売買物件を次の各号に掲げる用途に使用し、又は使用する者に賃貸することはで  
きないものとする。
  - (1) 風俗営業若しくはそれに類する用途、犯罪に関わる若しくは助長する用途、公序良俗  
に反する用途又は街区の品位若しくは価値を損なう用途
  - (2) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生し、又は使用する  
等周囲に迷惑を及ぼすような用途
  - (3) その他、社会通念上、恐竜溪谷かつやまエリアに不適當な用途

(4) 次に掲げる団体等による利用

ア 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当該構成員等の統制下にある団体

イ 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

ウ 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当該構成員の統制下にある団体

7 深夜時間帯に営業を行う用途に供する場合は、乙は甲の承諾を得るものとする。

8 甲は、乙が本条に違反した場合は、ただちに乙に対して是正措置を要求することができるものとする。

(用途の変更等の承諾)

第10条 乙は、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、あらかじめ、事由を付した変更書を提出し、甲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) 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当該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11条 乙は、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の全部若しくは一部について、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「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、やむを得ない事由により甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。

2 乙は、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乙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12条 甲は、この契約の履行に関し、必要があると認めるときは、乙に対して、当該業務若しく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 乙は、乙について解散、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、甲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 乙は、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、若しくは拒み、又は甲の立入調査を拒み、若しくは妨げてはならないものとする。

#### (買戻特約)

第13条 甲は、乙又は売買物件の転得者が第9条又は第11条に定める義務に違反したときは、既納の売買代金を乙に返還して、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。この場合において、売買契約に要した費用及び売買物件に投じた必要費、有益費その他乙の負担した一切の費用は返還しないものとする。

- 2 第1項に規定する買戻しの場合において、甲の返還する売買代金には利息を付さないものとする。
- 3 第1項の規定による買戻しの期間は、本契約の日から10年間とする。
- 4 買戻し特約の登記及び買戻しの手続は、すべて甲の指示によって行うものとし、乙は特約登記に必要な書類を甲に提出するとともに、当該登記に要する費用は乙の負担とする。
- 5 甲は、第9条第2項の指定期間が満了した場合又は乙が第11条第1項により甲の承諾を得て第三者に対して所有権を移転する場合において、買戻しの特約を解除するものとする。この場合において、甲は、乙の請求により買戻権の抹消登記を嘱託するとともに、当該登記に要する費用は乙の負担とする。
- 6 甲が買戻しをした場合に、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責を負わない。
- 7 甲が買戻しをした場合は、乙は次条第2項及び第17条に定める違約金及び損害賠償金を甲に支払わなければならない。
- 8 第1項の規定に該当する場合であっても、甲が買戻しをすることが適当ではないと認めるときは、前項の規定を準用する。

#### (契約違反による解除)

第14条 甲又は乙は、当該相手方が本契約に基づく義務を履行しない場合は、当該義務を履行しない者（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することができるものとする。

- 2 甲又は乙は、前項の催告を行ったにもかかわらず、不履行者が当該期間内に義務を履行しない場合には、本契約を解除することができるものとする。この場合において、不履行者は、相手方に対し、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。）を支払わなければならない。
- 3 甲が契約を解除する場合は、前条第1項から第2項まで及び第6項から第8項までの規定を準用する。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2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15条 乙は、甲が第13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、甲の立会い及び確認を得て甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲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 乙は、前項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲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甲に提出しなければならない。

3 甲は、第1項の定めにより売買物件を返還する場合において、乙が原状に回復して返還しないときは、乙に代わって原状に回復することができるものとする。この場合において、乙は、原状回復に係る費用を負担しなければならない。

(返還金の相殺)

第16条 甲が第13条に規定する買戻権又は第14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、乙が甲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17条 乙は、この契約に定める義務を履行しないことにより甲に損害を与えた場合は、当該損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(公租公課の負担)

第18条 売買代金完納後における公租公課については、すべて乙の負担とする。

(契約の費用)

第19条 この契約の締結及び履行に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(近隣住民等への配慮)

第20条 乙は、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留意するものとし、紛争が生じた場合は乙の責任において解決するものとする。

2 乙は、恐竜溪谷かつやまエリア内の事業者で構成する協議会に参加し、事業者間の相互連携、協力体制の構築及び来場者の満足度向上を図るものとする。

(準拠法及び専属的合意管轄裁判所)

第21条 本契約は日本国の法令に従い解釈され、本契約に係る訴えの専属的合意管轄裁判

所は、本件土地の所在地の福井地方裁判所とする。

(規定外事項)

第 22 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、甲及び乙は、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。

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

甲 勝山市土地開発公社 勝山市元町 1 丁目 1 番 1 号  
勝山市土地開発公社 理事長 小沢 英治

乙 【住所】  
【事業者名】  
【代表者職氏名】