

土地売買契約書(案)

福岡市（以下「売渡人」という。）と●●●●（以下「買受人」という。）は、福岡高速6号線（アイランドシティ線）事業用地跡地事業提案公募要綱（以下、「公募要綱」という。）に基づき、末尾記載の土地（以下、「本件土地」という）について、次のとおり契約を締結する。

（信義、誠実の義務）

第1条 売渡人及び買受人両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 買受人が複数の企業から構成される場合においても、本事業の実施は共同して一体として行うものとする。

（売買代金）

第2条 売買代金は、次のとおりとし、買受人は、売買代金から第3条第1項の契約保証金を控除した金額を、令和5年5月末日までの間で売渡人が買受人との協議を踏まえて指定する日（以下「納付期限」という。）までに売渡人の指定する金融機関に振込により支払わなければならない。なお、振込手数料は買受人の負担とする。

売買代金	¥	十億	○	○	○	百万	○	○	千	○	○	円
------	---	----	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---

契約保証金充当額	¥	十億	○	○	○	百万	○	○	千	○	○	円
----------	---	----	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---

（契約保証金）

第3条 売渡人は、買受人が前条に定める支払義務を履行したときは、契約保証金は、民法第557条に定める手付金とは解さず、売買代金の一部に充当するものとする。

2 第1項の契約保証金は、違約金が発生した場合、違約金の一部に充当する。

3 第1項の契約保証金は、第19条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解しない。

4 第1項の契約保証金には利息は付さないものとする。

(遅延利息)

第4条 買受人は、第2条の売買代金を納付期限までに支払わなかったときは、当該納付期限の翌日から支払い完了日までの日数に応じ、年14.6%の割合で計算した遅延利息を売渡人に支払わなければならない。なお、遅延利息に100円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

(開発事業計画)

第5条 買受人は、公募要項等及び提案書に基づき、本件土地建物の引渡しまでに、開発事業計画を策定し、甲の承認を得ることとする。なお、開発事業計画の策定にあたっては、本事業の評価委員会から出された付帯意見について尊重することとする。

- 2 乙は、前項の規定により策定する開発事業計画において事業期間を定めることとする。
- 3 乙は、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合に限り、甲の承認を得て開発事業計画の内容を変更することができる。ただし、軽微な変更と認められる場合については、甲に届け出て開発事業計画の内容を変更することができる。
 - (1) 公募要項等に照らし、地域の魅力向上や賑わいの創出に資するために開発事業計画の内容を変更することが望ましい場合
 - (2) 法令等の改正により、開発事業計画の内容が不適切となった場合
 - (3) その他、甲がやむを得ないと認めた場合

(所有権の移転及び事業対象地の引渡し)

第6条 本件土地の所有権は、買受人が開発事業計画を策定し、市の承認を受け、売買代金を完納した時、売渡人から買受人に移転し、売渡人は、事業対象地の所有権が買受人に移転したときに事業対象地を現状有姿のまま引渡し、買受人は、事業対象地の受領書を売渡人に提出しなければならない。

(所有権移転登記)

第7条 買受人は、売買物件の所有権が移転し、引渡しを受けた後、速やかに売渡人に対して、所有権の移転登記を請求し、売渡人は、その請求により遅滞なく所有権の移転登記を囑託するものとし、この場合の登録免許税は買受人が負担するものとする。

(契約不適合責任)

第 8 条 買受人は、本契約の締結後、事業対象地に数量の不足その他事業対象地が契約の内容に適合しないことを理由として、売渡人に対し売買代金の減免、物件の修補、損害賠償の請求等の一切の請求又は契約の解除をすることができない。

2 前項の規定にかかわらず、買受人が個人（事業として又は事業のために本契約の当事者となる場合におけるものを除く。）である場合には、売買物件に契約の内容に適合しないことを発見したときに、第 6 条の引渡しの日から 2 年以内に限り、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができる。

(実施計画)

第 9 条 買受人は、開発許可申請及び建築確認申請を行う前までに、公募要綱及び開発事業計画に基づき実施計画を策定し、売渡人の承認を得なければならない。実施計画を変更しようとするときも同様とする。

(指定用途)

第 10 条 買受人は事業対象地を売渡人が承認した開発事業計画及び実施計画に沿った用途（以下、「指定用途」という。）に供しなければならない。

(指定用途に供すべき時期)

第 11 条 買受人は、第 6 条の引渡しの日から 3 年以内に指定用途に供しなければならない。ただし、売渡人の承認を得た場合は、この限りではない。

(指定用途に供すべき期間)

第 12 条 買受人は、第 6 条の引渡しの日から 10 年間、事業対象地を指定用途に供しなければならない。

(所有権移転等の制限)

第 13 条 買受人は、指定用途に供するまでの間は、売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転を主たる目的とした合併（以下、「所有権移転等」という。）は行わないものとする。

(承継)

第 14 条 買受人が、指定用途に供した後に、所有権移転等をする場合は、第 12 条に定める買受人の義務は所有権移転等の相手先に承継させるものとする。
なお、買受人は、所有権移転等の事前に、所有権移転等の相手先から第 12 条に定める買受人の義務の承継に関する承諾書を売渡人に提出させなければならない。

(違約金)

第 15 条 買受人は、買受人が第 9 条から前条に定める義務に違反した場合、及び所有権移転の相手先が第 12 条に定める義務に違反した場合、売買代金の 3 割を違約金として、売渡人に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第 19 条に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

(契約の解除)

第 16 条 売渡人は、買受人が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

- (1) 関係法令、規則等に違反したとき。
- (2) 前号のほか、本契約に違反したとき。

(暴力団等関与に対する売渡人の解除権)

第 16 条の 2 売渡人は、買受人が次の各号のいずれかに該当する者であることが判明したときは、本契約を解除することができる。この場合において、解除により買受人に損害があっても売渡人はその損害の責を負わないものとする。

- (1) 福岡市暴力団排除条例（平成 22 年福岡市条例第 30 号。以下「条例」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
- (2) 役員のうち暴力団員に該当する者がいる法人
- (3) 次に掲げる条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)若しくは暴力団員と密接な関係を有する者
 - ア 暴力団員が経営に事実上参加している事業者
 - イ 暴力団員の親族等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事業者
 - ウ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用・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、原材料の購入契約等を締結している者
- オ 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（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関係を有している者

（返還金等）

- 第 17 条 売渡人は、第 16 条及び第 16 条 2 に規定する解除権を行使したときは、買受人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を付さない。
- 2 売渡人は、解除権を行使したときは、買受人が本契約の締結及び本契約の履行等に関して支出した費用は返還しない。
- 3 売渡人は、解除権を行使したときは、買受人が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用があってもこれを償還しない。

（原状回復義務）

- 第 18 条 買受人は、第 16 条及び第 16 条 2 に規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに本件土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、売渡人が売買物件を原状に回復させることが適当でないとき認められたときは、現状のまま返還することができる。
- 2 買受人は、前項ただし書きにおいて、売買物件が滅失又はき損しているときは、契約解除時の時価により減損額に相当する金額を売渡人に支払わなければならない。
- 3 買受人は、第 1 項の規定により売買物件を売渡人に返還するときは、売渡人の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を売渡人に提出しなければならない。

（損害賠償）

- 第 19 条 買受人が、本契約に規定する義務を履行せずに売渡人に損害を与えたときは、売渡人が請求する損害に相当する金額を損害賠償として売渡人に支払わなければならない。

(実地調査)

第 20 条 売渡人は、本契約に基づく義務の履行状況を調査するため、買受人に対して必要に応じて報告及び協議を求め、又は実地調査を行うものとする。この場合、買受人は報告及び実地調査を拒み、又はこれを妨げてはならない。

(事業実施に関する協定)

第 21 条 買受人は、売渡人が必要であると認めたときは、本件土地における事業開発等の実施に必要な事項に関し、別に売渡人と協定を締結するものとする。

(契約の費用)

第 22 条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて買受人の負担とする。

(疑義の決定)

第 23 条 本契約に関して疑義のあるとき、又は本契約に定めのない事項については、売渡人及び買受人が協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第 24 条 本契約に関する訴えの管轄は、福岡市役所所在地を管轄区域とする福岡地方裁判所とする。

この契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その一通を保有する。

令和 年 月 日

売渡人

福岡市中央区天神一丁目8番1号

福岡市

福岡市長 高 島 宗 一 郎

買受人

●●●●●●

●●●●●●

[売買物件の表示]

事業用地	所在地	所在地	地目	面積 (㎡)
区画①	福岡市東区香椎浜三丁目	12番2	公園	6,393.94
区画②	福岡市東区香椎浜三丁目	12番38 12番46	宅地	1,523.52
区画③	福岡市東区香椎浜三丁目	12番48	宅地	1,651.65