

土地売買契約書（案）

吹田市（以下「甲」という。）と●●●●（以下「乙」という。）は、末尾記載の土地（以下「本件土地」という。）について、次のとおり売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙双方は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（目的）

第2条 甲は、本件土地を、同土地上にあるフェンス、側溝等の工作物及び存在の可能性がある地中埋設物も含め、現状有姿で乙に売り渡すものとする。

（売買代金及びその支払い）

第3条 本件土地の売買代金は、金●●●円とする。

2 乙は、前項の売買代金を甲の定める方法により、本契約が効力を生じた日から30日以内に甲に支払うものとする。

3 本契約は、令和2年3月31日時点における登記記録数量で本件土地の売買を行うものとする。登記記録数量が実測数量と相違した場合においても、甲と乙は売買金額の精算は行わない。

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約の締結と同時に契約保証金として、金●●●（契約金額の5%以上の金額）円を甲に納付するものとする。

2 前項の契約保証金は、損害賠償の予定とは解釈しない。

3 乙が、前条第2項に定める義務を履行したときは、契約保証金を無利息で売買代金の一部に充当するものとする。

4 乙が、前条第2項に定める義務を履行しないとき、又は、乙の責めに帰すべき事由により本契約が無効若しくは履行不能となったときは、契約保証金は甲に帰属するものとする。

（所有権移転及び引渡しの時期）

第5条 本件土地の所有権移転及び引渡しの時期は、第3条第2項に定める期日までに乙が売買代金を完納し、かつ、甲がこれを受領した時とする。

（所有権移転登記及び費用の負担）

第6条 甲は、前条の規定による所有権移転及び引渡しがあったときは、速やかに所有権移転登記の手続を行うものとし、乙はこれに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

2 乙は、前項の所有権移転登記に要する登録免許税等の費用を負担する。

(危険負担)

第7条 甲は、本件土地が、本契約を締結してから引渡しまでの間に、甲の責めに帰すことのできない事由により、滅失又はき損してもその損失を負担しないものとする。

(瑕疵担保責任)

第8条 乙は、本契約の締結にあたり、別紙「物件調書」の記載事項を容認の上、甲より現状有姿にて本件土地の引渡しを受けるものとする。

2 甲および乙は、本契約の締結後、本件土地に数量の過不足又は隠れた瑕疵等のあることを発見しても、売買代金の増減、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(計画提案内容等の遵守)

第9条 乙は、令和2年●月●●日に提出された「吹田市健都イノベーションパーク利用事業提案書(以下「事業提案書」という。)」に記載した用途として使用するものとし、本契約が効力を生じた日から10年を経過する日までの期間(以下「指定期間」という)は、本件土地の用途については他の用途には変更しないものとする。

2 乙は、本件土地の開発に際し、建築確認申請を行う前に、事業提案書に基づく建築計画書(以下「建築計画書」という。)を甲に提出し、承認を得るものとする。

(工事の着手時期)

第10条 乙は、甲から本件土地の引渡しを受けた日から起算して2年以内に、建築計画書に基づく工法により建設工事に着手するものとする。

2 乙は、甲から本件土地の引渡しを受けた日から起算して3年以内に、操業を開始するものとする。

3 乙は、やむを得ない事情により期限までに建設工事に着手すること又は操業を開始することができない場合、甲に対しその理由及び新たな期限を申し出るとともに、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

(指定用途等の変更の承認)

第11条 乙は、収支状況等、やむを得ない事情により第9条第1項に定める本件土地の用途としての使用の継続が困難となった場合、6か月前までに甲に報告のうえ、甲と協議し、甲の書面による承諾を得た上で用途の変更を行うことができるものとする。

(売買物件の譲渡等の禁止)

第12条 乙は、第9条第1項に定める指定期間内に限り、甲の書面による事前の承諾を得ることなく、第三者に対して本件土地に権利を設定すること及び本件土地の所有権を

第三者へ移転することを禁止する。ただし、乙が健都イノベーションパークの趣旨、目的に沿って、甲に事前に通知の上、第三者に対し、本件土地を適法に賃貸する場合（およびこれらの転貸、再転貸を含む。）については、この限りでない。また、乙が金融機関等を権利者とする根抵当権その他の担保権を設定する場合も同様とする。

- 2 乙は、甲の書面による事前の承諾を得て本件土地の所有権を第三者へ移転する場合は、あらかじめ、甲と当該第三者が前項の禁止事項に関する協議を行った上で、契約を締結する必要があることについて、当該第三者の書面による同意を得ておかなければならない。

（用途の禁止等）

第13条 乙は、本件土地を次に掲げる用途に使用してはならない。

- （1） 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用途等
- （2） 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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他それに類する用途等
- （3） 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途
- （4） 居住の用途（分譲、賃貸）

- 2 前条第2項の規定は、前項の禁止事項について準用する。

- 3 乙は、甲の書面による事前の承諾を得て本件土地について第三者に対して権利を設定する場合は、当該第三者に対して第1項の定め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項の使用の禁止を免れるものではない。

（事業実施に係る報告等）

第14条 甲は、乙が第9条第1項に定める事業提案書の提案内容の実施水準が合理的な範囲で維持されているか、またはその目的を逸脱していないかを確認するため、事業実施に係る施設の設計、建設、運営及び維持管理に関し、事前に乙に通知の上、必要な範囲でその調査を行うことができるものとし、乙は、甲の要請に従い、速やかにこれに協力するものとする。

- 2 甲は、前項に規定する調査を実施するため、乙に対し、随時、監査済みの財務諸表その他の資料及び情報等の提出を要請できるものとし、乙は、この要請がなされたときは、速やかに当該資料及び情報を提出するものとする。
- 3 甲は、第1項の規定による調査を実施した場合において、乙が第9条第1項に定める事業提案書の提案内容の実施水準が合理的な範囲で維持されていないと認めるに足りる

相当の事由があるときは、乙に業務改善計画書の提出を求めることができるものとし、乙は、当該計画書に従い、必要な業務改善を行うものとする。

- 4 甲は、前3項に規定する内容を確認するため、乙の施設への立入調査を実施することができるものとし、この場合、甲は事前に乙に通知するものとする。
- 5 本条による調査の結果、甲が知り得た乙の営業上、技術上の情報について、事前に乙の承諾の無い限り、甲は秘密にこれを取り扱うものとする。

(相隣関係等への配慮)

- 第15条 乙は、本件土地の引渡し以後においては、十分な注意をもって本件土地を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならない。
- 2 乙は、本件土地の利用及び建築物の建築に当たっては、摂津市開発協議基準等に基づき、騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等による周辺住民への悪影響を及ぼすことのないよう周辺環境との調和を図るとともに、周辺住民の安全の確保及びプライバシー確保に配慮しなければならない。
- 3 乙は、第1種住居地域と同程度の騒音及び振動に係る規制基準を遵守し、良好な景観形成や周辺環境との調和を図り、関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、調整等を自らの責任で行うものとする。
- 4 乙は、本件土地の利用及び建築物の建築等に起因する周辺住民への悪影響（騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等）が生じたときは、自らの責任及び負担において対応し、補修、安全等に努めなければならない。

(健都イノベーションパーク利用基本計画等の遵守)

- 第16条 乙は、本件土地の利用に当たり、摂津市の「千里丘新町地区地区計画（平成28年6月24日告示）」に定められた内容を遵守するとともに、「健都イノベーションパーク利用基本計画」の利用に係る基本方針及び国立循環器病研究センターを核とした医療クラスター推進協議会でまとめられた「これまでの検討の中間整理」の趣旨を認識し、複合医療産業拠点の形成に寄与する施設を整備するものとする。

(エリアマネジメント等への参画)

- 第17条 甲が、北大阪健康医療都市における健康・医療のまちづくりの実現に向けた、事業者及び関係者間での協議の場を設ける場合、乙はその協議の場に参画するものとする。

(法令等による規制の遵守)

- 第18条 乙は、本件土地の法令等による規制を承知した上で、本契約を締結するものであることを確認し、本件土地においての利用、造成、建築物の建築又は第三者への売却に当たっては、当該法令を遵守するものとする。

(甲の解除権)

第19条 甲は、乙が本契約に定める条項に違反したときは、本契約を解除することができるものとする。

2 甲は、乙が「吹田市健都イノベーションパーク利用事業（令和2年度公募）公募プロポーザル実施要項 第2 応募者の参加資格要件」を満たさなくなった場合若しくは満たさないことが判明した場合、又は、乙が応募の際に提出した書類等の記載内容の全部若しくは一部が虚偽であることが判明した場合は、本契約を解除することができるものとする。

3 甲が、前2項により本契約を解除したときは、乙は甲に対し、契約保証金の返還、並びに本件土地に投じた有益費、必要費及びその他の費用について、これを甲に請求することはできない。

(乙の解除権)

第19条の2 乙は、甲が本契約に定める条項に違反したときは、本契約を解除することができるものとする。

(違約金)

第20条 乙は、第19条第1項及び第2項により甲が本契約を解除した場合は、違約金として金●●●（契約金額の20%の金額）円を、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

2 前項の場合において、第4条の規定により契約の保証が付されているときは、甲は、当該契約保証金をもって違約金に充当することができる。

3 前2項の規定は、甲に生じた実際の損害額が第1項に規定する違約金の額を超える場合において、甲がその超える分について乙に対し賠償を請求することを妨げるものではない。

(買戻特約及び特約の登記)

第21条 甲は、乙が、第9条、第10条、第12条及び第13条の義務を履行しない場合には、本件土地の買戻しをすることができるものとする。

2 前項の買戻しをすることができる期間は、第9条第1項に定める指定期間とする。

3 甲は、前2項の定めに基づく買戻特約の登記手続を行う。乙は、これに同意するものとし、当該登記に必要な承諾書を甲に提出しなければならない。

4 甲は、本件土地の買戻権を譲渡しようとする場合は、あらかじめ乙に通知するものとする。

5 甲は、乙が第9条、第10条、第12条及び第13条の義務に違反することなく、第2項の期間が満了したときは、乙の申し出により前項の登記を抹消することに同意しこれに協力する。

6 買戻権の抹消登記に要する費用は、乙の負担とする。

(買戻権の行使)

第22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) 買戻代金は、本件土地の売買に伴い乙が支払った売買代金とする。ただし、当該代金には利息を付さないものとする。
- (2) 乙が本契約の締結のために支出した費用及び本件土地に投じた必要費、有益費等の費用並びに本件土地に係る公租公課は、これを甲に請求しない。
- (3) 甲に損害があるときは、甲は乙に対しその賠償を請求することができる。
- (4) 乙に損害があっても、乙は甲に対しその賠償を請求することができない。

(損害賠償)

第23条 第19条の定めにより甲が本契約を解除した場合において、甲が損害を被ったときは、甲は乙に対し、第20条に定める違約金とは別にその賠償を請求することができる。なお、この場合、乙に損害があっても、乙は甲に対し、その賠償を請求することができない。

(原状回復)

第24条 乙は、甲が第21条第1項の定めにより買戻権を行使したとき又は第19条の定めにより契約を解除したときは、甲の指定する期日までに、乙の負担において本件土地を引き渡されたときの原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地を原状に回復させることが適当でないときはこの限りではない。

2 前項において、乙は、甲が指定する期日までに以下の義務を負う。

- (1) 本件土地に抵当権、賃借権その他所有権の行使を妨げる権利が設定されているときは、これを消滅させ、かつ、その権利に登記があるときはその登記を抹消すること。
- (2) 本件土地を乙から甲へ所有権移転する登記に必要な登記承諾書等を、甲に提出すること。

(越境の処理)

第25条 乙は、本件土地に係る越境物の処理について、甲に対して関与を求めず、いかなる請求も行うことができない。

(公租公課の負担)

第26条 本件土地の公租公課については、乙名義の納税通知書等によるものは、乙の負担とし、甲に対して請求しないものとする。

(契約費用の負担)

第27条 本契約を締結するために必要な印紙税その他一切の費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第28条 本契約に関する管轄裁判所は、甲の所在地を管轄区域とする地方裁判所又は簡易裁判所とする。

(疑義の決定)

第29条 本契約に定めのない事項については、吹田市の定める諸規程に従うものとし、その他疑義が生じたときは、必要に応じて甲乙協議の上、決定するものとする。

土地の表示

所 在	地 番	登記地目	面積 (㎡)
摂津市千里丘新町	200 番 24	宅地	3,663.61

本契約の締結を証するため本書2通を作成し、甲乙双方記名押印の上、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 吹田市
代表者 吹田市長 後藤 圭二

乙 所在地
商号又は名称
代表者