

資料 7 土地建物売買契約書（案）

土地建物売買契約書（案）

阿蘇市（以下「甲」という。）と（**最優秀提案者**）（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地建物の売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（売買土地建物）

第 1 条 甲は、末尾記載の土地建物（以下「本件土地建物」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、本件土地建物の所在、地積等を確認してから甲から買い受ける。なお、乙が買い受ける本件土地建物には、本件土地建物に存在する一切の動産が含まれるものとする。

（売買代金及び契約保証金）

第 2 条 本契約で定める売買代金は、**金** 円とする。
2 乙は、本契約締結の際、売買予約契約によって定めた契約保証金を売買代金支払に充当するものとする。
3 契約保証金には利息を付さない。
4 第 15 条の規定により契約が解除されたとき又は第 17 条の規定により買戻権が行使されるときは、契約保証金ないし契約保証金相当額の金員は、甲に帰属するものとする。この場合において、契約保証金ないし保証金相当額の金員は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（代金の支払い）

第 3 条 乙は、前条第 1 項の売買代金から前条第 2 項による契約保証金の額を控除した額について、甲の発行する納入通知書により、本契約締結の日から 30 日以内に納付しなければならない。この場合において、振込手数料等は、乙の負担とする。なお、甲は、本契約締結時又は本契約締結後 1 週間以内に、乙に対し、納入通知書を交付又は送付するものとする。

（所有権の移転）

第 4 条 本件土地建物の所有権は、乙が前条の規定に基づき売買代金を完納したときに甲から乙へ移転する。

（売買物件の引渡し）

第 5 条 甲は、前条の規定により本件土地建物の所有権が乙に移転したときに、本件土地建物を現状有姿で引渡すものとし、引渡しの確

認として別途土地引渡確認書を締結するものとする。

(登記囑託の請求等)

第6条 甲は、乙に対し、第4条の規定により本件土地建物の所有権が移転したのち(売買代金が完納されたのち)、本件土地建物の所有権移転登記申請手続に必要な一切の書類又は情報を提供する。この場合において、甲の所有権の移転登記義務は、乙に対して登記手続に必要な書類を交付することで足りるものとする。

2 前項の所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(危険負担)

第7条 乙は、本契約締結の時から本件土地建物の引渡しの時までにおいて、本件土地建物が甲の責めに帰することのできない事由により滅失し、又は棄損した場合には、その危険は乙が負担するものとし、乙は甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(契約不適合責任)

第8条 甲は、本件土地建物(地中埋設物、地質、地盤、土壤汚染、地下水汚染等の一切を含む。)に関する契約不適合責任を負わないものとする。

2 乙は、本契約締結日以後、本件土地建物に数量の不足又は隠れた瑕疵のあること(売買物件の表示記載の面積と実測の面積の相違を含む。)を発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は本契約の解除をすることができないものとする。

(土壤汚染対策)

第9条 乙が行う公募プロポーザルに基づく事業計画(以下「事業計画」という。)の実施に際し、土壤汚染対策の必要が生じたとき(新たに土壤汚染が生じた場合に限らず、土壤汚染が売買契約締結前に生じていた場合を含む。)、甲は対策に係る一切の費用を負担しないものとする。

(建築物等の整備)

第10条 乙は、建築物等の整備に当たっては、建築計画等の近隣住民への周知、説明対応等について誠意をもって行い、紛争等が生じた場合は、乙の責任と負担において対応し解決するものとする。

2 建築物等の整備にかかる費用は、乙が負担するものとする。

(用途の制限事項等)

第11条 乙は、本件土地建物の引渡日から10年間(以下「指定期間」という。)は、事業計画を変更してはならない。

2 乙が事業計画を変更する場合は、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

3 乙は、指定期間において、本件土地建物を次の建築又は用途に供してはならない。

- (1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 48 条別表第 2（い）項に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するものの建築
- (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に類する業の営業
- (3) 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 条に規定する暴力団又は暴力団員が使用する事務所
（権利の設定等の禁止）

第 12 条 乙は、指定期間満了の日まで、書面による甲の事前の承諾を得ないで、本件土地建物に地上権、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の設定（以下「権利の設定」という。）をし、若しくは本件土地建物について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。ただし、事業計画の変更を意図しない権利の設定や所有権の移転を除く。

2 第三者に対する権利の設定あるいは所有権の移転に際しては、甲の承諾の要否に関わらず、乙は、指定期間満了の日まで、当該第三者に対し、第 9 条から前条に定める義務を書面によって継承させなければならない。

（実地調査等）

第 13 条 甲は、指定期間満了の日まで、第 9 条から前条までに規定する内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し履行の状況を確認するために質問し、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請求することができる。

2 乙は、甲から前項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由なく拒み、妨げ若しくは忌避し、又は遅延してはならない。

（違約金）

第 14 条 乙は、第 11 条及び第 12 条に規定する義務に違反したときは、売買予約契約によって定めた契約保証金ないし契約保証金相当額の金員に加え、売買代金の 100 分の 30 に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 乙は、第 10 条第 1 項に規定する義務に違反して近隣住民への対応又は紛争への対応をしないとき、正当な理由なく第 13 条第 2 項に規定する義務に違反して実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は

遅延したときは、売買代金の100分の10に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

3 前条第1項及び第2項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第15条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、催告を要せず直ちに本契約を解除することができる。

(1) 募集に係る応募資格を偽る等の不正な行為によって最優秀提案者となったことが判明したとき

(2) 参加資格要件の基本的な要件を満たさない者となった場合又は判明したとき

(3) 事業者選定過程において、公募の関係者に対し接触をしたことが判明したとき

(4) 提出書類に虚偽があることが判明したとき

(5) 甲が乙を契約相手として相応しくない者と判断したとき

(6) 本契約に規定する義務を履行しないとき(乙が第11条及び第12条の定めに違反した場合を含む。)

(7) その他本項(1)から(6)に準ずるとき

2 甲は、前項の規定により、本契約を解除した場合、乙に対し一切の損害賠償の責め(建物新築時の差損、建物解体費用及び本件土地建物の価格変動等に伴う損失その他一切の損害を含む。)を負わない。

(買戻特約及び特約の登記)

第16条 甲は、乙が第11条及び第12条の定めに違反した場合には、本件土地建物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をできる期間は、第11条第1項に定める期間とする。

3 甲は、前2項の定めに基づく買戻特約の登記手続きを行う。乙は、これに同意するものとし、当該登記に必要な承諾書等一切の関係書類を甲に提出しなければならない。なお、買戻特約の登記手続きに要する費用は、乙の負担とする。

4 乙の申出により、甲が特にやむを得ないと認めるときは、前項の登記を抹消する。

5 買戻権の抹消登記に要する費用は、当該抹消登記時点における本件土地建物の所有者の負担とする。

(買戻権の行使)

第17条 甲は、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。なお、本条における売買代金の金額は、建物を新築した場合等であっても本契約の売買代金とする。また、土地を含め

た本件土地建物について価格変動があった場合等においても同様とする。

- (1) 買戻代金は、本件土地建物の売買に伴い乙が支払った売買代金により第 14 条に定める違約金及び甲の定める賃料相当額の金員（1年に満たない日数は、賃料相当額の日割額とする。）を差し引いた額とする。ただし、当該代金には利息を付さないものとする。
- (2) 乙が本契約締結のために支出した費用及び本件土地建物に投じた必要費、有益費等の費用並びに本件土地建物にかかる公租公課は、これを甲に請求しない。
- (3) 甲は、甲に損害があるときは、乙に対しその賠償を請求することができる。
- (4) 乙に損害（建物新築時の差損、建物解体費用及び本件土地建物の価格変動等に伴う損失その他一切の損害を含む。）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。
(返還金等)

第 18 条 甲は、第 15 条の規定により解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を乙に返還する。ただし、前条に定めるとおり、違約金及び甲の定める賃料相当額の金員（1年に満たない日数は、賃料相当額の日割額とする。）を差し引くものとする。また、当該返還金に利息は付さない。なお、建物を新築した場合等であっても、本契約の売買代金における建物の価格を新築建物の価格とみなし、甲が乙に対して当該金額を返還すれば足りるものとし、土地を含めた本件土地建物について価格変動があった場合等においても同様とする。

- 2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用を返還しない。この場合において、乙が支払った違約金及び本件土地建物に支出した必要費、有益費その他一切の費用についても同様とする。
(原状回復義務)

第 19 条 乙は、甲が第 15 条の規定により本契約を解除したとき及び甲が第 17 条により買戻権を行使するときは、甲の指示する期日までに、乙の負担において本件土地建物を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地建物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 乙は、前項の規定により本件土地建物を甲に返還するときは、甲の指示する期日までに、甲の指示する本件土地建物の所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。
(損害賠償)

第 20 条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与え

たときは、その損害に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。

- 2 違約金及び契約解除に加え、別途甲による損害賠償請求を妨げないものとする。

(返還金の相殺)

第 21 条 甲は、第 17 条及び第 18 条第 1 項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が違約金又は前条に定める損害賠償金若しくは甲の定める賃料相当額の金員（1 年に満たない日数は、賃料相当額の日割額とする。）を甲に支払うべき義務があるときは、それらの債権と返還する売買代金の全部又は一部を相殺する。

(費用負担)

第 22 条 本契約の締結及び履行に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(連帯保証人の債務保証)

第 23 条 乙の取締役、執行役又はこれらに準ずる者若しくは乙の総株主の議決権の過半数を有する者は、保証人として本契約によって乙が負担する一切の債務を極度額金 5000 万円の範囲内で保証する。なお、保証人は、乙と連帯してその責を負うものとする。

- 2 乙及び前項の連帯保証人は、本契約に先立ち、前項の連帯保証人が乙から、乙の財産状況及び収支の状況並びに乙が主債務以外に負担している債務の有無、その額、履行状況等の十分な情報の提示がなされたことを表明保証する。

- 3 連帯保証人がその能力を欠いたとき又は甲が不適格と判断したときは、乙は、直ちに前項の情報提供をしたうえで甲の認める新たな連帯保証人を立てるものとする。

(管轄裁判所)

第 24 条 本契約に関する訴えについては、熊本地方裁判所を第 1 審の専属的合意管轄裁判所とする。

(協議)

第 25 条 本契約に関し、疑義が生じたとき又は本契約に定めのない事項が生じたときは、甲と乙が協議のうえで決定する。

本契約を証するため本書2通を作成し、甲と乙が記名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 阿蘇市
阿蘇市長 佐藤 義興

乙 契約者 住所・氏名

乙連帯保証人 住所・氏名

(売買物件の表示)

【土地】

No.	住 所	登記地目	地積面積 (㎡)
1	熊本県阿蘇市内牧字砂原 554 番地	宅地	3,743.15
2	熊本県阿蘇市内牧字砂原 555 番地	宅地	417.31
3	熊本県阿蘇市内牧字北新井出 976 番地 1	宅地	2,143.93
4	熊本県阿蘇市内牧字宝仙向 1122 番地 2	宅地	532.08
合計			6,836.47

【建物】

No.	種類	構造	床面積 (㎡)
1	保養所	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建	3,054.03
2	宿舎	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建	204.00
3	倉庫	コンクリートブロック造スレート葺平屋建	10.35
4	徴収所	鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建	10.40
5	脱衣所	コンクリートブロック造陸平屋建	73.02
6	機械室	コンクリートブロック造陸平屋建	14.04
合計			3,365.84