

土地売買契約書（案）
（A 街区）

平成●年●月●日

※C街区に係る契約については、本売買契約書（案）に準じることとする。

甲 : 船 橋 市

乙 : [A 街 区 担 当 企 業]

目次

第1条（本契約）	1
第2条（売買）	1
第3条（売買代金）	1
第4条（契約保証金）	1
第5条（売買代金の支払）	2
第6条（登記手続）	2
第7条（所有権の移転及び引渡し）	2
第8条（担保責任）	2
第9条（第三者との契約）	2
第10条（関係法令等の手続）	3
第11条（危険負担）	3
第12条（用途の指定及び期間等）	3
第13条（買戻しの特約）	4
第14条（実地調査等）	4
第15条（違約金）	4
第16条（契約の解除）	5
第17条（返還金等）	7
第18条（乙の原状回復義務）	7
第19条（損害賠償）	7
第20条（返還金の相殺）	7
第21条（契約の費用）	8
第22条（管轄裁判所）	8
第23条（定めのない事項等）	8
別紙1（本事業用地（A街区））	
別紙2（本残置物（A街区））	

土地売買契約書 (A 街区)

売出人船橋市（以下、「甲」という。）と買受人 [A 街区担当企業]（以下、「乙」という。）とは、次の条項により、別紙 1 記載の甲所有の土地（以下、「本事業用地（A 街区）」という。）に係る土地売買契約書（A 街区）（以下、「本売買契約」という。）を締結する。なお、本売買契約において用いられる用語は、本売買契約に別段の定めがある場合及び文脈上別異に解すべき場合を除き、甲並びに [新規インフラ設計担当企業]、[新規インフラ工事担当企業]、乙、[B 街区担当企業]、[C 街区担当企業] 及び [D 街区担当企業] 間の平成●年●月●日付け JR 南船橋駅南口市有地活用事業基本協定書（その後の変更等を含み、以下、「本協定」という。）において定義された意味を有する。

(本契約)

第1条 本売買契約は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 96 条により議会の可決を得た場合に本契約となる。議会の可決を得られない場合には、本売買契約は、無効となり、甲は、議会の可決を得られないことにより乙に生じた損害のうち、実損害部分を乙に賠償しなければならない。

2 本契約の日は、平成●年●月●日とする。

(売買)

第2条 本売買契約の規定に基づき、甲は、本事業用地（A 街区）を乙に売り渡し、乙は、本事業用地（A 街区）を甲から買い受けなければならない。

2 本売買契約の規定に基づき、甲は、第 1 項に定める譲渡に伴い、別紙 2 記載の甲所有の物（以下、「本残置物（A 街区）」という。）を現状有姿で乙に無償で譲り渡す。ただし、本残置物（A 街区）が現況と異なる場合は、現況を優先する。

(売買代金)

第3条 本事業用地（A 街区）の売買代金（以下、「本売買代金」という。）は、金●円（うち消費税及び地方消費税相当額金 0 円）とする。

(契約保証金)

第4条 乙は、本売買契約と同時に契約保証金（以下、「本契約保証金」という。）として、金●円¹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おいて納入しなければならない。

¹ 本契約保証金は、本売買代金の 100 分の 10 以上に相当する額とする。

- 2 本契約保証金には、利息を付さない。
- 3 甲は、乙が第 5 条に定める義務を履行した場合には、本契約保証金を本売買代金に充当しなければならない。
- 4 甲は、乙が第 5 条に定める義務を履行しない場合には、本契約保証金を甲に帰属させることができる。

(売買代金の支払)

第5条 乙は、本売買代金から第 4 条第 1 項の本契約保証金を差し引いた金額を、甲の発行する納入通知書により、平成●年●月●日までに甲に支払わなければならない。

(登記手続)

第6条 本事業用地 (A 街区) の所有権の移転登記は、第 7 条第 1 項の規定により所有権が移転した後に、速やかに乙の請求により、甲が囑託しなければならない。

- 2 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(所有権の移転及び引渡し)

第7条 本事業用地 (A 街区) の所有権は、乙が本売買代金を納付した時に、甲から乙に移転する。

- 2 本残置物 (A 街区) の所有権は、第 1 項の規定に基づき本事業用地 (A 街区) の所有権が甲から乙に移転した時に、甲から乙に移転する。
- 3 甲は、前各項の規定により本事業用地 (A 街区) 及び本残置物 (A 街区) の所有権が乙に移転した場合には、当該移転時に、乙に対して、本事業用地 (A 街区) 及び本残置物 (A 街区) を引き渡さなければならない。

(担保責任)

第8条 乙は、甲に対して、本売買契約に基づく本事業用地 (A 街区) の売買について、民法 (明治 29 年法律第 89 号) 第 560 条から第 571 条までの規定による担保の責任に基づく本売買契約解除及び損害賠償請求並びに瑕疵修補請求を行うことができない。

- 2 前項の規定にかかわらず、甲は、本売買契約の締結後、本土地 (A 街区) に隠れた瑕疵 (土壤汚染対策法 (平成 14 年法律第 53 号) に規定する特定有害物質が土壤に含まれている場合を含む。) が発見された場合には、第 7 条第 3 項の規定に基づく本土地 (A 街区) の引渡しの日から 2 年間に限り、民法 (明治 29 年法律第 89 号) 第 570 条に規定する担保の責任を負う。なお、甲の責任の範囲 (賠償額) は、本売買代金の額を限度とする。

(第三者との契約)

第9条 乙は、A 街区事業の実施に関し、第三者との間で契約、覚書その他の当事者の合意を

証する書面（名称を問わず、以下本項において、「契約等」という。）を作成した場合には、当該契約等の作成後速やかに、甲に対して、当該契約等の写しを提出しなければならない。

（関係法令等の手続き）

- 第10条** 乙がA街区事業を実施するため必要となる関係法令等に基づく手続きは、乙が行う。
- 2 乙は、A街区事業の実施に関し、行政機関に係る許可、認可、登録、承認、確認、届出等（以下本項において、「許認可等」という。）を完了させた場合には、当該許認可等の完了後速やかに、甲に対して、当該許認可等の完了を証する書面の写しを提出しなければならない。

（危険負担）

- 第11条** 乙は、本売買契約締結の時から第7条第3項の規定に基づく本事業用地（A街区）及び本残置物（A街区）の引渡しの時までにおいて、本事業用地（A街区）又は本残置物（A街区）が、甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は損傷した場合には、甲に対して、本売買代金の減免を請求することができない。

（用途の指定及び期間等）

- 第12条** 本契約の規定に従って、乙が本事業用地（A街区）に建設する建物等（以下、「建物等（A街区）」という。）の種類、構造、規模及び用途は、事業計画書記載のとおりとする。
- 2 乙は、本事業用地（A街区）を、事業計画書に定める用途（以下、「本指定用途」という。）に供さなければならないが、本指定用途以外に使用してはならない。
- 3 乙が本土地（A街区）を本指定用途に供すべき期間（以下、「本指定期間」という。）は、第7条第1項の規定により本土地（A街区）の所有権が乙に移転した日から10年を経過する日までとする。
- 4 乙は、本事業用地（A街区）を次の各号の用途に使用し、又は第三者をして使用させてはならない。
- (1) 風俗営業等の規制及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項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又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用途
 - (2) 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）第2条第2号に規定する暴力団（以下、「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用途
 - (3) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用途その他周辺住民の迷惑となる目的の用途

(買戻しの特約)

- 第13条** 甲は、乙が第12条に定める義務に違反した場合には、甲が受領した本売買代金を乙に返還して、本事業用地(A街区)を無条件で買い戻すことができる。この場合には、甲は、本売買契約に関して乙が要した費用及び本事業用地(A街区)に関して乙が支出した必要費、有益費等、乙の負担した一切の費用を償還することを要しない。
- 2 第1項の規定により、甲が本事業用地(A街区)を買い戻す場合には、甲の返還する本売買代金には、利息を付さない。
 - 3 第1項の規定に基づく本事業用地(A街区)買戻しの期間は、本売買契約の締結日から10年を経過する日までとする。
 - 4 本事業用地(A街区)について、本条の規定に関する買戻しの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わなければならない、その登記に要する費用は、乙の負担とする。
 - 5 甲は、本売買契約の締結日から10年を経過した場合には、乙の請求により、本事業用地(A街区)について、買戻しの特約の登記の抹消登記を囑託しなければならない、当該登記に要する費用は、乙の負担とする。
 - 6 甲が本条の規定に基づき本事業用地(A街区)の買戻しをした場合において、乙又は第三者に損害が生じて、甲は、その責任を負わない。

(実地調査等)

- 第14条** 甲は、甲が必要と認める場合には、本事業用地(A街区)の実地調査を行うことができる。
- 2 乙は、甲から要求がある場合には、本事業用地(A街区)について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて、本事業用地(A街区)の利用状況等を甲に報告しなければならない。
 - 3 乙は、正当な理由なく、第1項に定める実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は第2項に定める報告を怠ってはならない。

(違約金)

- 第15条** 乙は、次の各号に掲げる場合には、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。
- (1) 本契約に定める乙の義務(第12条に定めるものを除く。)に違反した場合
本売買代金相当額の100分の10
 - (2) 第12条に定める乙の義務に違反した場合
本売買代金相当額の100分の30
- 2 第1項の違約金は、第16条第4項及び第19条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈せず、甲は、乙が第1項各号に掲げる義務に違反したため損害を受けた場合には、乙

に対して、その損害の賠償を請求できる。

(契約の解除)

第16条 甲は、次に掲げる場合には、相手方への催告を要しないで、直ちに、本売買契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 乙の責めに帰すべき事由により、本協定に定める乙の義務の履行が不能となった場合
 - (2) 乙の責めに帰すべき事由により、本売買契約に定める乙の義務の履行が不能となった場合
 - (3) 本売買契約が、乙の責めに帰すべき事由により終了した場合
 - (4) 乙に係る破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は特別清算について申立てがなされた場合
 - (5) 乙について、手形取引停止処分がなされた場合
 - (6) 乙が第12条第4項各号に定める本事業用地（A街区）の使用をした場合
 - (7) 乙が暴力団（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）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）となった場合。また、暴力団の構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者、又はそれらの者の統制下にある者が人事に関与することとなった場合
 - (8) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下、「役員等」という。）が、暴力団又は暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員（以下、「暴力団員」という。）である場合
 - (9) 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するなどしている場合
 - (10) 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など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場合
 - (11) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしている場合
 - (12) 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場合
 - (13) 乙について、他から財産の差押え、仮差押え、仮処分を受け、又は競売の申立てがあった場合
 - (14) 乙について、営業の全部若しくは重要な一部を譲渡し、休業若しくは廃業し、又は会社を解散する場合
- 2 甲は、前項各号に掲げる場合のほか、次に掲げる場合には、催告の上、本売買契約を解除することができる。

- (1) 乙が本売買契約に定める義務を履行しない場合（第1項各号に掲げる場合を除く。）
 - (2) 乙が、その責に帰すべき事由により、本協定に定める乙の義務を履行しない場合（第1項各号及び前号に掲げる場合を除く。）
 - (3) 乙が、事業計画書に従った行為（作為・不作為を問わない。）を行わない場合
 - (4) 乙が、本事業に関し、公正取引委員会から、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下、「独占禁止法」という。）第49条第1項に規定する排除措置命令（以下、「排除措置命令」という。）を受け、同条第7項又は独占禁止法第52条第5項の規定により当該排除措置命令が確定した場合
 - (5) 乙が、本事業に関し、公正取引委員会から、独占禁止法第50条第1項に規定する納付命令（以下、「納付命令」という。）を受け、同条第5項又は独占禁止法第52条第5項の規定により当該納付命令が確定した場合
 - (6) 乙が、本事業に関し、公正取引委員会から受けた排除措置命令又は納付命令に対し、独占禁止法第49条第6項又は第50条第4項の規定により審判を請求し、当該審判について独占禁止法第66条の規定による審決（同条第3項の規定による排除措置命令又は納付命令の全部を取り消す審決を除く。）を受け、当該審決が確定した場合（独占禁止法第77条の規定により、当該審決の取消しの訴えが提起された場合を除く。）
 - (7) 乙が、本事業に関し、公正取引委員会から違反行為があったとして受けた審決に対し、独占禁止法第77条の規定により審決取消しの訴えを提起し、その訴えについて請求棄却又は訴え却下の判決が確定した場合
 - (8) 乙の役員又は使用人が、本事業に関し、刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条（独占禁止法第89条第1項に規定する違反行為をした場合に限る。）の罪を犯したことにより、有罪判決が確定した場合
 - (9) 乙の役員又は使用人が、本事業に関し、刑法第197条から第197条の4までに規定する賄賂を発注者の職員（一般職及び特別職に属する職員をいう。以下、本号において同じ。）、職員になろうとする者又は職員であった者に供与し、又はその約束をした場合（これらの者に対して有罪判決が確定した場合に限る。）
 - (10) 乙の役員又は使用人が、本事業に関し、公職にある者等のあっせん行為による利得等の処罰に関する法律（平成12年法律第130号）第4条に規定する利益供与をしたことにより、有罪判決が確定した場合
 - (11) 乙の役員又は使用人が、本事業に関し、公職にある者等のあっせん行為による利得等の処罰に関する法律第1条第1項又は第2条第1項に規定する者に利益供与を行った場合（その者に対して有罪判決が確定した場合に限る。）
 - (12) 乙が、本事業に関し、その他入札談合行為があったと認められる場合
- 3 甲は、前各項の規定により本売買契約を解除した場合には、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償又は補償することを要しない。

- 4 乙は、甲が第1項又は第2項の規定により本売買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。

(返還金等)

第17条 甲は、第16条の規定に基づき解除権を行使した場合、又は甲が第13条第1項の規定により、甲が本事業用地（A街区）を買い戻す場合には、乙が支払った本売買代金（本契約保証金を含む。）を返還する。ただし、当該返還金には、利息を付さない。

- 2 甲は、第16条の規定に基づき解除権を行使した場合、又は甲が第13条第1項の規定により、甲が本事業用地（A街区）を買い戻す場合には、乙の負担した契約の費用を返還することを要しない。

- 3 甲は、第16条の規定に基づき解除権を行使した場合、又は甲が第13条第1項の規定により、甲が本事業用地（A街区）を買い戻す場合には、乙が本事業用地（A街区）に支出した必要費、有益費その他一切の費用を償還することを要しない。

(乙の原状回復義務)

第18条 乙は、甲が第16条の規定に基づき解除権を行使した場合、又は甲が第13条第1項の規定により、甲が本事業用地（A街区）を買い戻す場合には、甲の指定する期日までに、本事業用地（A街区）を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本事業用地（A街区）を原状に回復させることが適当でないことを認めた場合には、乙は、現状のまま、本事業用地（A街区）を返還することができる。

- 2 乙は、前項ただし書の場合において、本事業用地（A街区）が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として、契約解除時又は買戻時の時価により、減損額に相当する金額を、甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により、甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を、甲に支払わなければならない。

- 3 乙は、第1項の規定に基づき本事業用地（A街区）を甲に返還する場合には、甲の指定する期日までに、本事業用地（A街区）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。

(損害賠償)

第19条 甲は、乙が本売買契約に定める義務を履行しないため損害を受けた場合には、その損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第20条 甲は、第17条第1項の規定に基づき本売買代金（本契約保証金を含む。）を返還する場合において、乙が本売買契約に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する本売買代金の全部又は一部と相殺することができる。

(契約の費用)

第21条 本売買契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第22条 本売買契約に関する紛争については、千葉地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(定めのない事項等)

第23条 本売買契約に定めのない事項又は本売買契約に関し疑義が生じた場合には、甲及び乙は、協議しなければならない。

上記の契約の締結を証するため、本売買契約書 2 通を作成し、両者記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

平成●年●月●日

甲

千葉県船橋市湊町 2 丁目 10 番 25 号

船橋市

船橋市長 松 戸 徹

乙

[住所]

[名称]

[記名押印者肩書]

[記名押印者氏名]

別紙1 (本事業用地 (A 街区))

所在	●
地番	●
地積	●m ²
地目	●

別紙2 (本残置物 (A 街区))

1 立木竹

所在地	区分	種類	数量	備考

2 工作物

所在地	区分	種類	数量	備考