

(案)

収入
印紙

土地売買契約書

売出人熊本市（以下「甲」という。）と買受人_____（以下「乙」という。）とは、熊本市食品工業団地貢地区事業用地について、次の条項により土地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、その所有する別表の土地（以下「本件土地」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金_____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金_____円を甲に納入しなければならない。

- 前項の契約保証金のうち、金_____円は入札保証金より充当するものとする。
- 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。
- 第1項の契約保証金には利息を付さない。
- 甲は、乙が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。
- 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に帰属させる。

(案)

(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金_____円を令和____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)

第7条 乙は、前条の規定により本件土地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、この契約締結後本件土地が本契約の内容に適合しないものであることを発見しても、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。

(案)

(土地の利用条件)

第11条 乙は、売買物件内に以下のいずれかの業の用に供する建築物を導入しなければならない。

(1) 統計法(平成19年法律第53号)第2条第9項に規定する統計基準である日本標準産業分類に掲げる産業のうち、次に掲げるもの

- ① 製造業
- ② 道路貨物運送業
- ③ こん包業
- ④ 倉庫業
- ⑤ ソフトウェア業
- ⑥ デザイン業
- ⑦ 情報処理・提供サービス業
- ⑧ インターネット附随サービス業
- ⑨ 機械設計業
- ⑩ 商品・非破壊検査業

(2) コンテンツの創造、保護及び活用の促進に関する法律(平成16年法律第81号)第2条第3項に規定するコンテンツ事業

2 乙は、本件土地を工場、事務所及び店舗等並びにこれらに付随する建築物の敷地の用に供さなければならない。

3 乙は、建築物の建設に伴う造成を行う場合、最小限の土地の形質変更に留めるものとする。

(施設の建設及び業務開始の期限)

第12条 乙は、フードパル熊本建築協定に従うほか、本件土地の引渡しを受けた日から起算して、3年以内に第11条第1項及び第2項の建築物の建設を完了し、業務を開始しなければならない。

(案)

(権利制限)

第13条 乙は、本件土地の引渡しを受けた日から起算して10年間甲の承認を得ず次に掲げる行為をすることができない。

- (1) 本件土地又はその上に建設された建築物に関する所有権を移転すること。
- (2) 地上権、賃借権、使用借権その他使用収益を目的とする権利の設定をすること。
- (3) 質権の設定をすること。

(契約の解除)

第14条 甲は、次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ものとする。この場合において、乙に損害が生じても、その責任を負わないものとする。

- (1) 乙が第3条に規定する売買代金を納入期限までに納入しないとき。
- (2) 乙が土地の引渡し前に解散し、又は事業を廃止したとき。
- (3) 乙がこの契約に関して甲に提出した書類に虚偽の記載をすることその他不正手段により、本件土地を譲り受けたことが判明したとき。
- (4) 前各号に掲げるほか、乙がこの契約に違反したとき。

(買戻しの特約)

第15条 甲は、この契約の締結の日から10年を経過する日までに、次のいずれかに該当するときは、土地を買い戻すことができる。この場合において、乙に損害が生じても、甲は、その責任を負わないものとする。

- (1) 乙が土地の引渡し後解散し、又は事業を廃止したとき。
- (2) 乙が第11条、第12条、第13条、第21条の規定に違反したとき。
- (3) 乙が強制執行、仮差押え、仮処分、競売の申立て又は滞納処分を受けたとき。
- (4) 乙が破産、会社更生法による更生手続きの開始の申立て又は民事再生法による再生手続きの開始の申立てをし、又は認可決定を受けたとき。
- (5) 乙がこの契約に関して甲に提出した書類に虚偽の記載をすることその他不正手段により、本件土地を譲り受けたことが判明したとき。
- (6) 前各号に掲げるほか、乙がこの契約に違反したとき。

(案)

- 2 甲は、第7条第2項の規定により所有権移転登記の嘱託をするときに、これと併せて、前項に定める甲の買戻権について、この契約の締結の日から10年を経過する日を期限とする買戻特約の登記を行うものとする。
- 3 甲は、前項の買戻しの期限が満了したときは、当該特約登記の抹消登記を嘱託するものとする。

(契約解除又は本件土地買戻しの場合の措置)

第16条 前2条の規定により甲が契約を解除した場合又は本件土地を買戻した場合は、次により措置するものとする。

- (1) 甲は、納入された売買代金を乙に返還するものとする。ただし、返還金には利息を付さないものとする。
 - (2) 甲は、乙が負担した契約の費用を返還しないものとする。
 - (3) 乙は、違約金として、金_____円を甲に支払わなければならない。
 - (4) 乙は、甲の指定する日までに自己の責任において本件土地を原状に復して甲に返還しなければならない。乙が当該債務を履行しないときは、甲は、乙に代わって本件土地を原状に復することができるものとし、乙は、甲が負担した費用を甲の請求により支払わなければならない。ただし、甲が本件土地を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、この限りでない。
- 2 乙は前項の規定により、本件土地を返還することとなったときは、甲の指定する期日までに土地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。

(買戻し金の相殺)

第17条 甲は、この契約を解除し、又は本件土地を買戻した場合は、前条第1項第1号に規定する甲から乙への返還金と前条第1項の規定により乙が甲に支払うべき違約金等とを相殺するものとする。

(費用の負担)

第18条 次の各号に掲げる費用は乙の負担とする。

(案)

- (1) この契約の締結に要する費用
- (2) 所有権の移転登記及び買戻特約の登記に要する費用
- (3) 買戻特約の登記の抹消に要する費用

(特則)

第19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)

第20条 甲は、建築物等の建設及び業務の実施状況、環境形成及び公害防止対策の実施状況その他この契約の履行状況について必要と認めるときは、乙に対し報告又は資料の提出を求め、又は職員をして実地に調査させることができるものとし、乙は、これに応じなければならない。

(売払人に対する通知義務)

第21条 乙は、この契約の締結の日から10年を経過する日までに、次のいずれかに該当するときは、直ちにその旨を甲に通知しなければならない。

- (1) 商号、代表者又は住所を変更したとき。
- (2) 解散し、又は業務を停止したとき。
- (3) 強制執行、仮差押え、仮処分、競売又は滞納処分を受けたとき。

(案)

- (4) 破産、会社更生法による更生手続きの開始の申立て又は民事再生法による再生手続きの開始の申立てをし、又は認可決定を受けたとき。
- (5) 建築物等の建設に着手したとき、完成したとき及び業務を開始したとき。
- (6) 本件土地及び本件土地に建設された建築物等に関して、抵当権又は根抵当権を設定したとき。

(環境・景観の保全)

第22条 甲及び乙は、熊本市売却用地の良好な環境、景観の維持、増進及び公害防止に努めるものとする。

(許認可及び届出)

第23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。

(公租公課)

第24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。

(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、疑義が生じたとき又はこの契約に定めのない事項については甲乙協議のうえ決定するものとする。

(案)

(裁判管轄)

第27条 本契約に関する訴えの管轄は熊本市役所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

売払人(甲) 住 所 熊本市中央区手取本町1番1号
熊本市
氏 名 代表者 熊本市長 大西 一史

買受人(乙) 住 所
氏 名

(案)

別表

土地の表示

熊本県熊本市北区貢町地内

字	地番	地目		地積 (㎡)		摘要
		公簿	現況	公簿	実測	
柴原	780 番地 13	宅地	宅地	1980.13	1980.13	
西ノ上	832 番地 2	宅地	宅地	501.64	501.64	共有持分 198013/2327681
西ノ上	832 番地 9	宅地	宅地	74.79	74.79	共有持分 198013/2327681
西ノ上	832 番地 12	宅地	宅地	91.56	91.56	共有持分 198013/2327681
柴原	780 番地 3	宅地	宅地	4764.91	4764.91	共有持分 198013/2327681
感應	709 番地 4	宅地	宅地	354.43	354.43	共有持分 198013/2327681
・ 共有地の 5 筆については共有持分による分譲 持分 2 3 2 7 6 8 1 分の 1 9 8 0 1 3 持分相当面積 4 9 2 . 3 2 ㎡						