

※本協定は、事業者グループがSPCを組成せず本事業を実施することを提案した場合又は単独企業での応募の場合を前提としたものであり、事業者がSPCを組成し、土地売買契約を締結することを提案した場合、この契約に必要な修正を加えるものとする。

## 県有財産売買契約書（案）

売主熊本県（以下、「県」という。）と買主（ [代表構成員名を記載] ）（以下、「事業者」という。）とは、県と[優先交渉権者]との間で締結された令和●年（20●●年）●月●日付け熊本土木事務所跡地活用事業 基本協定書（以下、「基本協定」という。）に基づき、次のとおり県有財産の売買契約を締結する。なお、この契約において使用する用語は、この契約で別段定義するもののほか、基本協定の定義によるものとする。

### （信義誠実の義務）

第1条 県及び事業者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行するものとする。

### （売買物件及び代金）

第2条 県は、末尾記載の土地（以下、「売買物件」という。）を事業者に売り渡し、事業者は、これを買受ける。

2 売買物件の売買代金（以下、「売買代金」という。）は、金（ **落札金額** ）円とする。

### （契約保証金）

第3条 事業者は、この契約の締結と同時に契約保証金として金 （売買代金の10/100以上（円未満切上げ）） 円を県に支払わなければならない。

2 前項の契約保証金には、利息を付さない。

3 第1項の契約保証金は、第18条に定める損害賠償額の予定又はその一部としないものとする。

4 県は、事業者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。

5 県は、事業者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県に帰属させることができる。

### （売買代金の支払）

第4条 事業者は、売買代金のうち前条第1項に定める契約保証金を除いた額を、県の発行す

る納入通知書により令和●年（20●●年）●月●日までに支払わなければならない。

（用途指定等）

第5条 事業者は、売買物件を基本協定、募集要項等、本件提案及び事業計画に定められた用途（以下、「指定用途」という。）に供しなければならない。

- 2 事業者は、指定期間中、売買物件を指定用途に供しなければならない。
- 3 事業者は、指定期間中、県の事前の書面による承諾がある場合を除き、売買物件の譲渡、地上権又は賃借権の設定、担保設定その他の処分を行うことができない。
- 4 事業者は、指定期間中、県の事前の書面による承諾がある場合を除き、本施設の譲渡、担保設定その他の処分を行うことができない。

（指定用途の変更等の承認）

第6条 事業者が前条第1項の指定用途の変更を必要とするときは、基本協定の規定に従って本件提案の変更を行うものとする。

（遅延利息）

第7条 事業者は、第4条に定める期日までに売買代金を納入しなかったときは、当該期日の翌日から納入の日までの日数に応じ、その未納金額について政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の財務大臣の決定する率で計算して得た金額に相当する遅延利息を県に支払わなければならない。

（所有権の移転と物件の引渡し）

第8条 売買物件の所有権は、事業者が売買代金を完納したときに事業者に移転する。

- 2 県は、売買物件を現状有姿のまま事業者に引き渡すものとし、前項の規定により売買物件の所有権が事業者に移転した時に引渡しがあったものとする。

（所有権移転登記）

第9条 事業者は、前条の規定により売買物件の所有権が事業者に移転したときは、所有権移転登記を行うものとし、県は、所有権移転に必要な書類を事業者に提出しなければならない。

- 2 前項の登記に係る登録免許税その他一切の費用は、事業者の負担とする。
- 3 県は、この契約の締結日から10年間、次の各号のいずれかの事由が生じた場合、第2条第2項の売買代金（利息を付さない。）を事業者に返還して、売買物件の全部を買い戻すことができる。

- (1) 事業者がこの契約又は基本協定に違反し、県が合理的な期間を定めて催告したにもかかわらず、当該期間中に当該違反が治癒されない場合
- (2) 基本協定第12条に基づき、基本協定が解除された場合

- 4 事業者は、県の指示により前項の買戻し特約登記及び同特約抹消登記並びに買戻しの手続を行う。なお、買戻し特約登記及び買戻し特約抹消登記申請手続に要する費用の一切は、事業者の負担とする。
- 5 県は、前項の定めにより売買物件を買い戻したことにより、事業者に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

(契約不適合責任)

第 10 条 事業者は、引き渡された売買物件が種類、品質若しくは数量又は権利に関して契約の内容に適合しないものであるとしても、履行の追完、売買代金の減免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。

(危険負担)

第 11 条 事業者は、この契約の締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、売買物件が天災その他県の責めに帰することができない理由により滅失又は毀損した場合は、県に対して売買代金の減免及び損害賠償を請求することができない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

- 第 12 条 事業者は、指定期間中、売買物件及び本施設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。以下、「法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下、「暴力団」という。）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、売買物件及び本施設の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。
- 2 事業者は、指定期間中、売買物件及び本施設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、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、売買物件及び本施設の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件及び本施設を第三者に貸してはならない。

(実地調査等)

第 13 条 県は、第 5 条及び前条に定める義務の履行を確認するため、指定期間中、随時に実地調査を実施し、又は事業者に対して所要の報告を求めることができる。この場合において、事業者は、調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告を怠ってはならない。

(違約金)

第 14 条 事業者は、次の各号に掲げる場合に該当するときは、当該各号に定める金額を違約金として県の指定する期日までに県に支払わなければならない。ただし、事業者が、同一事由

に起因して、既に県に基本協定第 8 条第 4 項の違約金を支払っているときはこの限りではない。

- (1) 第 5 条又は前条に定める義務に違反した場合 売買代金の 100 分の 10 に相当する金額
  - (2) 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 に相当する金額
- 2 前項の違約金は、第 18 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。

(契約の解除)

第 15 条 県は、指定期間中、事業者がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。

2 県は、指定期間中、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、催告なくこの契約を解除することができる。

- (1) 事業者が第 5 条又は第 12 条に定める義務に違反したとき。
- (2) 事業者が法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下、「暴力団員」という。）又は熊本県暴力団排除条例（平成 22 年熊本県条例第 52 号。以下、「条例」という。）第 2 条第 4 号に規定する暴力団密接関係者であると認められるとき。
- (3) 事業者の役員又は使用人（条例第 2 条第 4 号に規定する公安委員会規則で定める使用人をいう。以下同じ。）が事業者若しくは第三者の不正な利益を図り又は第三者に損害を加えることを目的として暴力団の威力を利用したと認められるとき。
- (4) 事業者の役員又は使用人が事業者の行う事業に関し暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなることを知りながら、暴力団員に対し、金品その他の財産上の利益を供与したと認められるとき。

3 県は、基本協定が解除されたときは、この契約を解除することができる。

4 県は、第 1 項及び第 2 項の規定によりこの契約を解除した場合は、これにより事業者に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

5 事業者は、県が第 1 項及び第 2 項の規定によりこの契約を解除した場合において、県に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(解除権行使時の返還金等)

第 16 条 県は、前条に定める解除権を行使したときは、次に定めるところにより処理する。

- (1) 事業者が支払った売買代金は返還する。ただし、当該返還金には利息を付けない。
- (2) 前号本文の規定にかかわらず、第 3 条第 1 項に定める契約保証金に相当する金額は返還しない。
- (3) 事業者の負担したこの契約の費用は返還しない。
- (4) 事業者が支払った遅延利息及び違約金並びに事業者が売買物件に支出した必要経費、

有益費その他一切の費用は返還しない。

(事業者の原状回復義務)

- 第 17 条 事業者は、県が第 15 条の規定によりこの契約を解除したときは、県の指定する期日までに売買物件を事業者の費用で原状に回復して返還しなければならない。ただし、県が売買物件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 事業者は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を県に支払わなければならない。また、事業者の責めに帰すべき事由により県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県に支払わなければならない。
- 3 事業者は、第 1 項の規定により売買物件を県に返還したときは、県の指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記に必要な書類を県に提出しなければならない。

(損害賠償)

- 第 18 条 事業者は、この契約に定める義務を履行しないために県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県に支払わなければならない。

(返還金の相殺)

- 第 19 条 県は、第 16 条の規定により売買代金を返還する場合において、事業者が第 14 条第 1 項に定める違約金又は前条に定める損害賠償金を県に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用の負担)

- 第 20 条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、全て事業者の負担とする。

(疑義の決定)

- 第 21 条 この契約に関し疑義があるとき、又はこの契約に定めのない事項については、県、事業者協議のうえ、決定する。

(裁判の管轄)

- 第 22 条 この契約に関し、訴訟の必要が生じた場合は、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。

**※紙による契約の場合**

この契約の成立を証するため、本書2通を作成し、県、事業者記名押印のうえ、各自その1通を所持する。

**※電子による契約の場合**

この契約の成立を証するため、本電子契約書ファイルを作成し、県、事業者が電子署名を行い、各自その電磁的記録を保管する。

令和●年（20●●年）●月●日

県 熊 本 県

代表者 熊本県知事 木 村 敬

印

事業者 住所（所在地）

氏名（名称） （ 代表構成員名 ）

印

■物件の表示■

土 地 所在：

地番：

地目：

地積：