土　地　売　買　仮　契　約　書（案）

御殿場市（以下「甲」という。）と、＿＿＿＿＿＿＿＿（以下「乙」という。）は、次の条項により土地の売買契約（以下「この契約」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、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第２条　甲は、所有する別表記載の土地（以下「この土地」という。）を乙に売渡し、乙はこれを買い受ける。

（売買代金）

第３条　この土地の売買代金は、金＿＿＿＿＿＿＿＿円とする。

（代金の支払）

第４条　甲は、本契約締結後、速やかに前条の売買代金を乙に請求する。

２　乙は、前条の売買代金を令和　　年　　月　　日までに、甲が指定する口座に支払う。

（所有権の移転）

第５条　この土地の所有権は、前条の支払い手続きを完了したときに、甲から乙に移転する。

（土地の引渡と管理）

第６条　甲は、乙が第４条に規定する売買代金を納入後、遅滞なくこの土地を乙に引き渡す。

２　甲は、第５条に定める所有権移転の時期までに、その責任と負担において、この土地に設定されている抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権その他乙の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消除する。

３　乙は、甲からこの土地の引渡しを受けた後、この土地及びこの土地に関する物件、工作物、その他一切の物（以下「物件等」という。）を管理するものとし、管理に必要な費用を甲に請求することはできない。

（所有権の移転登記）

第７条　甲は、第４条に規定する売買代金の納入を確認後、速やかに所轄法務局に嘱託して、所有権移転登記を行う。この場合の登録免許税、登記手数料、その他登記に関わる一切の費用は、乙が負担する。

（危険負担）

第８条　この土地について生じた滅失、毀損その他の損害は、引渡し前に生じたものは乙の責めに帰すべき事由がある場合を除き甲の、引渡し後に生じたものは甲の責めに帰すべき事由がある場合を除き乙の負担とする。

（契約不適合責任）

第９条　乙は、この契約締結後１年以内に、この土地について契約内容に適合しないことを発見した場合甲にその旨通知し、かつ相当の期間を定めて履行の追完を催告した場合に限り、修補、売買代金の減額履行の追完を請求できる。

２　前項の不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、同項の規定による請求をすることができない。

３　本条の規定は、甲の帰責事由に基づくこの契約の規定による損害賠償請求又は解除権の行使を妨げない。

４　第１項の規定にかかわらず、契約不適合の原因が、この土地内に存在する自然石、転石、岩盤等の自然由来の埋設物を含む地下埋設物による場合については、甲は責任を負わない。

（用途の制限）

第１０条　乙は、この土地を板妻南工業団地立地企業募集要項及び買受申込書（以下「申込書」という。）に記載したとおりの用途（以下「指定用途」という。）に、自ら供しなければならない。

２　指定用途に供すべき期間（以下「指定用途期間」という。）はこの契約が締結された日から６年間とする。

３　乙は、止むを得ない理由により、この土地の指定用途を変更しようとするときは、必要な市の機関に申請し、その承認を受けなければならない。

（開発等の義務）

第１１条　乙は、この契約が締結された日から概ね３年以内に、申込書に記載した計画に定めるとおりの開発行為を開始しなければならない。

（権利の設定の制限）

第１２条　乙は、この契約が締結された日から５年を経過する日まで、この土地を第三者に譲渡してはならない。

２　乙は、止むを得ない理由により、指定用途期間内にこの土地の権利を第三者に譲渡しようとするときは、必要な市の機関に申請し、その承認を受けなければならない。

（実地調査）

第１３条　甲は、この契約において乙の履行状況等を確認するため、随時実地調査を行うことができる。

２　乙は、指定用途期間内において甲が必要と認めて請求したときは、甲の請求する資料を添えて、この土地の利用状況等を甲に報告しなければならない。

３　乙は、正当な理由無く本条第１項又は前項に規定する実地調査を拒み、妨げ、若しくは隠避し、又は報告書若しくは資料の提出を拒んではならない。

（契約の費用）

第１４条　乙は、この契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用を負担する。

（公租公課）

第１５条　この土地の公租公課は、乙にこの土地が引き渡された日以降は乙の負担とする。

（通知義務）

第１６条　乙は、指定用途期間内において、次の各号にいずれかに該当するときは、直ちにその旨を書面により甲に通知しなければならない。

（１）営業を廃止したとき
（２）営業権等の譲渡があったとき
（３）重要な財産について差し押さえ、仮差し押さえ、仮処分、若しくは租税滞納処分等を受け、又は会社更生手続き、民事再生手続き若しくは破産手続きの開始申し立て若しくは申し立てられたとき
（４）その他、銀行取引停止処分を受ける等、財政状況が悪化し、またはその恐れがあると認められる相当の事由があるとき
（５）指定用途に供すべき工事に着手したとき、完成したとき、及び操業を開始したとき
（６）商号、代表者、名称、氏名、所在地又は住所を変更したとき

（催告による解除権）

第１７条　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときはこの契約を解除することができる。
（１）第４条に定める期日を過ぎても第３条に規定する売買代金の一部又は全部の支払いをしないとき。
（２）正当な理由なく、第１１条に定める期日を過ぎても開発行為を開始しないとき。
（３）前各号に掲げる場合のほか、この契約に違反したとき。

（催告によらない解除権）

第１８条　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにこの契約を解除することができる。
（１）第１２条の規定に違反してこの土地を譲渡したとき。
（２）乙がこの契約の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
（３）前各号に掲げる場合のほか、乙がこの契約を履行せず、甲が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。
（４）第１１条に定める期間内に開発行為を開始する見込みがないと明らかに認められるとき。
（５）乙がこの契約の解約を申し出たとき。
（６）乙が次のいずれかに該当するとき。
ア　自己又は自己の役員等が暴力団又は暴力団員等であると認められるとき。
イ　自己又は自己の役員等が自己、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等を利用していると認められるとき。
ウ　自己又は自己の役員等が暴力団又は暴力団員等に対して財産上の利益の供与又は不当に有利な取扱いをする等直接的又は積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
エ　自己又は自己の役員等が、暴力団又は暴力団員等であることを知りながらこれを不当に利用していると認められるとき。

オ　アからエまでに規定するもののほか、自己又は自己の役員等が暴力団又は暴力団員等と密接な関係を有していると認められるとき。

（解除権の行使による損害賠償の予定）

第１９条　甲の解除権行使による損害賠償額は次の各号に定めるものとする。

（１）第１７条及び第１８条の規定によりこの契約を解除した場合、甲は乙に対し違約金として本契約に係る土地について、契約締結から契約解除までに要した経費相当額を請求することができる。

（２）第１７条第１号の規定により、この契約を解除した場合、甲は乙に対し、違約金として、第４条に規定する支払期限の翌日から支払済みに至るまで、年２．５％の割合による遅延損害金を請求することができる。

（甲の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第２０条　第１７条各号に定める場合が甲の責めに帰すべき事由によるものであるときは、甲は、１７条及び１８条の規定による契約の解除をすることができない。

（乙の催告による解除権）

第２１条　乙は、甲がこの契約に違反したときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りではない。

（乙の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限）

第２２条　第２１条に定める場合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、前条の規定による契約の解除をすることができない。

（合意管轄）

第２３条　甲及び乙は、この契約に関する訴訟については、静岡地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とする。

（疑義の決定）

第２４条　この契約条項又はこの契約条項に記載の無い事項について疑義が有るときは、甲乙協議の上、処理する。

（秘密保持）

第２５条　甲及び乙は、この契約の締結及びこの土地の取得に際して知り得た情報を、第三者に開示又は漏洩してはならない。

（その他）

第２６条　この契約について、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（昭和３９年御殿場市条例第５号）第３条の規定による議会の議決を経たときは、これを本契約とみなす。なお、当該議会の議決を経ることができなかったとき、この契約はその時点をもって失効するものとする。

この契約を証するため、本書２通を作成し、甲、乙記名押印のうえ、各自１通を保有するものとする。

令和　　年　　月　　日

所在地　静岡県御殿場市萩原４８３番地

（甲）

名　称　御殿場市長

所在地

（乙）

名　称

別表

土　地　の　表　示

御殿場市地内

大字	字	地　　番	公 簿 地 目	現 況 地 目	売買地積 （㎡）		単　価 （円／ ㎡）	金　　額 （円）
板妻	舟久保	735-1	宅地	宅地	18,618	36		
			以	下	余　　白			