

土地建物売買契約書(案)

売出人熊本市(以下「甲」という。)と買受人_____ (以下「乙」という。)
とは、次の条項により土地建物の売買契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(売買物件)

第2条 甲は、その所有する次の土地建物(以下「本件土地建物」という。)を乙に
売り渡し、乙は、これを買受ける。

(土地)

所在	地目	地積(m ²)
熊本市東区湖東1丁目 57番1、57番5、12番1	宅地	13,983.80m ²
熊本市中央区神水本町 800番、802番、802番1、 1023番、1024番、1025番、 1029番1、1030番3、 1041番2、1042番2	宅地	2,643.08m ²

(建物)

所在	構造	床面積(m ²)
熊本市東区湖東1丁目 57番1	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建	6,042.45m ²

(売買代金)

第3条 売買代金は、土地_____円、建物_____円(うち、
建物にかかる消費税及び地方消費税_____円)とする。

(契約保証金)

- 第4条** 乙は、本契約締結の時までに契約保証金として_____円を甲に納入しなければならない。
- 2 前項の契約保証金のうち、_____円は入札保証金より充当するものとする。
 - 3 第1項の契約保証金は、第25条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
 - 4 第1項の契約保証金には利息を付さない。
 - 5 甲は、次条に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。
 - 6 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を熊本市病院局に帰属させる。

(代金の支払い)

- 第5条** 乙は、売買代金のうち前条第1項に定める額を除いた_____円を令和7年(2025年)___月___日までに甲が発行する納入通知書により納入しなければならない。

(所有権の移転)

- 第6条** 本件土地建物の所有権は、乙が売買代金を完納した時に甲から乙に移転するものとする。

(所有権移転登記の嘱託及びその費用)

- 第7条** 乙は、前条の規定により本件土地建物の所有権が移転した後、甲に対し所有権移転登記を請求するものとする。
- 2 甲は、乙の請求により遅滞なく所有権移転の登記を所轄法務局に嘱託するものとする。この場合に必要な登録免許税等の費用は乙の負担とする。

(物件の引渡し)

- 第8条** 甲は、売買代金の完納を確認した場合は速やかに、本件土地建物を現状のまま乙に引渡すものとする。

2 乙は、本件土地の引渡しを受けたときは、甲の定めるところにより直ちに受領書を甲に提出するものとする。

(危険負担)

第9条 この契約締結後、本件土地建物が甲の責めに帰することができない理由により滅失し、又は毀損した場合は、乙は甲に対して売買代金の減額を請求することができない。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、契約の目的物の種類、品質もしくは数量又は移転を受けた権利が契約の内容に適合しないこと（土地の場合、地中障害物、土壌汚染、数量不足、地耐力不足、建築制限を含むが、これに限られない）を発見した場合であっても、修補又はその他の方法による追完の請求、代金の減額の請求、契約の解除及び損害賠償の請求をすることができない。ただし、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合にあっては、引渡しの日から2年間は、この限りではない。

(土地利用条件)

第11条 乙は、本件土地建物内に生鮮食品を取り扱う店舗面積1,000㎡を超える商業施設を導入しなければならない。

2 乙は、本契約締結後に本件土地建物の所有権を第三者に移転する場合は、本条に定める条件に違反しないことを所有権移転の相手方に義務付ける契約をすることを前提に、あらかじめ熊本市病院局の書面による承諾を受けなければならない。

(特則)

第12条 乙は、この契約締結の日から10年間、本件土地建物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項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、本件土地建物の所有権を第三者に移転し、若しくは本件土地建物を第三者に貸してはならない。

2 乙は、この契約締結の日から10年間、本件土地建物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号に規定する暴力団の事務所若しくはその他これに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、本件土地建物の所有権を第三者に移転し、若しくは本件土地建物を第三者に貸してはならない。

（実地調査等）

- 第13条** 甲は、本契約の履行及び事業計画の実施状況の確認その他前2条に定める内容に関し必要と認めるときは、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、又は報告若しくは資料の提出を求めることができる。
- 2 乙は、前2条に定める内容に関し甲から要求があるときは、その事実を証する書類その他の資料を添えて本件土地建物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項に定める調査等を拒み、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14条** 乙は、次の各号に掲げる事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。
- (1) 第11条又は第12条に定める義務に違反した場合
売買代金の100分の30に相当する額
- (2) 前条に定める義務に違反した場合
売買代金の100分の10に相当する額
- 2 前項の違約金は、第25条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（許認可及び届出）

- 第15条** 本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可等は、乙が自己の責任及び費用負担において取得し、また、必要な一切の届出についても乙が自己の責任及び費用において提出するものとする。

（契約の解除）

- 第16条** 当事者の一方がこの契約に定める義務を履行しない場合において、相手方

が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約を解除することができる。

(返還金)

第17条 契約が解除された場合、甲は、乙が支払った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 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した本契約に要する費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(原状回復義務)

第18条 甲が、第16条に規定する契約の解除を行使したときは、乙は、自己の費用と責任において、本件土地建物を原状に回復し、甲の指定する期日までに本件土地建物を返還しなければならない。ただし、甲が原状に回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19条 甲が、第16条に規定する契約の解除を行使した場合は、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、甲の契約の解除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25条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。

(公租公課)

第20条 本件土地に関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21条 本契約の締結に要する費用、第7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。

(埋蔵文化財発掘に関する費用負担)

第22条 文化財保護法第93条に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地における埋蔵文化財発掘に関する一切の費用は乙の負担とする。

(地下埋設物の取扱い)

第23条 乙は、本件土地内に存置された旧熊本市市民病院の基礎杭、地下構造物等について、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」並びに関係法令、条例等に基づき適切な処理を行うものとする。

2 前項の処理に要する費用は、乙の負担とする。

(周辺住民への説明)

第24条 乙は、本件土地に建物その他の工作物を建築する場合、又は本件建物の大規模改修及び解体等を実施する場合は、責任をもって周辺住民に対し十分な事業計画の説明を行わなければならない。

(損害賠償)

第25条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

(疑義の決定)

第26条 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第27条 本契約に関する訴えの管轄は熊本市市民病院所在地を管轄区域とする熊本地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自その1通を保有する。

年 月 日

売出人（甲） 住 所 熊本市東区東町4丁目1番60号
氏 名 熊本市
熊本市病院事業管理者 水田博志

買受人（乙） 住 所
氏 名