

新松山臨海工業団地売買契約書  
(分割)



## 新松山臨海工業団地売買契約書

福岡県（以下「甲」という。）と\_\_\_\_\_（以下「乙」という。）とは、物件の売買について、次のとおり契約を締結する。

### （信義誠実の義務）

第1条 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。

### （売買物件及び売買価格）

第2条 甲は、末尾記載の土地（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙は、その代金として、金\_\_\_\_\_円を甲に支払う。

### （代金の納付方法）

第3条 代金の支払は、\_\_回払いとし、それぞれの支払金額及び期日は、次のとおりとする。

ただし、乙は、あらかじめ甲に通知し、いつでも繰り上げて支払うことができる。

回数	支払金額	支払期日
第1回	円	令和 年 月 日
第2回	円	令和 年 月 日
第3回	円	令和 年 月 日
第4回	円	令和 年 月 日
第5回	円	令和 年 月 日

2 乙は、第2回以後の支払ごとに、代金の額からその回前の支払金額の合計額を控除した額に対し、前回の支払期日の翌日からその回の支払日（同日前に支払う場合はその支払の日）までの期日の日数に応じ、当該期間における、土地造成事業のため発行した、公営企業債の残高に係る利子率を乗じて計算した金額（円未満は切り捨てる）を延納利息として、それぞれの回の支払額に加算して甲に支払わなければならない。

3 乙は、本条第1項及び第2項に定める支払金額及び延納利息を甲が発行する納入通知書により、甲の指定金融機関、指定代理金融機関又は収納代理金融機関の本店又は支店に納付しなければならない。

### （遅滞損害金）

第4条 乙は、その責めに帰すべき理由により、納期限を過ぎても代金の全額を納付しよ

うとするときは、納期限の翌日からその納付の日までの日数に応じ、その納付しなかった代金につき年14.6パーセントの割合で計算した金額を、遅滞損害金として、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する期日までに納付しなければならない。

(土地の引渡し及び所有権移転の期日)

第5条 甲の乙に対する土地の引渡し及び所有権移転の期日は、乙が第3条第1項に定める第1回の支払金額（前条に規定する遅滞損害金が生じたときは、当該金額を含む。）を完納したときとする。

(登記)

第6条 土地の所有権移転登記の手続は、前条に定める日以後において速やかにこれを行うものとし、この登記に要する費用は、乙の負担とする。

(抵当権の設定)

第7条 乙は、この契約に基づく乙の甲に対する債務履行を担保するため土地に第1順位の抵当権を設定し、その旨の登記を前条の規定による土地の所有権移転登記と同時にを行うものとする。

(契約不適合責任及び危険負担)

第8条 甲は、土地の引渡し後は、土地についての契約不適合責任は一切負わないものとする。

2 土地の引渡し後、土地が甲の責めに帰することができない理由により滅失し、又はき損したときは、その損失は乙の負担とする。

(土地利用計画遵守義務)

第9条 乙は、土地を、あらかじめ甲の承認を得た土地利用計画に従い、利用しなければならない。

2 乙は、この契約を締結した日から起算して3年以内に、前項の土地利用計画に従い、工場その他の施設（以下「工場等」という。）の建設に着工しなければならない。

(土地利用計画の変更)

第10条 乙は、やむを得ない理由により土地利用計画を変更しようとするときは、あらかじめ、変更を必要とする理由及び変更後の計画を記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(権利の設定等の禁止)

- 第11条 乙は、この契約を締結した日から起算して10年間は、土地について、所有権を移転し、又は抵当権、地上権、質権、賃借権その他の権利の設定をしてはならない。ただし、甲の承認を得た場合は、この限りではない。
- 2 乙は、この契約を締結した日から起算して10年間は、土地に建築した工場等について、所有権を移転し、又は賃借権、使用貸借による権利その他の権利を設定してはならない。ただし、甲の承認を得た場合は、この限りではない。
- 3 乙は、売買物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件を第三者に貸してはならない。

(乙の通知義務)

- 第12条 乙は、次の各号の一に該当するに至ったときは、直ちにその旨を書面により甲に通知しなければならない。
- (1) 乙が解散し、合併し、又は営業を停止し、若しくは譲渡したとき。
  - (2) 乙が破産の申立てをし、又は乙に関する破産の申立てがあったとき。
  - (3) 乙がその名称、代表者又は住所を変更したとき。
  - (4) 乙が強制執行（滞納処分を含む。以下同じ。）、仮差押え、仮処分又は競売の申立てを受けたとき。

(公害の防止)

- 第13条 乙は、工場等の操業に伴い、公害を発生しないよう法令の定め及び甲の指示に従わなければならない。
- 2 乙は、工場等の建設に先立ち、当該工場等に設置する施設の公害防止措置に関し、あらかじめ、苧田町の意見を聴取した上、甲の指示に従い、適切かつ十分な措置を講じなければならない。また、操業開始後においても、公害防止の機能が低減しないよう十分な管理を行わなければならない。
- 3 乙は、公害が発生したときは、乙の責任と負担において速やかに必要な措置を講じ、かつ、誠意を持って解決しなければならない。この場合において、甲は、必要と認める措置について指示することができるものとし、乙は、速やかにこれに従わなければならない。
- 4 乙は、甲及び苧田町が実施する公害の防止に関する施策に積極的に協力するものとする。

(災害の防止)

第14条 乙は、火災、爆発その他の災害の発生を予防し、法令の定め及び甲の指示に従わなければならない。

2 乙は、工場等の建設に先立ち、当該工場等に設置する施設の災害防止措置に関し、あらかじめ、苅田町の意見を聴取した上、甲の指示に従い、適切かつ十分な措置を講じなければならない。また、操業開始後においても、災害防止機能が低減しないよう十分な管理を行わなければならない。

3 乙は、甲及び苅田町が実施する災害の防止に関する施策に積極的に協力するものとする。

(投棄弾に対する安全対策)

第15条 乙は、地表から深さ約10m以深の基礎工事等を伴う工場等の建設工事の際には、甲が策定する「苅田港新松山臨海工業団地事業所立地安全対策マニュアル」に従い工事を行わなければならない。

2 乙は、投棄弾の破損等の影響による人的・物的被害に備え、自己の費用負担において甲が承認する内容の「労働災害総合保険」に加入しなければならない。

(環境の整備)

第16条 乙は、工場等の建設に際して、積極的に緑化を図り、操業開始後においても緑地の維持管理その他環境の整備に努めなければならない。

2 乙は、甲及び苅田町が実施する環境整備に関する施策に積極的に協力するとともに甲の指示に従わなければならない。

(甲の一時払いの請求)

第17条 甲は、乙が代金の支払を完了するまでの間に、次の各号の一に該当するときは、代金の残金の一時払いを請求することができる。

- (1) 乙が代金及び延納利息又は遅延損害金の支払を3箇月以上遅滞したとき。
- (2) 乙が強制執行、仮差押え、仮処分又は競売の申立てを受けたとき。
- (3) 乙が解散し、若しくは破産の申立てをし、又は乙に破産の申立てがあったとき。

(買戻しの特約)

第18条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、この契約を締結した日から起算して10年間に限り、代金の額で買い戻すことができる。

- (1) 第9条の規定に違反したとき。
- (2) 第10条の規定に違反したとき。
- (3) 第11条の規定に違反したとき。

2 甲が、前項の規定により買戻しをしたときは、乙は、自己の費用負担において、甲が指定する期日までに土地を原状に復して甲に返還しなければならない。

ただし、乙がその義務を履行しないときは、甲は、乙に代わって実施するものとし、乙は、その費用一切を負担しなければならない。

3 第1項の規定による買戻しの特約登記は、第6条に規定する所有権移転登記と同時に行うものとし、この登記に要する費用は、乙の負担とする。

#### (契約の解除)

第19条 甲は、乙が次の各号の一に該当する場合は、この契約を解除することができる。

(1) 代金又は遅滞損害金の支払いを3箇月以上遅延したとき。

(2) 第12条第2号又は第4号に該当するとき。

(3) 乙が提出した分譲申請書又は誓約書の内容が事実と相違することが判明した場合等、乙の責めに帰すべき理由により甲がこの契約を継続しがたいと認めるとき。

(4) その他この契約条項に違反したとき。

2 前項の規定に基づいて、甲がこの契約を解除したときは、乙は、直ちに乙の負担において土地を原状に復して甲に返還しなければならない。

3 甲は、第1項の規定に基づいて、この契約を解除したときは、乙が土地について支出した費用は返還しないものとする。

#### (暴力団排除条項)

第20条 甲は、警察本部からの通知に基づき、乙（乙が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この条において同じ。）が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。この場合において、解除により乙に損害があっても、甲はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

(1) 計画的又は常習的に暴力的不法行為等を行い、又は行うおそれがある組織（以下「暴力的組織」という。）であるとき。

(2) 役員等（個人である場合におけるその者、法人である場合におけるその法人の役員又は当該個人若しくは法人の経営に事実上参画している者をいう。以下同じ。）が、暴力的組織の構成員（構成員とみなされる場合を含む。以下「構成員等」という。）となっているとき。

(3) 構成員等であることを知りながら、構成員等を雇用し、又は使用しているとき。

(4) 第1号又は第2号に該当するものであることを知りながら、そのものと下請契約（一次及び二次下請以降全ての下請契約を含む。）又は資材、原材料の購入契約等を締結したとき。

(5) 自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力的組織又は構成員等を利用したとき。

- (6) 暴力的組織又は構成員等に経済上の利益又は便宜を供与したとき。
  - (7) 役員等又は使用人が、個人の私生活上において、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的若しくは第三者に損害を与える目的をもって、暴力的組織若しくは構成員等を利用したとき、又は暴力的組織若しくは構成員等に経済上の利益若しくは便宜を供与したとき。
  - (8) 役員等又は使用人が、暴力的組織又は構成員等と密接な交際を有し、又は社会的に非難される関係を有しているとき。
- 2 前項の規定によりこの契約が解除された場合においては、乙は、請負代金額の10分の1に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

(受領代金の返還)

第21条 甲は、乙が第18条第2項又は第19条第2項の規定に基づいて、土地を返還しその移転登記を完了したときは、速やかに乙が既に支払った代金を返還するものとする。

なお、この返還金には、利息を付さないものとする。

(使用料相当額の支払の義務)

第22条 第18条又は第19条の規定に基づいて、甲が土地を買い戻し又はこの契約を解除したときは、乙は、土地の所有権移転の日の属する月から土地の買い戻し又はこの契約の解除による移転登記を完了した日の属する月までの間における土地の使用料に相当する額を、甲の指定するところにより、甲に支払わなければならない。

2 使用料に相当する額は、1月につき代金の1,000分の5とする。

(違約金)

第23条 乙が、第9条第2項、第11条又は第19条第1項の規定に違反したときは、乙は、甲に対し、代金の100分の30に相当する額を違約金として、甲の指定するところにより支払わなければならない。

(返還金等の相殺)

第24条 第18条又は第19条の規定に基づいて、甲が土地を買い戻し又はこの契約を解除した場合において、甲は、既に乙から受領した代金の額が、この契約に基づいて甲が乙に請求すべき金額に満たないときは、乙にその差額を請求し、甲が乙に請求する金額を超えるときは、その超過額を乙に返還する。この場合において、甲が乙から受領した代金の額に対しては、利息を付さないものとする。

(契約に要する費用の負担)

第25条 この契約に要する費用は、すべて乙の負担とする。

(公租公課の負担)

第26条 この土地の所有権が甲から乙に移転した日の属する月以後、この土地に関する公租公課は、すべて乙の負担とする。

(強制執行受託の特約)

第27条 乙がこの契約に基づく代金、遅滞損害金、違約金及び使用料相当額の支払を怠ったときは、乙は、直ちに強制執行を受けても異議がないものとする。

(公正証書の作成)

第28条 乙は、甲から請求があったときは、いつでもこの契約書の各条項を公正証書とする手続に協力しなければならない。

(管轄裁判所の合意)

第29条 この契約に関し、甲乙間に生じた紛争を裁判により解決しようとするときは、福岡地方裁判所を管轄裁判所とする。

(協議)

第30条 この契約に定めのない事項について定める必要が生じたとき、又はこの契約に定める事項について疑義が生じたときは、甲乙協議の上定める。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 福岡県

代表者 福岡県知事 服部 誠太郎

乙 住所

氏名

土地の表示

所在地	
地目	
面積	

添付書類 地積測量図

以下余白