

豊橋東インターチェンジ工業用地土地売買契約書（案）

売渡人 豊橋市土地開発公社（以下「売渡人」という。）と買受人（以下「買受人」という。）は、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 売渡人、買受人両者は、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。

（売買物件の表示）

第2条 売渡人は、豊橋市東細谷町地内に存する次に表示する土地（以下「本件土地」という。）を次条の売買代金で買受人に売り渡し、買受人はこれを買受けるものとする。

従前地				一時利用地	
字名	地番	地目	地積 (単位：㎡)	仮地番	地積 (単位：㎡)
合計				合計	

（売買代金）

第3条 この契約に基づく本件土地の売買代金は、金 円とする。

2 本件土地の売買面積に、売渡人が行う確定測量の結果により変更が生じた場合は、売買面積及び売買代金の変更契約を行うものとする。

（売買代金の支払方法）

第4条 買受人は、前条に規定する売買代金を次の表により売渡人に支払うものとする。

回数	支払金額	支払期日等
第1回 (契約保証金)	円	入札保証金は、契約保証金の一部に充当 この契約の締結日の翌日から起算して15日 以内
第2回 (契約保証金を控除した 売買代金)	円	第1回支払代金は、売買代金の一部に充当 売渡人が指定する日まで

2 契約保証金は、売買代金に100分の10を乗じて得た額（その額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り上げた額）以上の額とする。

3 前項の契約保証金は、第17条第4項、第18条第3項及び第19条第1項に定める損害賠

償における損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

4 契約保証金には、利息を付さない。

5 買受人は、この契約に基づき売渡人に支払う第1回及び第2回支払代金、遅延利息その他の支払については、売渡人が指定する方法により支払うものとする。

6 買受人が第1項の規定に基づき、期日までに第2回支払代金の支払を行わないときは、同項に定める契約保証金は、売渡人に帰属するものとする。

(遅延利息)

第5条 買受人は、売渡人に対する金銭債務の履行を遅延したときは、その遅延した額について、その遅延した期間の日数に応じ、年2.5%の割合により算定した額(その金額に100円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた額)を遅延利息として売渡人に支払うものとする。ただし、あらかじめ売渡人に届け出て、売渡人がやむを得ないと認めた場合はこの限りでない。

2 前項に規定する遅延利息の日割計算においては、1年を365日として計算する。

(造成工事)

第6条 売渡人は、造成工事を行った上で本件土地を引き渡すものとする。

2 売渡人は、前項に規定する造成工事に重要な変更が生じる場合は、買受人と協議するものとする。

(本件土地の引渡し等)

第7条 売渡人は、次条の規定により本件土地の所有権が移転した後、売渡人、買受人両者で定める日に本件土地の所在する場所において、売渡人、買受人立会いの上、本件土地の現状を確認し、現状有姿で買受人に引き渡すものとする。

2 前項に規定する日までに本件土地の引渡しができないときは、売渡人、買受人協議の上、改めて引渡時期を定めるものとする。

3 売渡人又は買受人は、天災地変等予見できない事由により本件土地が滅失又は毀損し、売渡人が本件土地を前2項に規定する引渡期限までに造成修復が不可能である場合、書面により相手方へ申し入れることにより、この契約を解除することができるものとし、この契約が解除された場合、売渡人は受領済みの売買代金を速やかに買受人に返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

(所有権移転の時期及び登記)

第8条 本件土地の所有権移転の時期は、第4条第1項に規定する第2回の支払時とする。

2 本件土地の所有権移転の登記は、本件土地の引渡しの日以後、速やかに売渡人が行う

ものとし、買受人は、これに協力するものとする。

3 前項の規定にかかわらず、買受人が希望する場合は、買受人が本件土地の所有権移転の登記手続を行うものとする。

4 前2項の規定に基づく所有権移転の登記手続に要する登録免許税その他の費用は、買受人が負担するものとする。

(損害賠償)

第9条 売渡人又は買受人が第7条第2項により引渡時期を改めて定める場合又は同条第3項の規定によりこの契約を解除した場合には、売渡人又は買受人は損害賠償その他一切の金員を相手方に請求できないものとする。

(契約不適合責任)

第10条 引き渡された本件土地に、この契約の内容に適合しない事実があった場合、売渡人は、本件土地を引き渡した日から2年間、買受人に対し、契約不適合責任を負うものとする。

(建設計画書の提出)

第11条 買受人は、この契約を締結後、建設概要書に基づいた施設等(以下「建築物等」という。)の建設行為に着手する30日前までに売渡人の定める様式による建設計画書(以下「建設計画書」という。)を作成し、売渡人に提出しなければならない。

(建築物等の操業義務)

第12条 買受人は、本件土地の引渡しを受けた日から3年以内に、建築物等を建設(工期を分けて建築物等を建設する場合には、第1期工事をいう。以下同じ。)し、操業しなければならない。

2 買受人は、やむを得ず前項に規定する期限までに建築物等を建設し、操業することができない場合には、あらかじめ、書面によりその理由及び新たな期限を明らかにして、売渡人の書面による承諾を得なければならない。

(目的外使用の禁止)

第13条 買受人は、本件土地の引渡しを受けた日から10年間(前条第2項に規定する期限の延長の承諾を得たときは、当該承諾の日から更に10年間)は、本件土地を建築物等の用地以外の用途に使用することができない。

(環境保全の義務)

第14条 買受人は、本件土地における建築物等の操業に当たっては、公害の発生を未然に防止し、環境の保全に努めるとともに、環境関係法令に基づく基準、手続及び監督官庁

の指導を遵守しなければならない。

- 2 前項に関し、建築物等の周辺に公害が発生した場合、その原因が建築物等の建設又は操業によるときは、買受人の責任において、その解決及び再発防止に万全を尽くすものとする。
- 3 買受人は、この契約締結の日から10年間、環境関係法令に基づく手続を行う場合において、売渡人が要求するときは、届出、許可等の写しを売渡人に提出するものとする。当該期間の経過後、建築物等を建設し、操業するまでの間も、同様とする。
- 4 買受人は、本件土地について、植栽等により緑地を配置し、環境の整備に努めるものとする。
- 5 買受人は、豊橋市が必要と認めたときは、別途豊橋市と公害防止協定を締結しなければならない。

(買受人の承諾を要する行為)

第15条 買受人は、この契約締結の日から10年間、次の各号のいずれかに該当する行為をしようとするときは、あらかじめ売渡人の書面による承諾を受けなければならない。当該期間の経過後、建築物等を建設し、操業するまでの間も同様とする。

- (1) 本件土地の一部又は全部について、売買、譲与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をし、又は抵当権、質権、地上権、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の設定（以下「権利の設定」という。）をすること。
- (2) 建築物等の一部又は全部について、所有権の移転をし、又は権利の設定をすること。
- (3) 建設計画書の重要な変更をすること。

(売渡人に通知を要する事項)

第16条 買受人は、この契約締結の日から建築物等を建設し、操業するまでの間、次の各号のいずれかに該当することとなった場合には、売渡人に対し直ちにその旨を書面により通知しなければならない。

- (1) 建築物等の建設に着手したとき及び建築物等が完成したとき。
- (2) 建築物等の操業を開始したとき。
- (3) 商号、代表者又は住所を変更したとき。
- (4) 解散、合併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。
- (5) 強制執行、仮差押、仮処分又は競売の申立てを受けたとき。

(6) 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。

(売渡人の契約解除権等)

第17条 売渡人は、買受人が次の各号のいずれかに該当した場合において、相当の期間を定めてその履行を催告したにもかかわらず、その期間内にその義務が履行されないときは、この契約を解除することができる。

(1) 第3条に規定する売買代金を第4条第1項に規定する支払期日までに支払わないとき。

(2) 第12条第1項に規定する操業開始期限(同条第2項の規定による延長された場合を含む。)を経過しても、操業しないとき。

(3) 第13条の規定に違反して本件土地を目的外の用途に使用したとき。

(4) 第15条の規定による承諾を得ないで、所有権の移転をし、又は権利の設定をしたとき。

(5) その他この契約の規定に違反したとき。

2 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、何らの催告を要せず、この契約を解除することができる。

(1) 前条第4号から第6号までのいずれかの事由が生じた場合で、売渡人が特に必要があると認めたとき。

(2) 資格を偽る等不正な行為により本件土地を買い受けたとき。

3 前2項の規定によりこの契約を解除する場合、売渡人の買受人に対する契約解除の意思表示は、その通知を買受人の所在地(住所変更の通知がなされている場合は、当該住所地)に発信した時に効力を生じるものとする。

4 売渡人は、第1項及び第2項の規定によりこの契約を解除した場合は、これによって生じた売渡人の損害の賠償を買受人に請求することができる。

5 売渡人は、第1項及び第2項の規定によりこの契約が解除された場合において、買受人がこれによって損害を生じても、その賠償の責に任じないものとする。

(暴力団等排除に係る解除)

第18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、何らの催告を要せず、この契約を解除することができる。

(1) 法人等(法人又は団体若しくは個人をいう。以下同じ。)の役員等(法人にあっては非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者を、その他の団体にあっては

法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人にあってはその者及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。)に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6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)又は暴力団員ではないが同条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)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(以下「暴力団関係者」という。)がいると認められるとき。

(2) 暴力団員又は暴力団関係者(以下「暴力団員等」という。)がその法人等の経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。

(3) 法人等の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認められるとき。

(4) 法人等の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認められるとき。

(5) 法人等の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認められるとき。

(6) 法人等の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認められるとき。

2 前項の規定によりこの契約を解除する場合、売渡人の買受人に対する契約解除の意思表示は、その通知を買受人の所在地(住所変更の通知がなされている場合は、当該住所地)に発信した時に効力を生じるものとする。

3 売渡人は、第1項の規定によりこの契約を解除した場合は、これによって生じた売渡人の損害の賠償を買受人に請求することができる。

4 売渡人は、第1項の規定によりこの契約が解除された場合において、買受人がこれによって損害を生じても、その賠償の責に任じないものとする。

(談合その他不正行為に係る契約の解除及び賠償金の支払)

第19条 買受人がこの契約に関して次の各号のいずれかに該当するときは、売渡人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し、このため買受人に損害が生じても、売渡人はその責を負わないものとする。また、売渡人が契約を解除するか否かにかかわらず、賠償金として売買代金の100分の20に相当する額(損害の額が売買代金の100分の20に相当する額を超える場合は、当該損害の額)の賠償金に、売買代金の

支払が完了した日から年2.5%の割合による利息を付して、売渡人が指定する期間内に支払わなければならない（この場合の利息の日割計算においては1年を365日として計算する。）。ただし、売渡人が契約の性質上賠償金を請求することが適当でないと認める場合は、この限りでない。

- (1) 買受人が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第3条の規定に違反し、又は買受人が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第8条第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が買受人に対し、独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。）。
- (2) 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が買受人又は買受人が構成事業者である事業者団体（以下「買受人等」という。）に対して行われたときは、買受人等に対する命令で確定したものをいい、買受人等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令全てが確定した場合における当該命令をいう。次号において「納付命令又は排除措置命令」という。）において、この契約に関し、独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。
- (3) 納付命令又は排除措置命令により、買受人等に独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、この契約が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が買受人に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為があったとされた期間を除く。）に入札が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。
- (4) 買受人（法人にあつては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。
- (5) 買受人（法人にあつては、その役員又は使用人を含む。）の刑法第198条の規定による刑が確定したとき。

2 前項の規定によりこの契約を解除する場合、売渡人の買受人に対する契約解除の意思

表示は、その通知を買受人の所在地（住所変更の通知がなされている場合は、当該住所地）に発信した時に効力を生じるものとする。

（妨害等に対する報告義務）

第20条 買受人は、この契約の履行に当たって、妨害（不当な行為等で、業務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もの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。）（以下「妨害等」という。）を受けた場合は、速やかに売渡人に報告するとともに警察へ被害届を提出しなければならない。

2 買受人が妨害等を受けたにもかかわらず、前項の売渡人への報告又は被害届の提出を怠ったと認められる場合は、売渡人はそれ以降、買受人と契約を締結しない措置を講じることがある。

（原状回復義務）

第21条 買受人は、第17条第1項及び第2項、第18条第1項並びに第19条第1項の規定によりこの契約が解除された場合は、本件土地を第7条第1項に規定する引渡し時（ただし、同条第2項により引渡時期を改めて定めた場合は、その引渡し時）の状態に復して返還しなければならない。

2 前項の場合において、買受人が本件土地に投じた改良費、修繕費その他の費用があっても、これを売渡人に請求できない。

（使用料相当額の支払義務）

第22条 買受人は、第17条第1項及び第2項、第18条第1項並びに第19条第1項の規定によりこの契約が解除された場合は、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、第3条に規定する売買代金の額に年3%の割合を乗じて計算した金額を使用料相当額として、売渡人に支払わなければならない。

（違約金の支払義務）

第23条 第17条第1項及び第2項並びに第18条第1項の規定によりこの契約が解除された場合において、売渡人は、買受人に対し、違約金として第3条に規定する売買代金の額の100分の20に相当する金額の支払を請求することができる。

2 前項の違約金は、第17条第4項及び第18条第3項に定める損害賠償における損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（契約解除時の返還金）

第24条 売渡人は、第17条第1項及び第2項、第18条第1項並びに第19条第1項の規定によりこの契約が解除された場合は、受領済みの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 前項の場合において、買受人が第5条の遅延利息、第17条第4項、第18条第3項及び第19条第1項の規定による損害賠償金、第22条の使用料相当額及び前条の違約金を売渡人に支払う義務があるときは、その返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(買戻しの特約)

第25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、何らの催告を要せず、受領済みの第3条に規定する売買代金を返還して、本件土地の買戻しをすることができる。

(1) 第12条第1項に規定する操業開始期限(同条第2項の規定により延長された場合を含む。)を経過しても、操業しないとき。

(2) 第13条の規定に違反して本件土地を目的外の用途に使用したとき。

(3) 第15条の規定による承諾を得ないで、所有権の移転をし、又は権利の設定をしたとき。

(4) 第16条第4号から第6号までのいずれかの事由が生じた場合で、売渡人が特に必要があると認めたとき。

(5) 資格を偽る等不正な行為により本件土地を買い受けたとき。

2 前項に規定する買戻しの期間は、この契約締結の日から10年間とする。

3 売渡人は、第8条第2項又は第3項に規定する所有権移転登記手続と同時に、買戻特約の登記手続を行うものとする。

4 前項の買戻しの特約の登記手続に要する費用は、売渡人が負担するものとする。

5 買受人は、売渡人が第1項の規定により本件土地を買い戻す場合は、本件土地を第7条第1項に規定する引渡し時(ただし、同条第2項により引渡時期を改めて定めた場合は、その引渡し時)の状態に復して返還しなければならない。

6 前項の場合において、買受人が本件土地に投じた改良費、修繕費その他の費用があっても、これを売渡人に請求できない。

(買戻特約の登記の抹消)

第26条 買受人は、第16条第2号に規定する建築物等の操業を通知した後、売渡人に対し前条第3項の規定により設定した買戻特約の登記の抹消を請求することができる。

2 前項の場合において、売渡人は、建築物等の操業を確認し、買戻特約の登記を抹消す

るものとする。

3 前項の登記の抹消は、前条第2項に規定する買戻しの期間の変更と解釈しない。

4 買受人は、買戻特約の登記の抹消に必要な登録免許税を負担するものとする。

(期限の利益の喪失)

第27条 次の各号に掲げる事由が一つでも買受人に生じた場合には、当該事由が生じた時点において、買受人は、この契約に係る債務について期限の利益を当然に失い、売渡人に直ちに弁済する義務を負う。

(1) 支払の停止又は破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがあったとき。

(2) 手形交換所又は電子債権記録機関の取引停止処分を受けたとき。

(3) 買受人が売渡人に対して有する債権について、仮差押、保全差押又は差押の命令若しくは通知が発せられたとき。

2 次の各号に掲げる事由が一つでも買受人に生じた場合には、売渡人の請求により、買受人は、この契約に係る債務について期限の利益を失い、売渡人に直ちに弁済する義務を負う。

(1) この契約に係る債務について、一部でも履行を遅滞したとき。

(2) この契約に関して設定した担保の目的物について、差押又は競売手続の開始があったとき。

(3) 買受人の所在が不明となったとき。

(4) 売渡人が債権保全を必要とする相当の事由が生じたと認めるとき。

3 この契約に保証人がいる場合において、当該保証人につき、第1項第1号又は第2号に掲げる事由が生じた場合には、売渡人の買受人に対する請求により、買受人は、この契約に係る債務について期限の利益を失い、売渡人に直ちに弁済する義務を負う。

(売渡人による相殺)

第28条 期限の到来、期限の利益の喪失その他の事由によって買受人が売渡人に対する債務を弁済しなければならない場合には、売渡人は、その債務と買受人が売渡人に対して有する債権とを、その債権の期限のいかんにかかわらず、その対当額にていつでも相殺することができる。

2 売渡人が前項により相殺を行う場合の債権債務の利息、損害金等の計算については、その期間を相殺実行の日までとする。なお、利息、損害金等の利率について買受人と売渡人との間に別の定めがない場合には売渡人の定めによるものとする。

(充当の指定)

第29条 前条の規定により相殺を行う場合において、買受人の売渡人に対して有する債権が、この契約に係る債務の全てを消滅させるに足りないときは、売渡人が充当方法を決定し、買受人に通知するものとする。この場合において、買受人は充当方法に異議を述べることができないものとする。

(契約の費用)

第30条 買受人は、この契約に定めるもののほか、この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用を負担するものとする。

(買受人の協力義務)

第31条 買受人は、この契約の履行に関して必要な調査、説明又は資料の提出を求めたときは、これに協力しなければならない。

(管轄裁判所の合意)

第32条 この契約に関する訴の管轄は、売渡人の所在地を管轄区域とする名古屋地方裁判所とする。

(その他)

第33条 この契約に関して疑義があるとき、又はこの契約に定めのない事項については、売渡人、買受人協議の上、別に定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、売渡人、買受人が互いに記名押印の上、それぞれ1通を保管する。

令和 年 月 日

売渡人 愛知県豊橋市今橋町1番地  
豊橋市土地開発公社  
理事長 浅井 由崇 印

買受人  
印