

こども病院跡地活用事業

土地売買契約書（案）

令和4年7月20日

福岡市

【目次】

(信義誠実の義務)	1
(売買代金)	1
(契約保証金)	1
(遅延利息)	2
(所有権の移転)	2
(事業対象地の引渡し)	2
(所有権移転登記)	2
(契約不適合責任)	3
(指定用途)	3
(指定期日)	3
(指定期間)	3
(指定期日等の変更の承認)	4
(所有権移転等の制限)	4
(契約の解除)	4
(暴力団等関与に対する売渡人の解除権)	4
(返還金)	5
(違約金)	5
(原状回復義務)	5
(損害賠償)	6
(立ち入りを含めた調査)	6
(事業実施に関する協定)	6
(契約の費用)	6
(協議)	6
(管轄裁判所)	7
(本契約の成立)	7

こども病院跡地活用事業 土地売買契約書（案）

地方独立行政法人福岡市立病院機構（以下「売渡人」という。）と●●（以下「買受人」という。）〔（買受人がSPCの場合に追加）及び連帯保証人（基本協定を締結した丙の代表企業●●）〕は、こども病院跡地活用事業（以下「本事業」という。）に係る末尾記載の土地（以下「事業対象地」という。）の売買に関する契約（以下「本契約」という。）を次のとおり締結する。

（信義誠実の義務）

- 第1条 売渡人及び買受人は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。
- 2 買受人が複数の企業から構成される場合においても、本事業の実施は共同して一体として行うものとする。

（売買代金）

第2条 売買代金は、次のとおりとし、買受人は、売買代金から第3条第1項の契約保証金を控除した金額を、令和6年3月末日までの間で売渡人が買受人との協議を踏まえて指定する日（以下「納付期限」という。）までに売渡人の指定する金融機関に振込により支払わなければならない。なお、振込手数料は買受人の負担とする。

売買代金													円
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

契約保証 金充当額													円
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

（契約保証金）

- 第3条 本契約に係る保証金は、基本協定（本事業に関して、福岡市（以下「市」という。）及び売渡人と●●の間で令和●年●月●日付にて締結された基本協定をいう。以下同じ。）に定める（又は基本協定第6条第1項に基づき●●が納入した）事業保証金を指し、以下、「契約保証金」という。第5条に定める売渡人の理事会の議決、福岡市議会の議決又は福岡市長の認可を得ることができなかった場合、売渡人は、契約保証金を買受人に返還するものとする。
- 2 売渡人は、買受人が前条に定める支払義務を履行したときは、契約保証金は、

民法第 557 条に定める手付金とは解さず、売買代金の一部に充当するものとする。

- 3 第 1 項の契約保証金は、違約金が発生した場合、違約金の一部に充当する。
- 4 第 1 項の契約保証金は、第 19 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解しない。
- 5 第 1 項の契約保証金には利息は付さないものとする。

(遅延利息)

第 4 条 買受人は、第 2 条の売買代金を納付期限までに支払わなかったときは、当該納付期限の翌日から支払い完了日までの日数に応じ、年 14.6%の割合で計算した遅延利息を売渡人に支払わなければならない。なお、遅延利息に 100 円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

(所有権の移転)

第 5 条 事業対象地の所有権は、基本協定に従い、①買受人が基本協定第 4 条に基づく開発事業計画を策定し、市の承認を受け、②本契約が地方独立行政法人法（平成 15 年 7 月 16 日法律第 118 号）第 44 条第 1 項に基づき、本契約について売渡人の理事会の議決及び福岡市議会の議決を経た上で、福岡市長が本契約に基づく事業対象地の譲渡を認可し、かつ③買受人が売買代金を完納したときに、売渡人から買受人に移転するものとする。

(事業対象地の引渡し)

第 6 条 売渡人は、前条の規定により事業対象地の所有権が買受人に移転したときをもって、事業対象地を買受人に引渡したものとする。なお、本項に基づく事業対象地の引渡しは現状有姿による引渡しとする。

- 2 買受人は、前項の規定により事業対象地の引渡しを受けたときは、直ちに売渡人に事業対象地の受領書を提出しなければならない。

(所有権移転登記)

第 7 条 買受人は、事業対象地の所有権が移転し、引渡しを受けた後、速やかに事業対象地に係る所有権の移転登記を行う。売渡人は、移転登記に必要な書類を買受人に交付する。所有権移転に要する一切の費用は、買受人の負担とする。

- 2 売渡人は、本契約の締結日（第 25 条に基づき本契約が成立した日をいう。以下同じ。）から 10 年間、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合、売買代金をもって、事業対象地の全部又は一部を買い戻すことができることとし、その旨

登記する。なお、買戻特約及び買戻特約抹消登録申請手続きに要する費用の一切は、買受人の負担とする。

(1) 買受人が本契約又は基本協定に違反した場合

(2) 買受人が基本協定第4条に基づく開発事業計画、基本協定第9条に基づく実施計画及び基本協定第10条に基づく運営計画等を履行しない場合

3 売渡人は、前項の定めにより事業対象地を買い戻したことにより、買受人に損害が生じて、その責めを負わないものとする。

4 本契約締結日から10年を経過しない場合であっても、基本協定に従い、買受人に買戻特約の解除及び買戻特約の抹消登記を必要とするやむを得ない理由があり、かつ開発事業計画の内容を確実に履行できると市が認めた場合には、売渡人は買戻特約の抹消を承諾する。

(契約不適合責任)

第8条 買受人は、本契約の締結後、事業対象地に数量の不足その他事業対象地が契約の内容に適合しないことを理由として、売渡人に対し売買代金の減免、物件の修補、損害賠償の請求等の一切の請求又は契約の解除をすることができない。

(指定用途)

第9条 買受人は、事業対象地を基本協定第4条の開発事業計画に基づき開発を行い、開発事業計画で定める用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

(指定期日)

第10条 買受人は、本契約の締結日から2年以内に指定用途に必要な建物の工事を開始し、4年以内（住宅の用に供する場合、当該部分は6年以内とする。）の日（以下「指定期日」という。）までに工事を完成させて、指定用途に供しなければならない。ただし、基本協定に従い、市が天災、社会経済情勢の変化その他やむを得ない事由があると認めた場合は、この限りではない。

(指定期間)

第11条 買受人は、本契約の締結日から10年間（以下「指定期間」という。）は指定用途以外の用途に供することはできないものとする。ただし、基本協定に従い、市が天災、社会経済情勢の変化その他やむを得ない事由があると認めた場合は、この限りではない。

(指定期日等の変更の承認)

第12条 前2条により、指定期日の変更又は指定期間の変更を必要とするときは、事前に書面をもって市の承認を得なければならない。

(所有権移転等の制限)

第13条 買受人は、基本協定に従い、指定期間満了の日まで、書面をもって市の事前の承認を受けた場合を除くほか、事業対象地の売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転又は所有権の移転を主たる目的とした合併等の組織再編（以下「所有権移転等」という。）はできないものとする。

- 2 買受人が、前項の規定により市の承認を得て所有権移転等を行う場合は、基本協定に従い、指定期間満了までの残存期間について、本契約における買受人の地位は所有権を得る者に承継させるものとする。
- 3 買受人は、基本協定に従い、事業対象地の全部若しくは一部に担保権設定を行う場合、信託契約を行う場合又はその他の処分を行う場合には、事前に書面による市の承諾を得るものとする。

(契約の解除)

第14条 売渡人は、本契約の締結の日から10年までの間、買受人が基本協定又は本契約に定める義務に違反し、基本協定に従い、市が催告したにもかかわらず買受人がこれを是正しないときは、本契約を解除することができる。

(暴力団等関与に対する売渡人の解除権)

第15条 売渡人は、買受人が次の各号のいずれかに該当する者であることが判明したときは、契約を解除することができる。この場合において、解除により買受人に損害があっても、売渡人はその損害の賠償の責を負わないものとする。

- (1) 福岡市暴力団排除条例（平成22年福岡市条例第30号。以下「条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
- (2) 役員の中に暴力団員に該当する者がいる法人
- (3) 次に掲げる条例第2条第1号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは暴力団員と密接な関係を有する者
 - ア 暴力団員が経営に事実上参加している事業者
 - イ 暴力団員の親族等が代表取締役を務めているが、実質的には当該暴力団員がその運営を支配している事業者
 - ウ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用・使用している者

- エ 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料の購入契約等を締結している者
- オ 暴力団（員）に経済上の利益や便宜を供与している者
- カ 役員等が暴力団（員）と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難される関係を有する者

（返還金）

第 16 条 売渡人は、第 7 条第 2 項により事業対象地を買い戻したとき又は前 2 条に定める解除権を行使したときは、買受人が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金に利息を付さない。

- 2 売渡人は、前項の買い戻し又は解除権を行使したときは、買受人の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 売渡人は、第 1 項の買い戻し又は解除権を行使したときは、買受人が事業対象地に支出した必要費、有益費その他の一切の費用は償還しない。
- 4 売渡人は、第 1 項の定めにより売買代金を返還すべき場合において、買受人が次条第 1 項の違約金、第 18 条第 2 項の損害賠償金及び第 19 条の損害賠償金を売渡人に支払うべき義務があるときは、返還すべき売買代金とこれらの違約金等を対当額にて相殺する。

（違約金）

第 17 条 売渡人が第 7 条第 2 項により事業対象地を買い戻したとき又は第 14 条及び第 15 条に定める解除事由が生じたときは、同条項に基づく解除権の行使の有無にかかわらず、買受人は売買代金の 20% を違約金として、売渡人又は市に支払わなければならない。買受人が複数の企業で構成される場合には、買受人は、係る違約金支払義務を連帯して負担するものとする。

- 2 基本協定第 16 条第 2 項に規定する違約金は、前項の違約金の一部と解しない。
- 3 前項の違約金は、第 19 条に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解しない。

（原状回復義務）

第 18 条 買受人は、売渡人が第 7 条第 2 項により事業対象地を買い戻したとき又は第 14 条及び第 15 条の規定により解除権を行使したときは、売渡人の指定する期日までに事業対象地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、基本協定に従い、市が事業対象地を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

- 2 買受人は、前項ただし書きにおいて、事業対象地が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として買戻し時又は契約解除時の時価により減損額に相当する金額を売渡人に支払わなければならない。また、買受人の帰すべき事由により売渡人に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を売渡人に支払わなければならない。買受人が複数の企業で構成される場合には、買受人は、係る損害賠償の支払義務を連帯して負担するものとする。
- 3 買受人は、第1項の定めるところにより事業対象地を売渡人に返還するときには、売渡人の指定する期日までに、事業対象地の所有権移転登記の承諾書を売渡人に提出しなければならない。

(損害賠償)

第19条 買受人は、本契約に定める義務を履行しないため売渡人に損害を与えたときは、売渡人が請求する損害に相当する金額を損害賠償として売渡人に支払わなければならない。買受人が複数の企業で構成される場合には、買受人は、係る損害賠償の支払義務を連帯して負担するものとする。

(立ち入りを含めた調査)

第20条 市は、基本協定に従い、本契約に基づく義務の履行状況を調査するため、指定期間満了の日まで、買受人に対して必要に応じて報告及び協議を求め、又は立ち入りを含めた調査を行うことができるものとする。この場合、買受人は市への報告及び市による立ち入りを含めた調査を拒み、又はこれを妨げてはならない。

(事業実施に関する協定)

第21条 買受人は、基本協定に従い、市が必要と認めたときは、事業対象地における事業開発等の実施に必要な事項に関し、別に市と協定を締結するものとする。

(契約の費用)

第22条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて買受人の負担とする。

(協議)

第23条 本契約に関して疑義があるときは、基本協定に従い、売渡人、買受人及び市で協議のうえ決定する。

- 2 本契約に定めのない事項で、公募要綱等に定めのあるものについては、公募要

綱等の定めを適用する。

(管轄裁判所)

第 24 条 本契約に関する一切の裁判の第一審の専属管轄は福岡地方裁判所とする。

(本契約の成立)

第 25 条 本契約は、仮契約として締結するものであり、福岡市長が本契約に基づく事業対象地の譲渡を認可したときから、別段の行為を要せずに成立するものとする。

[以下本頁余白]

以上、本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、両者記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和〇年〇月〇日

売 渡 人 福岡市東区香椎照葉五丁目1番1号
地方独立行政法人 福岡市立病院機構
理事長 原 寿郎

買 受 人

[連帯保証人 (買受人がSPCの場合に追加)]

[売買物件の表示]

所在地	地目	面積(m ²)
福岡市中央区唐人町二丁目 133 番 2	宅地	16,925.85 m ²