

福山北産業団地第２期事業土地売買契約書

(ひな型)

関係法令等の改正及び市の必要に応じて文言を変更することがあります。

福 山 市
[進 出 企 業]

福山北産業団地第2期事業土地売買契約書

福山市を甲とし、[進出企業]を乙として、甲と乙は、甲が整備した福山北産業団地第2期事業地の土地売買契約を次のとおり締結した。

(分譲地及び分譲面積)

第1条 甲は、福山北産業団地第2期事業地のうち、次に掲げる土地（以下「分譲地」という。）を次条以下の約定で乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

所 在	地 番	地 目	地 積
福山市北匠町	1番〇〇 (平地部分)	宅地	m ²
福山市北匠町	1番〇〇 (法面部分)	宅地	m ²

(売買代金)

第2条 分譲地の売買代金は、金〇〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円とする。

(売買代金の納付)

第3条 乙は、前条に定める売買代金から、〇〇〇〇年（令和〇年）〇月〇〇日に甲と締結した立地協定書第4条第1項にて納付確認済みの申込金 金〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円を控除した金額を、〇〇〇〇年（令和〇年）〇〇月〇〇日までに、甲の発行する納付書により一括して納付するものとする。

(契約保証金)

第4条 契約保証金は免除とする。

(所有権の移転)

第5条 分譲地の所有権は、乙が第2条に定める売買代金を完納し、第9条の規定により甲乙両当事者が環境保全協定を締結したときに、甲から乙に移転するものとする。

(所有権移転登記)

第6条 分譲地の所有権移転後、甲は遅滞なく所有権移転登記手続きを行うものとする。
2 前項の所有権移転登記手続きに要する登録免許税その他の経費は乙が負担するものとする。

(分譲地の引渡し)

第7条 分譲地の引渡しは、第5条の規定により所有権が乙に移転した後に、甲乙両当事者立会いのもとに行うものとする。この場合において、乙は直ちに甲に分譲地の受領書を提出しなければならない。

(契約不適合責任)

第8条 乙は、本契約を締結した後において、分譲地に種類、品質、数量、その他に対して本契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、追完請求、売買代金の減免請求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ものとする。ただし、分譲地引き渡し後2年間に限り、甲の責めに帰すべき事由による契約の不適合が発見され、かつ契約の目的を達せられない場合はこの限りではない。

(環境保全)

第9条 乙は、甲と環境保全協定を締結するものとする。

(用途指定の特約)

第10条 甲は、分譲地について、次条から第18条までに定めるところにより、乙と用途指定の特約をする。

(指定用途)

第11条 乙は、分譲地について、事業計画等に定める用途（以下「指定用途」という。）に従って自ら利用するものとする。

2 乙は、第14条に定める指定期間が満了するまでの間に、事業計画等を変更しようとする場合には、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の事業計画等を詳細に記載した書面により甲に申請するものとする。

3 甲は、前項の申請について、やむを得ない理由があると認められる場合には、承認するものとする。

(工事完了等の通知義務)

第12条 乙は、事業計画等（甲が前条第3項の規定により事業計画等の変更を承認しているときは、変更後の事業計画等をいう。以下同じ。）に基づいて建設工事に着手するものとし、当該工事に着手したとき及び完了したときは、その旨を遅滞なく甲に文書で通知し、確認を受けるものとする。

(指定期日)

第13条 乙は、分譲地について、引渡しの日から1年を経過する日までに、事業計画等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。

2 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。

3 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。

(指定期間)

第14条 乙は、分譲地を指定期日から3年間（以下「指定期間」という。）、引き続き

指定用途に従って利用するものとする。

- 2 乙が、前項に定める指定期間中において、甲の承認を得て分譲地を指定用途に従って利用しないときは、当該相当期間において指定期間を延長する。ただし、指定期間の短縮について甲の承認を得たときは、この限りではない。

(実地調査等)

第15条 甲は、指定期間が満了するまで、分譲地について随時調査を行い、又は乙に対して必要な報告を求めることができるものとする。

- 2 乙は、前項の規定による甲の調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は甲に対する報告を怠ってはならないものとする。

(所有権移転等の制限)

第16条 乙は、本契約の締結の日から指定期間満了の日まで、分譲地に次の各号のいずれかに該当する権利の設定を行おうとする場合は、書面によりあらかじめ甲の承諾を得るものとする。

(1) 売買、贈与、交換、出資又は合併等による所有権の移転

(2) 地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権又はその他の使用及び収益を目的とする権利の設定

(指定用途に反した利用)

第17条 乙は、分譲地の全部又は一部について、やむを得ない理由により、指定用途に反した利用をする場合には、書面によりあらかじめ甲の承認を得るものとする。

- 2 甲は、前項の規定による承認をする場合は、分譲地の用途その他甲が必要と認める条件を付することができるものとする。

(禁止用途)

第18条 乙は、分譲地を暴力団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項に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、分譲地の所有権を第三者に移転し、又は分譲地を第三者に貸してはならないものとする。

(違約金)

第19条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、当該各号に定める金額を違約金として直ちに甲に支払わなければならないものとする。ただし、その該当することとなった理由が乙の責めに帰することができないと甲が認めるときは、この限りでない。

- (1) 第11条第3項に規定する甲の承認を得ないで事業計画等を変更したとき。

金（売買代金の10%）円

- (2) 第13条の規定に違反して、指定期日（同条第3項の規定により指定期日の延長について承認を受けた場合は、その期日）までに分譲地を指定用途に従って利用しなかったとき。

金（売買代金の10%）円

- (3) 第14条の規定に違反して、指定期間が満了するまでの間に指定用途に従って利用

しなくなったとき（次号の指定用途以外の用途で利用したときを除く。）。

金（売買代金の10%）円

(4) 第13条及び第14条の規定に違反して、指定期間が満了するまでの間に指定用途以外の用途で利用したとき。

金（売買代金の30%）円

(5) 第16条の規定に違反して、指定期間が満了するまでの間に権利の設定等を行ったとき。

金（売買代金の30%）円

(6) 正当な理由なく、第15条第2項の規定に違反したとき。

金（売買代金の10%）円

2 前項の違約金は、第22条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

（契約の解除）

第20条 甲は、乙が前条第1項各号又は次の各号のいずれかに該当する場合は、甲自らの責めに帰すべき事由によるものであると否とに関わらず、催告をしないで、直ちにこの契約を解除することができるものとする。

(1) 乙が、この契約の規定に違反したとき。

(2) 乙の役員等（役員又はその支店若しくは営業所（常時業務の委託契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下同じ。）が暴力団の関係者（以下「暴力団関係者」という。）であると認められるとき。

(3) 乙の役員等が、暴力団、暴力団関係者、暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等又は暴力団若しくは暴力団関係者と非難されるべき関係を有していると認められる法人若しくは組合等を利用するなどしていると認められるとき。

(4) 乙の役員等が、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど積極的に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) 前2号のほか、乙の役員等が暴力団又は暴力団関係者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) 乙の経営に暴力団関係者の実質的な関与があると認められるとき。

2 甲は、前項の規定によりこの契約を解除した場合、既納の売買代金について、乙が分譲地を原状に回復した上で甲に返還し、かつ、土地の所有権が甲に登記された後、乙の請求により返還するものとする。

3 乙は、第1項の規定により、この契約が解除された場合においても、当該契約解除の際に前条の規定による違約金又は第22条の規定による損害賠償金を甲に納付すべき債務を負っているときは、当該違約金及び損害賠償金を甲に支払わなければならない。

4 第2項の規定により甲が乙に返還する売買代金には、利息を付さないものとする。

(分譲地の原状回復義務)

第21条 乙は、前条第1項の規定によりこの契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに、乙の負担において、分譲地を原状に回復して甲に返還するものとする。ただし、当該分譲地を原状に回復させることが適当でないと甲が認めるときは、現状のまま返還することができるものとする。

2 前項の場合において、乙は甲に対し、分譲物件や分譲のために費やした必要費、有益費その他の費用の償還を請求しないものとする。

3 乙は、第1項の規定により分譲地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに当該分譲地の乙から甲へ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。

(損害賠償金)

第22条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないために損害を受けたときは、乙に対しその損害の賠償を請求できるものとする。

(返還する売買代金の相殺)

第23条 甲は、第20条第2項の規定により甲が乙に返還すべき売買代金と同条第3項の規定により乙が甲に納付すべき金銭を、対等額をもって相殺することができるものとする。

(契約費用の負担)

第24条 乙は、この契約の作成に要する費用その他この契約に関する一切の費用を負担するものとする。

(合意管轄裁判所)

第25条 この契約に関する訴えの管轄は、甲の事務所の所在地を管轄する広島地方裁判所福山支部とする。

(疑義の解決)

第26条 この契約について、疑義の生じた事項及びこの契約に定めのない事項については、法令に定めるところによるほか、甲及び乙が協議して定めるものとする。

(議会の議決)

第27条 この契約は福山市契約規則（昭和41年規則第13号）第4条の2に定める仮契約とし、甲の議会の議決に付すべき財産の取得又は処分に関する条例（昭和41年条例第20号）第2条による議会の議決があったときは、本契約になるものとする。

2 前項の本契約は、議会の議決があった後において、甲が契約書に確定日付を記入することにより確定する。

3 この契約は、第1項に定める条件が成就しなかったときは効力を失うものとし、甲は乙の被った損害を賠償する責は負わないものとする。

(信義誠実の義務)

第28条 甲乙両当事者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行するものとする。

本契約の締結の証とするため、契約書2通を作成し、甲と乙が記名・押印をして、各自その1通を所持する。

仮契約日 年（令和 年） 月 日
 年（令和 年） 月 日確定

甲 福山市東桜町3番5号
 福 山 市
 福山市長 枝 広 直 幹

乙 進出企業