

土地売買仮契約書（案）

売主 熊本県西原村（以下「甲」という。）と買主 ○○○○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地の売買契約を締結する。

この契約は、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 年西原村条例第 6 号）第 3 条の規定により、西原村議会の議決を得た場合は、その議決を得たときから、本契約とみなす。

（目的）

第 1 条 甲は、次の土地（以下「本件土地」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

鳥子地区新工業団地 区画○

- （1）所在地 熊本県阿蘇郡西原村大字鳥子字○○○ 外○筆（別図のとおり）
- （2）地目 畑、山林等
- （3）面積 ○○○○○平方メートル

2 本件土地の地番、地目及び面積については、甲が行う測量等の結果をもって確定する。

（売払代金）

第 2 条 本件土地の売払代金は、金○○○○○円とする。ただし、前条第 2 項の規定による面積が確定した時点で面積に変更が生じた場合は、その増減面積により変更するものとする。

なお、この場合において、甲と乙は、速やかに本件土地の面積及び売払代金を変更する変更契約を締結するものとする。

（売払代金の支払）

第 3 条 乙は、売払代金から次条第 1 項に規定する契約保証金との差額を甲の発行する納入通知書により甲が指定する期日（以下「指定期日」という。）までに甲が指定する金融機関に納入しなければならない。

（契約保証金）

第 4 条 乙は、契約保証金として金○○○○○円（売払代金の 20 パーセント）を、この契約締結後、甲の発行する納入通知書により指定期日までに甲が指定する金融機関に納入しなければならない。

- 2 契約保証金は、第 16 条第 7 号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。
- 3 契約保証金には、利子を付さないものとする。
- 4 甲は、乙が前条に規定する差額を納入したときは、契約保証金を売払代金に充当するものとする。
- 5 乙が売払代金を完納する前に、甲が第 7 条又は第 14 条の規定に基づきこの契約を解除したときは、契約保証金は違約金として甲に帰属するものとする。

（遅延利息等）

第 5 条 乙は、売払代金又は契約保証金を指定期日までに納入しない場合には、指定期日の翌日から納入した日までの期間の日数に応じ、当該遅延した額に年利 2.5 パーセントの割合を乗じて得た金額を遅延利息として甲に支払わなければならない。

（所有権の移転時期及び登記の嘱託）

第 6 条 本件土地の所有権の移転時期は、乙が売払代金を完納した時とする。

- 2 甲は、前項の規定により本件土地の所有権が移転した後、速やかに所有権移転の登記を嘱託するものとする。この場合において、これに要する登録免許税、不動産取得税、固定資産税等の租税公課は乙の負担とし、その他測量及び境界立会い等の費用は甲の負担とする。

（本件土地の引渡し前の契約解除）

第 7 条 この契約の締結後本件土地の引渡し前において、乙の都合による契約の解除の申出があり、甲が当該申出を承認したときは、次項により措置するものとする。

- 2 乙は、甲が乙の要望に基づき設計を変更し、整備を行った道路等の費用（以下「整備費用」という。）について、その全額を負担するとともに、違約金として契約保証金に相当する額を甲に支払わなければならない。

なお、乙が契約保証金を支払済みのときは、第 4 条第 5 項により契約保証金が甲に帰属したとき違約金の支払いがなされたものとみなし、乙が契約保証金の支払いをしていないときは、乙は甲に対し直ちに違約金を支払うものとする。

(危険負担)

第8条 この契約の締結後本件土地の引渡し前において、本件土地が乙の責めに帰すべき理由により滅失し、又は毀損した場合は、その損失は、乙の負担とする。

(本件土地の引渡し)

第9条 甲は、所有権移転登記の後、両者の定める日に、本件土地をその所在する場所において、甲の作成する土地引渡書により乙に引き渡すものとする。

(用途指定)

第10条 乙は、本件土地を乙の工場及びその附属施設（以下「工場等」という。）の敷地の用途に供さなければならない。

(工場等の建設及び操業の義務)

第11条 乙は、本件土地の引渡しの日から6月以内に、工場等の建設の工期、工事概要等に関する計画（以下「建設計画」という。）を定めて甲に提出し、その承認を受けなければならない。承認を受けた建設計画を変更しようとするときも、同様とする。

2 乙は、前項の規定により承認を受けた建設計画に基づき、本件土地の引渡しの日から2年以内に工場等の建設に着手し、かつ、3年以内に操業を開始しなければならない。

3 乙は、経済状況等の特別の事情により、前2項に規定する時期を延長しようとするときは、期限の到来前に、延長の期間及び理由を記載した文書を甲に提出し、その承認を受けなければならない。

(権利の処分の制限)

第12条 乙は、本件土地の所有権の移転の日から起算して10年間は、本件土地の所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又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、又は移転しようとする場合は、あらかじめ甲の承認を受けなければならない。

(契約内容不適合)

第13条 甲は、第9条の規定による本件土地の引渡し後に本件土地がこの契約の内容に適合しないものであることが判明したときは、当該引渡しの日から2年間に限り、民法（明治29年法律第89号）第566条に規定する契約不適合責任を負うものとする。

(契約の解除)

第14条 甲は、乙がこの契約に定める義務（次項において単に「義務」という。）を履行しないときは、相当の期間を定めて催告し、その期間内に履行されないときは、この契約を解除することができるものとする。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告を要せずこの契約を解除することができるものとする。

(1) 義務の全部の履行が不能であるとき。

(2) 乙が、義務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 義務の一部の履行が不能である場合又は乙が義務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみではこの契約の目的を達することができないとき。

(4) 西原村暴力団排除条例（平成23年西原村条例第15号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員又は次に掲げる者であると判明したとき。

ア 暴力団員が事業主又は役員となっている者

イ 暴力団員以外の者が代表取締役を務めているが、実質的には当該暴力団員がその運営を支配している者

ウ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用している者

エ 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料等の購入契約等を締結している者

オ 暴力団又は暴力団員に経済上の利益や便宜を供与している者

カ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難されるべき関係を有している者

(5) 本件土地を西原村暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団の事務所、その他これに類するものの用に供したとき。

3 契約の解除ができる期間は、所有権の移転の日から10年を経過する日までとする。

(買戻し)

第15条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本件土地を買い戻すことができる。この場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責めを負わないものとする。

(1) 本件土地の引渡し後に解散したとき。

(2) 第10条（用途指定）の規定に違反したとき。

(3) 第11条（工場等の建設及び操業の義務）の規定に違反したとき。

(4) 第12条（権利の処分の制限）の規定に違反したとき。

- (5) 故意又は重過失により第19条（公害の防止）各項の規定に違反したとき又は同条第3項の規定に基づき締結した公害防止協定に違反したとき。
 - (6) 故意又は重過失により第20条（環境景観の形成及び保全）の規定に基づき締結した環境景観協定に違反したとき。
 - (7) 仮差押え、仮処分、強制執行、担保権の実行としての競売（その例による競売を含む。）若しくは企業担保権の実行を受け、又は破産手続開始、民事再生手続開始若しくは会社更生手続開始の申立てをし、若しくはこれらの申立てを受けたとき。
 - (8) 本件土地の引渡し後に、この契約の締結に関して甲に提出した書類に虚偽の記載があったことその他不正の手段により土地を譲り受けたことが判明したとき。
 - (9) 前各号のほか本件土地の引渡し後にこの契約に違反したとき。
- 2 買戻しができる期間は、所有権の移転の日から10年を経過する日までとする。
 - 3 買戻し特約の登記は、第6条第2項に規定する所有権移転の登記と同時にこれに付記して行うものとし、これに要する費用は、乙の負担とする。

（契約を解除した場合又は土地を買い戻した場合の措置）

第16条 前2条の規定により、甲がこの契約を解除し、又は本件土地を買い戻したときは、次の各号により措置するものとする。ただし、甲がこの契約を解除した場合について、乙の責めに帰すことができない事由があったことを乙が証明したときは、第2号及び第7号は適用しない。

- (1) 甲は、既に納入された売払代金を乙に返還するものとする。この場合において、当該返還金には利子を付さないものとする。
- (2) 乙は、違約金として契約保証金に相当する額を甲に支払わなければならない。この場合において、当該違約金は、第7号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。
- (3) この契約締結後、本件土地の引渡し前において甲が契約を解除した場合、乙は、甲に対し、第7条第2項に定める整備費用を支払わなければならない。
- (4) 乙は、本件土地の引渡しを受けていた場合には期日までに自己の負担において本件土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。
- (5) 乙が前号の義務を履行しないときは、甲は乙に代わり本件土地を原状に回復することができる。この場合において、乙は、甲が原状回復に要した費用を甲に支払わなければならない。
- (6) 乙は、本件土地の引渡しを受けていた場合には、本件土地の使用料相当額として、売払代金の8パーセントの金額に使用年数（本件土地の引渡しの日から買戻しによる所有権移転の登記の完了した日までとし、1年未満の場合は1年とする。）を乗じて得た額を甲に支払わなければならない。
- (7) 乙は、契約の解除又は本件土地の買戻しに関して甲に第3号ないし第6号以外の損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

（返還金の相殺）

第17条 甲は、前条第1号の規定により売払代金を返還する場合において、乙が前条第2号及び第3号並びに第5号から第7号までの規定により甲に支払うべき違約金、原状回復に要した費用、土地使用料相当額及び損害賠償金があるときは、それらの全部又は一部と返還金とを相殺できるものとする。

（通知義務）

第18条 乙は、本件土地の所有権の移転の日から10年を経過する日までの間に、次の各号のいずれかに該当することとなったときは、直ちにその旨を甲に通知しなければならない。

- (1) 解散したとき。
- (2) 商号、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (3) 合併し、又は営業を停止し、若しくは譲渡したとき。
- (4) 工場等の建設に着手したとき及び工場等が完成したとき並びに操業を開始したとき。
- (5) 仮差押え、仮処分、強制執行、担保権の実行としての競売（その例による競売を含む。）若しくは企業担保権の実行を受け、又は破産手続開始、民事再生手続開始若しくは会社更生手続開始の申立てをし、若しくはこれらの申立てを受けたとき。

（公害の防止）

第19条 乙は、操業に当たっては、公害関係法令を遵守し、公害が発生しないよう自己の責任において適正かつ十分な防止の措置を講じなければならない。

- 2 乙は、公害が発生したときは、自己の責任と負担において解決を図らなければならない。
- 3 乙は、甲から公害防止協定の締結の申出があったときは、速やかに公害防止協定を締結するものとする。

（環境景観の形成及び保全）

第20条 乙は、良好な環境景観を創造し、保全するため、この契約の締結と同時に、甲と環境景観協定を締結しなければならない。

(公益的施設の設置の協力)

第21条 乙は、第三者から電力、電信、電話その他の公益的施設の設置のため、乙の土地の一部を利用したい旨の申出があり、その必要があると認められるときは、これに協力するものとし、誠意をもって関係者との協議に応じなければならない。

(実地調査等)

第22条 甲は、この契約の履行状況、公害防止対策の実施状況、環境景観の形成及び保全の実施状況等について、乙に対して必要な報告を求め、又はその職員をして実地に調査させることができるものとし、乙はこれに応じなければならない。

(特約)

第23条 鳥子地区新工業団地の管理運営に係る組織、費用負担、協定の締結等について、甲から申出があったときは、乙は誠意をもって協議するものとする。

2 乙は、次の各号に掲げる事項について、配慮しなければならない。

- (1) 地元出身者の優先雇用
- (2) 地元産業の育成
- (3) 法令遵守(コンプライアンス)の徹底
- (4) その他甲が必要と認めて要請する事項

(公租公課)

第24条 本件土地に対して賦課される公租公課は、本件土地の引渡し後は、乙の負担とする。

(費用の負担)

第25条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第26条 この契約に関し甲又は乙が訴訟等を提起するときは、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

(疑義等の決定)

第27条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議して定めるものとする。

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

令和6年 月 日

甲 熊本県阿蘇郡西原村大字小森 3259 番地
熊本県西原村
西原村長 吉 井 誠

乙