

【契約書案】

土地売買契約書

売主神戸市（以下「甲」という。）と買主（以下「乙」という。）との間に、土地の売買に関し、次の条項により契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、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。

2 甲及び乙は、別紙「神戸市中央卸売市場本場西側跡地 土地売買契約における遵守事項」の内容を確認の上、本契約を締結するものとする。

（売買物件及び売買代金）

第2条 甲は、その所有にかかる末記の土地（以下「この土地」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

2 この土地の売買代金は、¥ とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、この契約締結と同時に、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に、契約保証金として、¥ を納入するものとする。

2 前項の契約保証金には、利息は付さない。

（売買代金の納入）

第4条 乙は、第2条第2項に定める売買代金と前条第1項に定める契約保証金との差額を、平成25年9月30日（以下「納入期限」という。）までに、甲が行う基礎等解体撤去工事、土壌汚染対策工事及び文化財調査完了後に、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納入するものとする。

2 甲は、乙が前項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。

3 甲は、第1項の工事及び調査の完了が遅れる場合、第1項に定める納入期限を1年を限度に延期できるものとする。

4 前項の規定により納入期限を延期する場合、甲は乙に対して新たな納入期限を設定して当該延期に関する通知をしなければならない。

（遅延利息等）

第5条 乙は、売買代金を納入期限までに納入できないときは、あらかじめ甲に届け出て、その承認を得なければならない。

2 乙は、売買代金を納入期限までに納入しなかったときは、納入期限の翌日から納入の日までの日数に応じ、年14.6%の利率で計算した遅延利息を、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する

金融機関に納入しなければならない。

(所有権の移転及び移転登記)

第6条 この土地の所有権は、乙が売買代金及び前条第2項に規定する遅延利息（以下「売買代金等」という。）を完納したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、乙が売買代金等を完納し、登記に必要な書類を甲に提出した後速やかに、管轄登記所に対しこの土地の所有権移転登記を嘱託するものとする。

(区分地上権の設定)

第7条 本契約締結と同時に、雨水幹線設置のための区分地上権設定契約を甲と乙の間で締結するものとする。

(土地の引渡し)

第8条 甲は、第6条第1項の所有権移転の後、この土地を乙の立会いのもとに引き渡すものとする。

(危険負担等)

第9条 乙は、第6条第1項の所有権移転の後、前条の土地の引渡しのおきまでにおいて、この土地が甲の責に帰することのできない事由により滅失又は毀損しても、甲に対して売買代金の減免を請求することができないものとする。

(瑕疵担保)

第10条 乙は、この土地に隠れた瑕疵があることを発見しても、甲に対して売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。ただし、当該瑕疵が甲の行為によって生じたものである場合に限り、乙は、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除について、引渡しの日から2年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

(埋蔵文化財による事業継続の協議)

第11条 引渡しを行う前において、甲が実施する埋蔵文化財調査の結果、埋蔵文化財を現地で保存することにより、事業の実施に影響を与える事態が生じた場合は、甲と乙は、乙の提案趣旨を損なわない範囲の計画変更を含めた事業の実施の継続について協議することとする。

2 前項の協議の上、甲が必要と認める場合又は乙が事業の目的を達することができないと判断される場合は甲及び乙は本契約を解除できるものとする。

3 前項の規定による契約解除をした場合は、次の各号によるものとする。

(1) 甲は利息を付さずに契約保証金を乙に返還する。

(2) 甲及び乙が負担した契約費用及びこの土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は、互いに償還しないものとする。

(3) 甲及び乙は損害があっても、相手方にその賠償を請求することができない。

(用途指定等)

第12条 乙は、この土地を平成27年9月30日(第3項の規定により甲がその変更を承認したときは、変更後の期日。以下「指定期日」という。)までに必要な工事を完了し、神戸市中央卸売市場本場西側跡地〔第1期〕活用事業者募集要項に基づき申込時に提案した内容の用途(第3項の規定により甲がその変更を承認したときは、変更後の用途。以下「指定用途」という。)に供さなければならない。

2 乙は、この土地を契約締結の日から10年を経過する日までの間(以下「指定期間」という。)指定用途に供さなければならない。

3 乙は、指定期日又は指定用途を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由を付して書面により甲に申請し、その承認を受けなければならない。

4 乙は、第8条の土地の引渡しの日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないでこの土地を指定用途以外の用途に供してはならない。

(運河沿い遊歩道整備等)

第13条 乙は運河沿いの遊歩道については、神戸市有地(中之島2丁目1-4)も含めて、神戸市中央卸売市場本場西側跡地募集要項別紙3のとおり甲が提示する条件を遵守した上で、自らの負担と責任において整備を行う。なお、市有地の管理については、土地の引渡しに合わせて、協定を甲(みなと総局)と乙で締結することとし、乙はその協定に基づき適切に管理等を行うこととする。

(所有権等移転の禁止)

第14条 乙は、この契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで次に掲げる行為をしてはならない。

(1) 売買、贈与、交換、出資等によりこの土地及び土地の上に建築された建物に関する所有権の移転。

(2) 地上権、使用貸借権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定。

2 乙は、この土地の所有権を第三者に移転する場合には、当該第三者に対し、この契約に定める乙の義務を書面によって承継するとともに、当該義務を遵守することを内容とする覚書を甲との間で締結することを義務付けなければならない。ただし、甲が必要ないと認めるときは、この限りではない。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第15条 乙は、この土地を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2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用してはならない。

2 乙は、この土地の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の定めを反する使用をさせてはならない。

3 乙は、前項の第三者がこの土地の所有権を移転する場合にも同様に前2項の内容を転得者に承継することを書面で義務づけなければならない。

4 乙は、この土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して本条第1項の定めを反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

5 乙は、前項の第三者が新たな第三者にこの土地を使用させる場合も同様に、本条第1項及び第4項の内容を遵守させなければならない。

(風俗営業等の禁止)

第16条 乙は、この契約締結の日から10年間、この土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならない。

2 乙は、この契約締結の日から10年以内にこの土地の所有権を第三者に移転する場合には、その残存期間について、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の定めを反する使用をさせてはならない。

3 乙は、この契約締結の日から10年以内にこの土地を第三者に使用させる場合には、その残存期間について、当該第三者に対して本条第1項の定めを反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

(実地調査等)

第17条 甲は、第12乃至第16条に定める内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、第12乃至第16条に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えてこの土地の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第18条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ次の各号に定める金額（ただし、1円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てるものとする。）を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 第12条乃至第16条に定める義務に違反したときは、第2条第2項に定める売買代金の100分の30に相当する金額

(2) 前条に定める義務に違反したときは、第2条第2項に定める売買代金の100分の10に相当する金額

2 前項の違約金は、違約罰であり、第20条第3号及び第21条第3項第4号に定める損害賠償の額の予定又はその一部とは解釈しない。

(買戻特約及び特約登記)

第19条 甲は、乙又はこの土地の転得者が第12条乃至第16条の定めを違反した場合には、この土地の買戻しをすることができるものとする。

2 前項に定める買戻しの期間は、この契約締結の日から10年間とする。

3 甲は、前2項の規定に基づく買戻しの特約登記をすることができるものとする。この場合において、甲が請求したときは、乙は特約登記に必要な書類を第6条第2項の書類とともに甲に提出しな

なければならない。

(買戻権の行使)

第 20 条 甲が、前条に定める買戻権を行使するときは、次の各号によるものとする。

- (1) この土地の売買に伴い乙が支払った売買代金（この土地の一部について買戻権を行使する場合にあつては、買戻し対象地の面積がこの土地の総面積に占める割合を売買代金に乗じた額）は、乙が第 22 条に定める義務を履行した後、利息を付さないで返還するものとする。
- (2) 乙が負担した契約費用及びこの土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第 5 条第 2 項の規定による遅延利息及び第 18 条第 1 項の規定による違約金は、償還又は返還しないものとする。
- (3) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができる。
- (4) 乙に損害があつても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

(契約の解除)

第 21 条 甲及び乙は、相手方がこの契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告のうえ、この契約を解除することができる。

2 次の各号の一に該当するときは、甲は、催告を要しないで直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 乙が第 12 条乃至第 16 条の定め違反したとき。
- (2) 乙に偽りその他不正な行為があつたとき。

3 前 2 項の規定により、甲がこの契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。

- (1) 乙が第 4 条第 1 項に定める義務を履行していないときは、契約保証金は甲に帰属し、返還しない。
- (2) 乙が第 4 条第 1 項に定める義務を既に履行しているときは、甲は、乙が次条に定める義務を履行した後、既納の売買代金から契約保証金相当額を差し引いたうえで残額を利息を付さないで乙に返還するものとする。ただし、この場合における契約保証金相当額は、第 18 条第 1 項の規定による違約金の一部又は本項第 4 号に定める損害賠償の額の予定若しくはその一部とは解釈しない。
- (3) 乙が負担した契約費用及びこの土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第 5 条第 2 項の規定による遅延利息及び第 20 条第 1 項の規定による違約金は、償還又は返還しないものとする。
- (4) 甲に損害があれば、甲は、乙にその賠償を請求することができる。
- (5) 乙に損害があつても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

(原状回復の義務)

第 22 条 甲が第 19 条に規定する買戻権又は前条に規定する解除権を行使したときは、乙は、自己の費用と責任において、この土地を原状に回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状に復することを必要としないと認めるときは、この限りではない。

(相殺等)

第 23 条 甲が、第 19 条に規定する買戻権又は第 21 条に規定する解除権を行使した場合について、以

下のとおり定める

- (1) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権は譲渡できない。
 - (2) 甲が乙に対して有する違約金請求権は譲渡できない。
 - (3) 乙が甲に対して有する売買代金返還請求権と甲が乙に対して有する違約金請求権は、甲の買戻権又は解除権の行使により当然に相殺されるものとする。
 - (4) 甲は、乙が第20条第3号又は第21条第3項第4号に規定する損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金と相殺することができる。
- 2 前項の場合において、乙、この土地の転得者又はこの土地の上に住宅を所有する者が独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）及び機構の証券化支援事業によって機構に債権を譲渡することとなる金融機関（以下これらを「機構等」という。）との間で金銭消費貸借契約を締結し、機構等に対して債務を負っているときは、甲は、前項の相殺後の返還金額の範囲内において機構等の債権相当額を機構等に償還し、残額を乙に返還することができるものとする。

（公租公課）

第24条 この土地に対して賦課される公租公課で、乙を義務者として課されるものについては、乙の負担とする。

（契約費用等）

第25条 この契約の締結に要する費用及び第6条第2項の所有権移転登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

（相隣関係等）

第26条 乙は、土地引渡し以後においては、十分な注意をもって土地を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意するものとする。万一紛争を生じた場合には全て乙の負担と責任において解決しなければならない。

（暴力団等に対する除外措置）

第27条 乙は、本契約締結にあたり、乙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30年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員もしくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第2条第2号に規定する暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者（神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年5月26日市長決定）第5条に該当する者）に該当しないことを確認する。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙が暴力団員もしくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者であることが判明した場合には、甲は乙に対して違約金の請求、買戻権の行使、契約の解除を行うことができる。
- 3 前項の違約金は、第2条第2項に定める売買代金の100分の10に相当する金額とし、第18条第2項の規定を準用する。
- 4 第2項の買戻権の行使にあたっては、第19条第1項及び第2項並びに第20条の規定を、契約の解除にあたっては、第21条の規定をそれぞれ準用する。

(管轄裁判所)

第 28 条 この契約から生じる一切の訴えについては、この土地の所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第 29 条 この契約において疑義が生じたときは、甲乙協議のうえ定めるものとする。

(契約の効力)

第 30 条 この契約は仮契約であって、この土地の売り渡しに必要な神戸市議会の議決があったときに、本契約とみなすものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

神戸市中央区加納町6丁目5番1号
甲 神戸市
代表者 神戸市長 矢田 立郎 ⑩

注釈(4)(5)
住 所
乙
氏 名 ⑩

記

土地の表示

所 在	地 番	地 目	地 積	
			公 簿	実 測
神戸市兵庫区中之島2丁目	1-5	宅地	37,384.82 m ²	37,384.82 m ²
	1-6			
	1-10			
	1-11			

別紙添付図面のとおり

(土壌汚染対策工事について)

第1条 乙は以下の各号について了解し、遵守する。

- (1) 甲が実施する土壌汚染対策工事後のモニタリング結果等により、形質変更時要届出区域（土壌汚染対策法第11条）として、土地の一部が指定されている可能性があること。
- (2) 乙は土地の一部が指定されている場合の土地形質変更等に伴う届出、調査、措置等について、必要に応じて甲（環境局）と協議すること。
- (3) 土地形質変更等に伴う届出、調査、措置等に要する費用については、乙が負担すること。

(土地に残存する污水管の適切な処置)

第2条 乙は以下の各号について了解し、遵守する。

- (1) 土地の地下には、神戸市中央卸売市場本場西側跡地募集要項別紙6のとおり機能を廃止する予定の污水管が残存すること。
- (2) 污水管について、自らの負担と責任において、撤去及び充填等の適切な措置を行うものとし、その方法等について、事前に甲（建設局）と協議すること。

(地中障害物等について)

第3条 乙は以下の各号について了解し、遵守する。

- (1) 土地の地下には、神戸市中央卸売市場本場西側跡地募集要項別紙8のとおり旧市場施設の杭が残存していること。また、その他未知の地中障害物が存在する可能性があること。
- (2) 旧市場施設の杭を撤去する場合は、乙が自らの負担と責任において関係機関と協議し適正に処理すること。

(埋蔵文化財)

第4条 乙は土地には甲が行う埋蔵文化財調査の範囲外にも文化財が包蔵されている可能性があるため、開発に当たっては文化財保護法に基づく届出及び調査等が必要であることを了解し、乙が自らの負担と責任において適切に行うこととする。

(景観への配慮)

第5条 乙は事業を実施するにあたって、神戸市中央卸売市場本場西側跡地募集要項別紙10に示す「兵庫運河沿いにおける景観形成の考え方」があることを了解し、詳細については甲（都市計画総局）と協議する。