

## 土地譲渡契約書(案)

本契約書(案)は基本事項を示したものであり、個別協議により内容を変更する場合があります。

神戸市(売主。以下「甲」という。)と〇〇(買主。以下「乙」という。)とは、王子公園再整備にかかる大学設置・運営事業(以下「本事業」という。)の公募対象地の譲渡について、次の条項により契約を締結する。なお、本事業の実施に向け、甲が行った公募(以下「事業者公募」という。)の際の「王子公園再整備にかかる大学設置・運営事業者公募要項」(令和4年12月。以下「公募要項」という。)、及び甲乙間の令和〇年〇月〇日付「王子公園再整備にかかる大学設置・運営事業 基本協定書」(以下「基本協定」という。)において定義された用語は、本契約において別途の定めのない限り、本契約においても同様の意義を有する。

### (信義誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

### (譲渡物件及び譲渡代金)

第2条 甲は、その所有にかかる末記の土地(以下「本件土地」という。)を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

2 本件土地の譲渡代金(以下「譲渡代金」という。)は、金\*\*\*円とする。

### (事業実施計画に従った本件土地の利用)

第3条 乙は、事業実施計画に従って、本件土地を利用しなければならない。

2 乙は、やむを得ない事由により、事業実施計画に基づく土地利用を変更しようとするときは、あらかじめ甲と協議し、甲の書面による承認を得なければならない。

3 乙は、自ら本件土地を利用するものとし、甲の書面による承認を得ることなく、本件土地を第三者に譲渡し、第三者のために賃借権・地上権等本件土地を利用する権利を設定し、または本件土地に担保権を設定してはならない。ただし、甲は、乙が事業実施計画に従って土地を利用する限り、合理的な理由なく係る承認を拒否してはならない。

### (契約保証金)

第4条 乙は、第33条本文の規定にかかわらず、本契約の締結と同時に、契約保証金として金\*\*\*円を甲に納入しなければならない。

2 前項の契約保証金には、利息は付さない。

### (譲渡代金の納入)

第5条 乙は、第2条第2項に定める譲渡代金と前条第1項に定める契約保証金との差額を、令和〇年〇月〇日(以下「納入期限」という。)までに、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。ただし、甲は、必要と認めた場合、納入期限を延長することができる。

2 甲は、乙が前項に定める義務を履行したときは、契約保証金を譲渡代金に充当するものとする。

(参考資料3) 土地譲渡契約書(案)

(遅延利息等)

第6条 乙は、譲渡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、譲渡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、当該未払金額に対する年14.6%の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7条 本件土地の所有権は、乙が譲渡代金及び前条第2項に規定する遅延利息(以下「譲渡代金等」という。)を完納した時に、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、乙が譲渡代金等を完納し、登記に必要な書類を甲に提出した後速やかに、所轄法務局に対し、本件土地の所有権移転登記を囑託するものとする。

3 甲が前項の規定により行う本件土地にかかる所有権移転登記手続に要する費用は、乙が負担するものとする。

(土地の引渡し)

第8条 甲は、前条第1項の所有権移転の後、速やかに、乙の立会いのもと、甲の作成する土地引渡書により本件土地を引き渡すものとする。

(危険負担等)

第9条 乙は、第7条第1項の所有権移転の後、前条の土地の引渡しの時までの間において、本件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、甲に対して譲渡代金の減免を請求し又は契約の解除をすることができないものとする。

(乙が行う工事等)

第10条 乙は、第8条による本件土地の引渡し後に事業実施計画に基づく工事に着手するものとする。

2 乙は、自らの責任と費用負担において、前項の工事に必要な許認可の取得、兵庫県及び文部科学省等の関係機関との協議を行うものとする。

3 乙は、第1項の工事の着手前に、工程表及び施工計画等の資料を甲に提出し、その内容について甲と協議を行わなければならない。

4 甲は、甲が実施する王子公園再整備事業に関する他の工事の施工に関連して、前項の資料の内容の変更等乙の協力を得ることが必要となった場合、乙と協議の上、乙に対してこれらの協力を求めることができるものとする。

5 乙は、本件土地及び本件土地に隣接する阪急沿線の拡幅予定地に残存する建物、付帯設備及び地中埋設物等(以下「既存建物等」という。)を、公募要項の規定に従い、乙の負担と責任において管理、解体、撤去しなければならない。

6 乙は、第1項及び前項の工事について、自らの責任において、周辺住民に対して施工計画及び工事の事前説明を実施するとともに、工事期間中は、騒音・振動等の対策を、工事期間中、工事期間後を通じて、建物建設による風害・電波障害等の対策をそれぞれ講じなければならない。

7 乙は、本件土地の工事期間中の仮囲いの意匠を、甲と協議の上決定するものとする。

(参考資料3) 土地譲渡契約書(案)

(権利義務の譲渡等の制限)

第11条 乙は、甲の書面による承認がなければ、本契約に基づく権利義務を第三者に譲渡し、若しくは質権を設定し、又は担保に供してはならない。

(契約不適合責任)

第12条 乙は、本件土地(既存建造物等を含む。)に本契約の内容に適合しない箇所(以下「契約不適合」という。)があることを発見しても、甲に対して履行の追完請求、譲渡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、当該契約不適合が甲の責めに帰すべき事由によって生じたものである場合、甲は、本件土地の引渡しの日から2年以内に限り、乙と当該契約不適合を特定するための協議を行った上で、その合理的選択により、譲渡代金の減額、損害賠償、契約の解除又は履行の追完を行うものとする。なお、いずれの場合においても、甲は、当該契約不適合を理由とする工事期間の延長等による乙の損害は負担しない。

2 前項の規定にかかわらず、甲は、本件土地及び本件土地に隣接する阪急沿線の拡幅予定地に残存する既存建造物等阪急沿線に関する契約不適合については、一切の責任を負わないものとする。

3 第1項の規定にかかわらず、乙は、建築工事の支障となる地中障害物等(既存建造物等を除く)が発見された場合、土壌汚染対策法第4条第3項の規定による調査命令が発出された場合、又は工事によって埋蔵文化財に影響を及ぼす範囲について本発掘調査が必要となった場合は、甲と協議の上、甲に対し、必要な対策及び対応を求めることができる。ただし、この場合、乙は、当該対応に伴う本件土地の引渡しの遅延や工事期間の延長に起因して発生する損害を甲に対して請求することができないものとする。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第13条 乙は、本件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。

(風俗営業等の禁止)

第14条 乙は、本件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、同条第11項に定める特定遊興飲食店営業の用に使用してはならない。

(実地調査等)

第15条 甲は、前2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、前2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本件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。

(参考資料3) 土地譲渡契約書(案)

(本事業実施状況のモニタリング)

第16条 甲は、別途乙との協議により決定した方法により、本事業の実施期間中、本事業が公募要項の趣旨及び事業実施計画に従って実施されているか否かのモニタリングを行うものとする。

2 甲は、前項のモニタリングの結果、本事業の一部に不適切又は不十分な部分があると判断した場合は、乙に理由を示した上でその改善を求めることができるものとする。

3 乙は、前項により甲が求める改善を行わない場合、第19条第1項第5号による買戻権の行使及び第21条による契約解除権の行使の対象となることを確認する。

(秘密の保持)

第17条 甲及び乙は、本事業又は本契約に関し相手方から秘密として提供を受けた情報について、相手方の書面による事前の承諾を得ることなく第三者に開示しないことを、本契約により相互に確認する。ただし、次のいずれかに該当する情報については、この限りではない。

(1) 本事業に関連する業務の委託先等に守秘義務を課して開示するもの。

(2) 甲が神戸市情報公開条例(平成13年7月16日条例第29号)等関連する法令等に基づき開示するもの。

(3) その他、法令等により開示が必要とされるもの。

2 甲及び乙は、前項ただし書の規定により情報を開示する場合は可能な範囲内で相手方にその旨を事前に連絡するよう努めるものとし、かつ、情報を開示した後においては速やかに相手方にその旨を通知しなければならない。

(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13条又は第14条に定める義務に違反したときは、第2条第2項に定める譲渡代金の100分の30に相当する金額

(2) 第3条及び第15条に定める義務に違反したときは、第2条第2項に定める譲渡代金の100分の10に相当する金額

(3) 契約に関して甲に提出した書類に虚偽の記載があったときは、第2条第2項に定める譲渡代金の100分の10に相当する金額

(4) 第8条の土地の引渡し以前に公募要項に定める欠格事由に該当したときは、第2条第2項に定める譲渡代金の100分の10に相当する金額

2 前項の違約金は違約罰であって、損害賠償の額の予定又はその一部とはしないものとする。

(買戻特約及び特約登記)

第19条 甲は、乙が次の各号の一に該当する場合には、本件土地の買戻しをすることができるものとする。この場合において乙又は第三者に損害が生じても甲はその責めを負わない。

(1) 第3条の規定に違反したとき。

(2) 第11条の規定に違反したとき。

(参考資料3) 土地譲渡契約書(案)

- (3) 第13条の規定に違反したとき。
  - (4) 第14条の規定に違反したとき。
  - (5) 第16条第2項の改善に応じないとき。
  - (6) 本件土地の引渡し後に乙が解散したとき又は乙が運営する大学が廃止されたとき。
  - (7) 契約に関して甲に提出した書類に虚偽の記載があったとき。
  - (8) 仮差押、仮処分、強制執行、競売を受け、または破産、清算、民事再生の申し立てをなし、若しくは受けたとき。
  - (9) 第8条の土地の引渡し以前に公募要項に定める欠格事由に該当したとき。
  - (10) 前各号のほか、本契約に違反したとき。
- 2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日の翌日から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7条第2項の書類とともに甲に提出しなければならない。

(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) 本件土地の譲渡に伴い乙が支払った譲渡代金(本件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本件土地の総面積に占める割合を譲渡代金に乗じた額)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本件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6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、甲は、乙に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ものとする。
- (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ものとする。

(甲の解除権)

第21条 甲は、乙が本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、本契約を解除することができる。この場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責めを負わない。

- 2 前項の規定に基づき、甲が本契約を解除した場合は、乙は違約金として譲渡代金の100分の10に相当する額を甲に支払うものとする。この場合において、当該違約金は違約罰であつて損害賠償額の予定又はその一部とはしないものとする。
- 3 甲は、前項に規定する違約金を乙の既納譲渡代金等から差し引いて徴収のうえ、その残金を第22条に規定する原状回復がされた後、乙に返還するものとする。
- 4 前項の規定による返還金に対しては、利息を付さない。
- 5 第1項の規定により甲が本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5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5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、既納譲渡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

(参考資料3) 土地譲渡契約書(案)

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損害賠償の額の予定若しくはその一部とはしない。

(3) 乙が負担した契約費用及び本件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6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。

(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ものとする。

(5) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができないものとする。

(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、本件土地を原状に復し、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。

2 乙は、前項の規定による債務を履行するにあたり、本件土地に自らが支出した有益費、必要費等の償還を甲に請求することができない。

3 乙は、第1項の規定による債務を履行するにあたり、本件土地又は本件土地の上に建築された建物にかかる所有権、地上権、質権、使用貸借による権利、又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利並びに抵当権その他の担保物権等については、乙が抹消し、又は解消するものとする。

4 乙が第1項の規定による債務を履行しない場合は、甲は乙に代わって本件土地を原状に回復することができる。この場合において、乙は甲が負担した費用を甲に支払わなければならない。

(損害賠償)

第23条 乙は、本契約に定める義務を履行しなかったために甲に損害を与えた場合は、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

(相殺等)

第24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は、次の各号によるものとする。

(1) 乙が甲に対して有する譲渡代金返還請求権は譲渡することができないものとする。

(2) 甲が乙に対して有する違約金請求権は譲渡することができないものとする。

(3) 乙が甲に対して有する譲渡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5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、返還する譲渡代金と相殺することができるものとする。

(公租公課)

第25条 本件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26条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(参考資料3) 土地譲渡契約書 (案)

(相隣関係等)

第 27 条 乙は、本件土地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するものとする。

(乙の協力義務)

第 28 条 乙は、甲が本契約の履行に関して、必要な調査、説明若しくは資料の提出を求めた場合は、これに協力しなければならない。

(暴力団等に対する除外措置)

第 29 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 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員、役員若しく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、役員若しく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 項に定める譲渡代金の 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。

(共同事業グループに対する乙の義務)

第 30 条 乙が共同事業グループの場合、乙は、甲の承認なく、事業実施計画において登録した構成員を変更してはならない。

2 前項の場合、乙の代表法人は、構成員が本契約に関して行うすべての行為について、構成員と連帯して甲に対して責任を負うものとする。

(管轄裁判所)

第 31 条 本契約から生じる一切の法律上の訴訟については、神戸地方裁判所又は神戸簡易裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第 32 条 本契約について疑義が生じた場合、又は本契約に規定のない事項の処理については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

(契約の効力)

第 33 条 本契約は、本件土地の譲渡に必要な神戸市議会の議決による承認がなされることを停止条件として、効力を生じるものとする。ただし、第 4 条第 1 項による乙の義務は、本契約締結と同時に

(参考資料3) 土地譲渡契約書 (案)

有効なものとする。

本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。

令和 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 久元喜造 ⑩

住 所  
乙  
氏 名 ⑩

記

土地の表示

所 在	地 番	地 目	地 積	
			公 簿	実 測
神戸市灘区王子町2丁目	1-1		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

別紙添付図面のとおり

[担当部局 ]