

# 安岡地区複合施設整備事業 土地売買契約書（案）

売出人下関市（以下「甲」という。）と買受人●●●●●●●●（以下「乙」という。）とは、市有財産の売買について、次の条項により土地の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、その所有する次の土地（以下「本物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受ける。

| 所在地           | 地目  | 地積 (㎡) | 備考     |
|---------------|-----|--------|--------|
| 下関市富任町五丁目●●●● | ●●● | ●●●●   | 別図のとおり |

（定義）

第3条 この契約において使用する用語は、別に甲と乙とが令和4年●月●日付けで契約した「安岡地区複合施設整備事業仮事業契約書」において使用する用語の例による。

（売買代金）

第4条 本物件の売買代金（以下「売買代金」という。）の額は、甲が別に実施する不動産鑑定評価に基づき、金●●●●●●●●円とする。

（契約保証金）

第5条 乙は、契約保証金として金●●●●●●●●円を、この契約の締結と同時に、甲の指示する手続により甲に納付しなければならない。

2 契約保証金は、第21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。

3 契約保証金には、利息を付さない。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、契約保証金を売買代金に充当するものとする。

5 甲は、乙が次条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。

6 乙がこの契約の締結と同時に前条の売買代金を甲に支払ったときは、甲は、契約保証金を免除する。



間において、本物件が、甲の責めに帰することのできない事由により毀損し、又は滅失した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(契約不適合責任)

第14条 乙は、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）の規定並びにこの契約の他の条項にかかわらず、引き渡された本物件が種類、品質又は数量に関してこの契約の内容に適合しないことを理由として、この契約の解除、損害賠償、本物件の修補又は売買代金の減額の請求等の一切の法的請求をすることができないものとする。

(違約金)

第15条 乙は、第11条又は第12条に定める義務に違反したときは、第4条の売買代金に相当する額を、違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第21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。

(契約の解除権)

第16条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、乙に対し催告をすることなく、直ちに、この契約を解除することができる。

(1) この契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 資格を偽る等、不当な行為によりこの契約を締結したとき。

(3) 破産、民事再生、会社更生又は特別清算の申立て（自己申立てを含む。）等があったとき。

(4) 法人が合併し、又は解散した場合で、甲と乙との協議においてもこの契約に定める義務が履行される見込みがないとき。

(5) この契約の定める規定に違反したとき。

2 乙は、前項の定めによる契約の解除により損害を受けた場合においても、甲に対してその損害の補償を請求することができない。

(買戻しの特約及び登記等)

第17条 甲は、乙が指定用途に従って本物件を使用しなかったときは、これを買戻しすることができる。

2 前項の規定により、甲が本物件の買戻しを行い、乙又は第三者が損害を受けた場合においても、甲に対しその損害の補償を請求することができないものとする。

3 甲及び乙は、所有権の移転登記と同時に、第1項に定める買戻しの特約の登記を行うものとし、当該登記手続に必要な費用は、甲が負担するものとする。

4 第1項の規定により本物件の買戻しをすることができる期間は、この契約の締結日

から10年間とする。

- 5 甲は、この契約の締結日から10年を経過した後、乙又は第三者からの依頼に基づき、買戻特約の登記を抹消する。ただし、買戻特約の抹消登記に係る費用については、依頼者の負担とする。

(第三者への権利継承)

- 第18条 乙が、本物件の所有権を第三者に移転し、又は権利を設定する場合（抵当権を除く。）には、第11条、第12条及び前条の事項について書面により継承させるものとし、当該第三者に対して当該条項上の乙の義務を継承して履行させなければならない。
- 2 乙が前項に規定する義務を第三者に継承する場合は、事前に甲の承諾を得なければならない。

(売買代金の返還等)

- 第19条 甲は、第16条に規定する解除権（以下「解除権」という。）又は第17条の規定により買戻し権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。この場合において、当該返還金には利息を付さない。
- 2 乙は、甲が解除権を行使した場合においては、支払った違約金、本物件に支出した必要費、有益費その他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

(乙の原状回復義務)

- 第20条 乙は、甲が解除権を行使した場合においては、甲の指定する期日までに乙の負担において本物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が本物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。
- 2 乙は、前項ただし書の場合において、本物件が毀損し、又は滅失しているときは、その損害賠償としてこの契約を解除した時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。
- 3 乙は、第1項の規定により本物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記に係る必要書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

- 第21条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため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。

(返還金の相殺)

- 第22条 甲は、第19条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が甲に

支払うべき第15条第1項の違約金、第20条第2項の減損額又は前条に定める損害賠償金（以下「違約金等」と総称する。）その他の金銭債務があるときは、返還する売買代金と違約金等とを対当額をもって相殺する。

（契約の費用）

第23条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、この契約に別段の定めがある場合を除き、全て乙の負担とする。

（下関市暴力団排除条例による措置に係る特記事項）

第24条 この契約に関する下関市暴力団排除条例（平成23年条例第42号）による措置については、別紙下関市暴力団排除条例による措置に係る特記事項のとおりとする。

（契約事項以外の事項）

第25条 この契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、定めるものとする。

（合意管轄裁判所）

第26条 この契約に関する一切の紛争については、甲の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意裁判所とする。

以上の契約締結の証として、この証書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（ 年） 月 日

甲 下関市  
下関市長 前田 晋太郎

乙 住所  
氏名

別紙

下関市暴力団排除条例による措置に係る特記事項

(総則)

第1条 甲と乙は、下関市暴力団排除条例第3条に規定する基本理念に基づき、同条例第6条の規定による措置として、この特記事項を設ける。

(暴力団排除に係る契約の解除)

第2条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、乙に対しなんらの催告を要せず、この契約を解除することができる。

- (1) 役員等(乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくはこの契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。)が、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。以下「暴力団対策法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であると認められるとき。
  - (2) 暴力団(暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員が、経営に実質的に関与していると認められるとき。
  - (3) 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を利用するなどしたと認められるとき。
  - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、若しくは便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
  - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員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) 下請契約又は資材、原材料等の購入契約の締結に当たり、その相手方が前各号のいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
  - (7) 乙が、第1号から第5号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料等の購入契約の相手方としていた場合(第6号に該当する場合を除く。)に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。
- 2 前項の規定により契約を解除した場合の契約保証金の帰属及び損害賠償については、この特記事項が付加される契約の規定による。

(関係機関への照会等)

第3条 甲は、暴力団を排除する目的のため、必要と認めるときは、乙に対して、役員等についての名簿その他の必要な情報の提供を求め、その情報を管轄の警察署に提供して、乙が前条第1項各号に該当するか否かについて、照会できるものとする。

2 乙は、前項の規定により、甲が当該警察署に照会を行うことについて、承諾するものと

する。

(契約の履行の妨害又は不当要求の際の措置)

第4条 乙は、自ら又はこの契約の下請若しくは受託をさせた者（この条において「下請事業者等」という。）が、暴力団又は暴力団員から、この契約の適正な履行の妨害又はこの契約に係る不当要求を受けたときは、き然として拒否し、その旨を速やかに甲に報告するとともに、管轄の警察署に届け出なければならない。

2 甲、乙及び下請事業者等は、前項の場合において、管轄の警察署と協力して、この契約の履行の妨害又はこの契約に係る不当要求を排除する対策を講じるものとする。