

土地売買契約書

※個々の状況に応じて、条項が異なることがあります。

売渡人名古屋港管理組合（以下「甲」という。）と買受人〇〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、「飛島ふ頭第2貯木場埋立地 E 区画売却募集要項」（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。

（本件土地及び契約の目的）

第1条 甲は、乙に対して次に掲げる土地（土地の定着物を含む。以下「本件土地」という。）を現状のまま売り渡すものとする。

（1）所在地 愛知県海部郡飛島村西浜28-5、30-5

（2）面積 71,639.13㎡（契約書添付図面による。）

（3）図面 契約書添付図面のとおり

2 甲及び乙は、前項の面積をもって本件土地の確定面積とし、実測面積との間に差異が生じても互いに何ら異議申立てをすることができないものとする。

3 この契約は、乙が本件土地上に募集要項に基づき提出された提案書（以下「提案書」という。）に基づく施設を建設し、〇〇〇〇事業の用に供することを、その目的とする。

4 本件土地は、公有水面埋立法（大正10年法律第57号）に基づいて埋め立てられた土地であり、将来地盤沈下等の地盤の変動が生じる可能性があることについて、乙はその事実を確認する。

（本件土地の使用目的）

第2条 乙は、本件土地を前条第3項の事業の用に供し、この目的以外の目的には使用できないものとする。

（売買代金及び納付方法）

第3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。

2 乙は、売買代金を甲の発行する納入通知書により、この契約の締結の日の翌日から起算して30日以内に甲に納付しなければならない。ただし、当該納付期日が名古屋港管理組合の休日を定める条例（平成3年名古屋港管理組合条例第7号）第2条第1項に規定する休日に当たるときは、当該休日の翌日をもって当該納付期日とみなす。

（遅延利息）

第4条 乙は、売買代金の全部又は一部を納付期日までに納付しないときは、当該金額に対し、当該納付期日の翌日から納付する日までの日数に応じ年14.6パーセントの割合で計算した遅延利息を当該納付期日に納付すべき金額と同時に甲に納付しなければならない。

らない。

(本件土地等の引渡し及び所有権の移転)

第5条 甲は、乙が売買代金又は売買代金及び遅延利息（前条の場合に限る。）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、本件土地並びに本件土地に定着する甲所有の舗装、側溝、フェンス、縁石、埋設管等の工作物及び樹木（以下「舗装等」という。）を乙に引き渡すものとする。

2 甲は、前項に規定する引渡しと同時に、本件土地及び舗装等の所有権を乙に移転するものとする。

(登記)

第6条 本件土地の所有権移転登記（以下「所有権移転登記」という。）は、乙が前条の規定により所有権を取得した後、甲及び乙が相互に協力して速やかに行うものとする。

(契約不適合責任及び危険負担)

第7条 甲は、この契約に関して一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は、引き渡した本件土地及び舗装等について、種類、品質又は数量に関してこの契約の内容に適合しない事実があった場合においても、履行の追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができないものとする。

2 この契約の締結の日以降、本件土地及び舗装等の所有権移転の前に、これらが甲の責めに帰することができない理由により滅失し、又はき損した場合は、その損失は、乙の負担とする。

(土壌汚染)

第8条 本件土地において、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。

(施設建設の義務等)

第9条 乙は、提案書に記載する工期内に当該計画に係る施設を本件土地内に建設し、事業を開始しなければならない。

2 乙は、提案書に係る施設が建設されるまでの間において、経済事情の著しい変化その他やむを得ない事情のため提案書を著しく変更する必要があるときは、あらかじめ甲の書面による同意を得なければならない。

3 乙は、この契約の締結の日から10年間（前項の規定により、提案書に記載する工期の延長の同意を得た場合は、当該同意の日から更に10年間とする。次条、第12条、第14条及び第17条において同じ。）は、本件土地内に工作物を設置しようとするときは、あらかじめ甲の書面による同意を得なければならない。

(本件土地の譲渡、使用等の制限)

第10条 乙は、あらかじめ甲の書面による同意を得なければ、この契約の締結の日から10年間は、本件土地を第三者に譲渡し、使用させ、又は本件土地に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定しては

ならない。

(本件土地の買戻し)

第11条 甲は、乙が第9条第1項(同条第2項の規定により提案書を変更した場合は、当該変更後の提案書に基づく同条第1項)及び同条第3項並びに前条の規定に違反したときは、売買代金の返還をもって、この契約の締結の日から10年間は、本件土地を買い戻すことができる。ただし、この契約に要した費用、本件土地に投じた必要費及び有益費等乙の負担した一切の費用は償還しないものとする。

2 前項に定める買戻し特約の登記(以下「買戻し特約登記」という。)は、所有権移転登記と同時に行う。

3 次条第2項から第11項までの規定(第8項を除く。)は、第1項に定める本件土地の買戻しについて準用する。

(契約の解除等)

第12条 甲は、乙が次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号までの規定に基づく契約の解除については、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、本組合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2条、第9条第1項（同条第2項の規定により提案書を変更した場合は、当該変更後の提案書に基づく同条第1項）及び同条第3項並びに第10条に違反したとき。

(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。

2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、売買代金の20パーセントに当たる金〇〇〇, 〇〇〇, 〇〇円を違約金として甲に支払わなければならない。

3 前項の違約金は、損害賠償の予定又はその一部とみなすものとする。

4 乙は、第1項の規定に基づくこの契約の解除により甲に第2項に規定する違約金の額を超える損害があったときは、その損害を賠償しなければならない。

5 乙は、第1項の規定によりこの契約を解除されたときは、本件土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、売買代金の額に年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。

6 甲は、第1項の規定に基づくこの契約の解除により乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

7 乙は、第1項の規定によりこの契約を解除されたときは、自己の負担により甲が指定する期日までに本件土地を原形に復し、かつ、第三者の進入を防止する柵の設置等本件土地の保全措置を施した上で甲に明け渡すものとする。この場合において、乙が本件土地を原形に復さないとき、又は本件土地の保全措置を施さないときは、乙の負担において甲がこれを原形に復し、又は本件土地の保全措置を施すことができる。

8 乙は、この契約の解除があった場合、既納の売買代金の返還を請求することができる。ただし、その利息を請求することはできない。

9 甲は、前項による返還金その他の乙に支払うべき金銭債務を負う場合は、当該金銭債務と違約金、損害賠償金、原形復旧費、本件土地保全費その他の乙が甲に支払うべき金銭債務とを対当額で相殺するものとする。

10 甲は、前項により相殺した後においても、乙に支払うべき金銭債務に残額があるときは、その残額を返還するものとする。ただし、この残額には利息をつけない。

11 乙は、第9項により相殺がなされた後においても、甲に支払うべき金銭債務につき残額があるときは、甲の指定する期日までにこの残額を支払うものとし、当該納付期日までに支払わない場合には、甲は、当該期日の翌日から納付する日までの日数に応じ年14.6パーセントの割合で計算した遅延利息をつけるものとする。

（公害の防止及び善管注意義務）

第13条 乙は、提案書に基づく施設の建設又は事業の開始により発生する騒音、振動、粉塵、煤煙、臭気、排水等（以下「騒音等」という。）については、公害に関する法令、条例、規則等を遵守し、必要な公害防止施設を整備する等自己の責任及び費用負担において地域住民等に被害を及ぼさないよう、万全の措置を講じなければならない。

2 前項の措置を行ってもなお、騒音等が発生したとき若しくはそのおそれがあるとき、関係地方公共団体の指導、注意等があったとき又は地域住民等から苦情があったときは、乙は、直ちに誠意をもってこれらに対処し、必要な措置を講じなければならない。

3 乙は、本件土地を善良な管理者の注意をもって維持し、環境の保全に努めるとともに、公共の危険を生じないように十分に注意を払い、これを防止するために必要な措置を講じなければならない。

(実地調査)

第14条 甲はこの契約の締結の日から10年間はこの契約に伴う乙の履行状況を確認するため任意に実地調査を行うことができるものとし、乙は甲の実地調査に協力するものとする。

2 乙は、正当な理由なく前項の調査を拒み、妨げ、又は忌避してはならない。

(公共施設等の建設等に伴う乙の協力)

第15条 乙は、本件土地周辺で甲が行う公共施設及び公益施設の建設等に協力するものとする。

(港湾行政への乙の協力)

第16条 甲は、甲の行う埋立造成事業、港湾の維持管理その他公共事業のために必要なときは、乙の同意を得て、本件土地を無償で使用するものとする。

(乙の通知義務)

第17条 乙は、この契約の締結の日から10年間を経過するまでの間において、乙が次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。

(有益費等償還請求権の放棄)

第18条 乙は、この契約が解除された場合において、本件土地に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、これを甲に請求できないものとする。

(守秘義務)

第19条 この契約に関し、甲及び乙が相互に知り得た秘密に属する事項に関しては、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。ただし、法令等に基づき開示することが求められた事項についてはこの限りでない。

(損害賠償)

第20条 乙は、第12条第2項から第4項までの規定によるもののほかこの契約に定め

る義務を履行しないことにより甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(費用の負担)

第 2 1 条 この契約の締結に要する費用並びに所有権移転登記及び買戻し特約登記に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第 2 2 条 この契約に関する訴えは、名古屋地方裁判所を第 1 審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第 2 3 条 この契約に関し疑義を生じた事項又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、双方記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和〇年〇月〇日

甲 名古屋市港区港町 1 番 1 1 号

名古屋港管理組合

名古屋港管理組合管理者

愛知県知事 大村 秀章

乙

維持管理協定書

※個々の状況に応じて、条項が異なることがあります。

名古屋港管理組合（以下「甲」という。）○○○○○（以下「乙」という。）とは、「第2貯木場埋立地E区画売却募集要項」（以下「要綱」という。）に基づき、甲の所有する道路敷及び擁壁（愛知県海部郡飛島村西浜30番6及び28番1の一部）について、次のとおり維持管理協定を締結する。

（目的）

第1条 この協定は、道路敷及び擁壁の適正な管理について定めることを目的とする。

（協定の範囲）

第2条 この協定の対象となる範囲は、添付図面のとおりとする。

（土地等の使用）

第3条 乙は、道路敷を使用するにあたり、甲の許可を必要としないものとする。ただし、有償・無償を問わず第三者に利用させることはできない。

（工作物）

第4条 乙が、この協定の範囲内に工作物を設置しようとするときは、事前に甲と協議するものとする。

（道路敷の維持管理）

第5条 道路敷の維持管理は、乙が善良なる管理者の注意を持って管理し、次に掲げる事項については、乙の負担により行うものとする。

- 一 清掃、除草及び不法投棄の処分
- 二 巡視による日常の点検
- 三 その他前二号に準ずるもの

2 乙は、道路敷の陥没等異状を見つけた場合、速やかに甲に通知するものとする。

3 乙は、前項の異状を見つけた場合で緊急を要するときには、甲に通知することなく応急措置を行うことができるものとする。

4 乙は、前項の措置を行った場合、速やかに甲に通知するとともに、乙が負担した費用について、甲に請求することができるものとする。

(擁壁の維持管理)

第6条 擁壁の維持管理は、甲が行うものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、擁壁の巡視による日常の点検は、乙の負担により行うものとする。
- 3 乙は、擁壁の損傷等異状を見つけた場合、速やかに甲に通知するものとする。
- 4 乙は、前項の異状を見つけた場合で緊急を要するときには、甲に通知することなく応急措置を行うことができるものとする。
- 5 乙は、前項の措置を行った場合、速やかに甲に通知するとともに、乙が負担した費用について、甲に請求することができるものとする。

(禁止行為)

第7条 乙は、擁壁に支障を及ぼす行為を行ってはならない。

(損害賠償)

第8条 甲は、乙がこの協定に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害を乙に請求することができる。

(港湾行政への乙の協力)

- 第9条 甲は、甲の行う埋立造成事業、港湾の維持管理その他公共事業のために必要なときは、この協定を解除することができるものとする。
- 2 乙は、前項の規定により協定が解除されたときは、乙の費用をもって甲の指定する日までに道路敷及び擁壁を原状に回復し、甲に返還するものとする。
 - 2 乙は、前項の規定により協定が解除された場合においても、第5条第4項及び第6条第5項を除き、維持管理のために支出した費用その他の有益費等については、甲に請求しないものとする。

(協議)

第10条 この協定に規定する事項に疑義が生じた場合及びこの協定の定めのない事項については、甲乙相互の信頼関係により誠意をもって協議するものとする。

この協定の締結を証するため、本契約書2通を作成し、双方記名押印の上、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 1 1 号

名古屋港管理組合

名古屋港管理組合管理者

愛知県知事 大村 秀章

乙