

以下に掲げる文案は、あくまでも標準例であり、グループで応募する場合等状況に応じて、各条項が変更・追加となることがあります。

参考資料 1

## 土地売買契約書(案)

売払人名古屋港管理組合(以下「甲」という。)と買受人〇〇〇(以下「乙」という。)とは、「野跡駅前土地売却募集要項」(以下「募集要項」という。)に基づき、次の条項により土地売買契約を締結する。

(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 甲は乙に対して次に掲げる土地(以下「売買物件」という。)を現状のまま売り渡すものとする。

所在地	地番	地目	地積	備考
名古屋市港区野跡三丁目	6番1	宅地	8,352.40㎡	添付図面とおり

(売買代金)

第3条 売買代金は、金〇〇〇円とする。

2 売買物件の実測結果が、前項の売買代金の基礎となった数量と差異が判明しても、売買代金は変更しないものとする。

(売買代金の納付)

第4条 乙は、甲が指定する期日までに、売買代金を甲の発行する納入通知書により、甲に支払うものとする。

(遅延利息)

第5条 乙は、売買代金を前条に定める支払期日までに支払わないときは、支払期日の翌日から支払いの日までの日数に応じ、売買代金に対し年14.6パーセントの割合で計算した額(円位未満の端数があるときは、その端数は切り捨てる。)を遅延利息として売買代金と同時に支払わなければならない。

(所有権の移転及び売買物件の引渡し)

第6条 甲は、乙が売買代金を完納したことを確認した後に、甲の発行する引渡書の交付により売買物件を乙に引き渡すものとする。

2 売買物件の所有権は、前項の規定による引渡しと同時に甲から乙に移転するものとする。

(所有権移転登記)

第7条 売買物件の所有権移転登記は、甲が行う。

2 乙は、甲が前項の登記に要する書類その他必要と認める書類の提出を求めたときは、

速やかに甲に提出しなければならない。

3 所有権移転登記に必要な登録免許税その他一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(危険負担)

第8条 この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、甲の責に帰すことのできない事由により売買物件が滅失又は棄損した場合は、その損失は乙の負担とする。

(転売等の禁止)

第9条 乙は、この契約を締結した日から10年を経過する日までの期間（以下「指定期間」という。）、甲の承認を得ないで、売買物件について、売買、贈与、交換、出資等により第三者へ所有権又は借地権その他第三者が使用及び収益を目的とする権利を設定することができない。

2 乙は、甲の承認を得て、前条に定める行為をしたときは、その者にこの契約の各条項を引き継ぐものとする。

3 前2項の甲の承認は書面によるものとする。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、引き渡した売買物件について、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことが発見されても、履行の追完請求、売買代金の減額請求、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。

(土壌汚染)

第11条 この土地において、土壌調査又は汚染拡散防止措置等が必要となったときは、当該調査又は汚染拡散防止措置等に要する費用は乙の負担とする。

(提案事業の実施)

第12条 乙は、募集要項において乙より提出された提案書に記載されている事業内容（以下「提案事業」という。）を実施しなければならない。

2 法制度の変更などやむを得ない事由により、提案事業を変更する必要がある場合は、乙は、甲に対し、提案内容を損なわない範囲内で、変更を申し入れることができる。ただし、甲の書面による承認がない限り、提案事業の変更を行うことができない。

(竣工期限等)

第13条 乙は、令和7年3月31日までに、売買物件に建築する建築物を竣工させ、遅滞なく前条に定める提案事業を開始しなければならない。

2 乙は、やむを得ず前項に定める竣工期限までに建築物を竣工させることができない場合は、あらかじめ書面による甲の承認を得なければならない。

3 前項の場合において、乙は甲の承認した日までに建築物を竣工しなければならない。

4 乙は売買物件に建築する建築物を竣工させたときは、竣工の日から10日以内に、その旨を甲に届け出なければならない。

(用途の禁止)

第14条 乙は、売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これに類する業の用途に供し、又は供させてはならない。

2 乙は、売買物件について、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その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途に供し、又は供させてはならない。

（買戻しの特約）

第15条 甲は、指定期間において、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、売買物件の買戻しをすることができる。

（1） 第9条に定める義務に違反して所有権又は所有権移転を条件とする使用収益権の移転又は権利の設定等をしたとき。

（2） 第12条に定める義務に違反して提案事業に定められていない建築物等の建築、事業経営等を行ったとき。

（3） 第13条に定める義務に違反して期日までに建築物等を竣工させることができないとき。

（4） 前条に定める義務に違反して禁止された用途に供し、又は供させたとき。

（5） その他、募集要項にて定めのある事項に違反したと甲が判断したとき。

（買戻しの登記）

第16条 乙は、甲が前条に定める買戻権及び次条に定める事項を登記することに同意する。

（買戻権の行使）

第17条 甲は、第15条に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息は付さない。

2 甲は、買戻権を行使したときは、乙が負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使したときは、乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

4 甲は、買戻権の行使により乙に損害が生じても、その責を負わないものとする。

5 次条第2項の規定は、買戻権の実行について準用する。

6 甲は、買戻権の行使があった場合において、乙が第19条に定める違約金、第22条に定める損害賠償金又は前項により準用する次条第2項の使用料相当額を支払うべき義務があるときは、返還すべき売買代金とこれらの違約金等を対等額について相殺する。

（契約の解除）

第18条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。ただし、第8号から第12号については、この契約の締結の日から10年間とする。

- (1) 役員等に暴力団員等（暴力団の構成員及び暴力団と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者をいう。以下同じ）がいるとき。
- (2) 暴力団員等がその経営又は運営に実質的に関与しているとき。
- (3) 役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしているとき。
- (4) 役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与しているとき。
- (5) 役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。
- (6) 役員等又は使用人が、前各号のいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしているとき。
- (7) 役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団員等から、甲が行う契約等において妨害（不法な行為等で、契約等履行の障害となるものをいう。）又は不当要求（金銭の給付等一定の行為を請求する権利若しくは正当な利益がないにもかかわらずこれを要求し、又はその要求の方法、態様若しくは程度が社会的に正当なものとは認められないものをいう。）を受けたことを認識していたにもかかわらず、甲への報告又は警察への被害届の提出を故意に又は正当な理由がなく行わなかったとき。
- (8) 乙が募集要項に定める条件等に違反することが判明したとき。
- (9) 乙に対する破産手続、特別清算、会社更生手続又は民事再生手続の開始の申立てがあったとき。
- (10) 滞納処分を受けたとき。
- (11) 第9条、第12条及び第13条第1項（同条第2項の規定により竣工期限を変更した場合は、当該変更後の設備計画書に基づく同条第1項）に違反したとき。
- (12) 前各号のほか乙がこの契約を履行しないとき、又は履行する見込みがないとき及びこの契約の締結又は履行について不正の行為があったとき。

2 乙は前項の規定によりこの契約を解除されたときは、譲渡地の引渡しの日から契約解除の日までの期間の日数に応じ、譲渡代金の額に年4.8パーセントの割合を乗じて計算した金額を、使用料相当額として甲に支払わなければならない。

(違約金)

第19条 乙は次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。

- (1) この契約に定める義務を履行しないときは金〇〇〇円（売買代金の100分の30）
- (2) この契約の締結又は履行について不正の行為があったときは金〇〇〇円（売買代金の100分の30）
- (3) 第23条の定め違反して、正当な理由なく実地調査等を拒み、妨げ、若しくは忌

避け、又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、金〇〇〇円（売買代金の100分の20）

2 前項の違約金は、第22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。

（売買物件の返還）

第20条 乙は第15条の規定により甲が買戻権を行使したとき又は第18条の規定により解除権を行使したときは、自己の負担で甲の指定する期日までに売買物件を甲の指定する状態に回復して返還しなければならない。

2 乙は、前項により売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに当該物件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。

（返還金等）

第21条 甲は、第18条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息は付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙が負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

4 甲は、解除権の行使により乙に損害が生じても、その責を負わないものとする。

5 甲は、解除権の行使があった場合において、乙が第18条第2項に定める使用料相当額、第19条に定める違約金又は次条に定める損害賠償金を支払うべき義務があるときは、返還すべき売買代金とこれらの違約金等を対等額について相殺する。

（損害賠償）

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損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

（契約履行の確保等）

第23条 乙は、甲がこの契約の履行に関して調査をするときは、これに協力するものとし、土地の使用状況及び本件土地で行う事業の経営状況に関して、報告、資料の提出又は実地調査を求めたときは、これに応ずるものとする。

2 乙は、建築物について、確認の申請書（建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する確認の申請書をいう。）を提出する前並びに確認済証（建築基準法第6条第1項に規定する確認済証をいう。）及び検査済証（建築基準法第7条第5項に規定する検査済証をいう。）の交付を受けた後、速やかに、甲に対して、その写しその他の関係図書を提出するものとする。

（通知義務）

第24条 乙は、この契約の締結の日から次の各号のいずれかに該当したときは、甲に対し直ちにその旨を通知しなければならない。

（1） 代表者、商号、住所等の変更があったとき。

（2） 解散し、合併し、又は営業の全部若しくは重要な一部を譲渡若しくは休廃止したと

き。

- (3) 強制執行、仮差押え、仮処分又は競売の申立てを受けたとき。
- (4) 破産手続、特別清算、会社更生手続又は民事再生手続の開始の申立てがあったとき。
- (5) 滞納処分を受けたとき。

(守秘義務)

第25条 この契約に関し、甲及び乙が相互に知り得た事実に関しては、双方同意を得なければ、これを第三者に提供してはならない。

(契約の費用)

第26条 この契約の締結及び履行並びに買戻権の抹消登記等に関して必要な一切の費用はすべて乙の負担とする。

(公租公課)

第27条 売買物件引渡し後、売買土地に対する公租公課は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第28条 この契約に関し疑義のあるときは、甲乙協議のうえ、決定し、甲乙間に権利義務の争いがあるときは、名古屋地方裁判所を合意の管轄裁判所とするものとする。

この契約の締結の証として、本書2通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 名古屋市港区港町1番11号  
名古屋港管理組合  
名古屋港管理組合管理者

乙 ○○○