

土地売買仮契約書 (案)

売主防府市（以下「甲」という。）と、買主〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、土地の売買に関し、次のとおり契約を締結する。

この契約（以下「当該契約」という。）は仮契約であり、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号の規定による防府市議会の議決を得た後、防府市長が乙に対し、本契約を成立させる旨の意思表示をしたとき（以下「意思表示日」という。）に、本契約としての効力を生ずるものとする。ただし、2022年（令和4年）12月31日までに防府市議会の議決を得られなかった場合には、当該契約は効力を失うものとし、当該契約が効力を失ったことに関して、甲は一切の責任を負わないものとする。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有する別紙1記載の土地（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。

（売買代金）

第2条 本件土地の売買代金（以下「売買代金」という。）は、金〇〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、この契約を締結するに当たり契約保証金として金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金（以下「契約保証金」という。）は、第19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。

3 甲は、次条の定めによる支払いがあったときは、契約保証金を売買代金の一部に充当する。

4 甲は、乙が当該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、売買代金の額から前条第3項の規定により売買代金に充当されることとなる契約保証金の額を差し引いた額（以下「売買代金の残額」という。）を甲の発行する納入通知書により、意思表示日から60日以内に甲に支払わなければならない。

（所有権の移転）

第5条 本件土地の所有権は、売買代金が支払われたときに甲から乙に移転する。

（所有権の移転登記）

第6条 甲は、前条の規定により本件土地の所有権が乙に移転した後、当該所有権移転の日付で甲から乙への所有権移転登記及び第15条第4項に定める買戻し特約の登記を申請するものとし、乙はこれに必要な書類等をあらかじめ甲に提出する。

(土地の引渡し)

第7条 乙は、第5条の規定により本件土地の所有権が乙に移転したとき、本件土地を現状有姿で受領する。この場合、乙は、本件土地の受領証を甲に提出する。

(遅延利息)

第8条 乙は、第4条に定める期日までに売買代金を支払わなかったときは、当該期日の翌日から支払をする日までの期間の日数に応じ、その未支払金額に年3パーセントの割合を乗じて計算した金額を遅延利息として甲に支払わなければならない。

(危険負担等)

第9条 乙は、当該契約締結のときから第7条の規定による土地の引渡しが完了するときまでの間において、本件土地が甲の責めに帰することができない理由により滅失し、又は損傷した場合には、甲に対し売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(契約不適合責任)

第10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、甲に対し、土地が契約に不適合であることを理由として履行の追完、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。

(土地利用等の条件)

第11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、本件土地を第5条の所有権の移転日から10年を経過する日までの間(以下「指定期間」という。)は、別紙2に掲げる土地利用等の条件を遵守し、別紙3の事業計画の用途(以下「指定用途」という。)に供しなければならない。

3 乙は、令和〇〇年〇〇月〇〇日までに指定用途に供しなければならない。ただし、やむを得ない理由により当該期日までに供することができないときは、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場合は、この限りではない。

4 乙は、指定用途に供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、指定用途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 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は、乙は誠意をもって対応するものとする。

(処分の制限等)

第12条 乙は、指定用途に基づくものを除き、指定期間満了の日以前において、本件土地の全部又は一部の所有権を移転してはならない。ただし、甲と協議の上、甲の書面による承認を得た場合は、この限りではない。

2 乙は、所有権の移転を受ける第三者に対し、当該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。

3 乙は、指定期間満了の日以前において、本件土地に地上権、賃借権その他土地の使用収益を目的とする権利又は質権その他の担保物権（抵当権を除く。）を設定してはならない。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。

(実地調査等)

第13条 甲は当該契約の履行に関し、必要があると認めるときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地調査をし、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は甲の調査等に協力しなければならない。

(契約の解除)

第14条 甲は、乙が当該契約に定める義務を履行しないときは、同契約を解除することができる。

2 前項の規定により甲が当該契約を解除したときは、甲は、乙が第17条に規定する義務を完全に履行した後、乙に対し売買代金の残額を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

3 前項の場合、乙は、本件土地について支出した必要費、有益費その他一切の費用を甲に対し請求することができない。

4 第1項の解除により乙又は第三者に損害が生じたとしても、乙は、甲に対しいかなる損害の賠償も請求することができない。

(買戻し特約及び登記)

第15条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本件土地の買戻しをすることができる。

(1) 第11条又は第12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当該契約を締結したことが判明したとき。

2 前項の買戻しの期間は、指定期間とする。

3 第1項の買戻しに当たり、乙が負担した契約費用の返還は要しない。

4 甲は、第6条に定める所有権移転登記の申請と同時に、買戻し特約の登記を

申請する。ただし、この買戻し権の設定については、本件土地の筆ごとに設定するものとし、各筆の売買代金は、第2条に規定する売買代金を各筆の地積に応じて按分した額（以下「各筆の売買代金」という。）とする。

5 乙が甲の承認を得て本件土地を分筆したときは、甲は、分筆後の地積に応じて按分した額を分筆後の各筆の売買代金（以下「分筆後代金」という。）とする買戻し権変更登記を申請する。この場合の費用は、乙の負担とする。

6 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、乙又は乙から本件土地を譲り受けた第三者の請求により買戻し権抹消登記を申請する。この場合の費用は、乙又は乙から本件土地を譲り受けた第三者の負担とする。

(1) 第2項の買戻し期間が満了したとき。

(2) 指定用途に基づくものであるとき。

(3) その他甲が必要と認めるとき。

(買戻し)

第16条 甲は、前条に定める買戻しをしたときは、乙が次条に規定する義務を完全に履行した後、乙に対し各筆の売買代金（前条第5項により分筆したときは分筆後代金）を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 第14条第3項及び第4項の規定は、買戻しについて準用する。

(原状回復義務)

第17条 甲が第14条第1項の規定により当該契約を解除したとき、又は第15条第1項の規定により買戻しをしたときは、乙は、甲の指示により本件土地を原状に復して甲に対し返還しなければならない。

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する。

3 第1項の場合において本件土地が滅失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。

(違約金)

第18条 乙は、第15条第1項各号のいずれかに該当するときは、売買代金の3割に相当する金額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に対し支払わなければならない。

2 前項の違約金は、次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。

(損害賠償)

第19条 乙は、当該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。

(相殺)

第20条 甲は、甲が当該契約に基づき乙に対し負担する金銭債務について、乙

が同契約に基づき甲に対し負担する金銭債務と対当額について相殺することができる。

(契約費用)

第21条 当該契約の締結及び履行に係る費用は、全て乙の負担とする。

(端数処理)

第22条 本契約に基づき算定した金額に1円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てる。

(管轄裁判所)

第23条 当該契約に関する専属管轄裁判所は、甲の所在地を管轄する裁判所とする。

(協議事項)

第24条 当該契約に定める事項に疑義が生じたとき又は当該契約に定めのない事項については、信義誠実の原則に従い、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

当該契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 防府市
防府市長 池 田 豊

乙 住所
氏名

別紙 1

所在地番	登記地目	登記地積 (㎡)
防府市八王子一丁目 1 3 3 3 番 2	宅地	1 1 . 7 1
防府市八王子一丁目 1 3 3 5 番 9	宅地	7 5 3 . 8 2
防府市八王子一丁目 1 3 3 8 番 1	宅地	1 6 1 . 5 7
防府市八王子一丁目 1 3 3 9 番 1	宅地	1 5 8 . 8 8
防府市八王子一丁目 1 3 3 1 番 3	宅地	1 1 5 9 . 9 7
防府市八王子一丁目 1 3 3 1 番 4	宅地	2 6 . 7 9
防府市八王子一丁目 1 3 2 2 番 7	宅地	5 5 7 . 6 3
防府市八王子一丁目 1 3 2 2 番 8	宅地	1 7 5 4 . 2 2
防府市八王子一丁目 1 3 2 2 番 1 0	宅地	3 4 . 4 5
防府市八王子一丁目 1 3 2 5 番 1	宅地	4 6 2 . 5 8
防府市八王子一丁目 1 3 2 5 番 2	宅地	2 0 . 5 7
防府市八王子一丁目 1 3 2 1 番 4	宅地	9 4 3 . 5 2
防府市八王子一丁目 1 3 2 1 番 5	宅地	9 1 2 . 7 8

別紙 2

土地利用等の条件

- 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及び同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業に供するものでないこと。
- ② インターネット異性紹介事業を利用して児童を誘引する行為の規制等に関する法律（平成 15 年法律第 83 号）第 2 条第 2 号に規定するインターネット異性紹介事業に供するものでないこと。
- 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）第 2 条第 2 号に規定する暴力団の事務所その他これに類するものに供するものでないこと。
- 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 条に規定する観察処分を受けた団体の事務所その他これに類するものに供するものでないこと。
- ⑤ 宗教活動や政治活動に供するものでないこと。
- ⑥ 周辺環境を悪化させるおそれのある用途に供するものでないこと。
- ⑦ 主たる建物用途が葬儀に供するものでないこと。
- ⑧ 主たる建物用途が工場及び倉庫でないこと。
- ⑨ 主たる用途が駐車場（立体駐車場を含む、主たる建物に附属して利用する駐車場は除く。）でないこと。
- ⑩ 商業テナントビルには、次のアからウの業種は入居させないこと。
 - ア 上記①②③④⑤⑥⑦に類するもの
 - イ 貸金業法（昭和 58 年法律第 32 号）第 2 条第 1 項に規定する貸金業
 - ウ 公営競技及び宝くじを除いたとばくに関する業種
- ⑪ 事業用地周辺に与える影響（周辺土地への圧迫感、プライバシー、日照、騒音、衛生、周辺環境との調和など）や事業用地内の緑化などについて配慮すること。
- ⑫ 事業実施に当たっては、周辺自治会等地域住民への積極的な情報提供に努め、事業者の責任で地域住民の意見には誠意をもって対処すること。

別紙 3

事業計画（指定用途）