

旧国保会館跡地売買仮契約書（見本）

（A）売買の目的物の表示（登記簿の記録による）

土 地	所在・地番	地目	地積
	福岡市博多区博多駅前三丁目 342 番	宅地	322.83 m <sup>2</sup>
	福岡市博多区博多駅前三丁目 343 番	宅地	783.36 m <sup>2</sup>
	土地面積合計		1,106.19 m <sup>2</sup>

（B）売買代金、保証金等の額及び支払日

売買代金総額（土地代金）		円
契約保証金（入札保証金）	令和 6 年 11 月 25 日まで	352,000,000 円
残代金	本契約締結後 20 日以内	円

福岡県国民健康保険団体連合会（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、旧国保会館跡地の売買について、次のとおり契約を締結する。

## 契約条項

### (信義誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

### (目的)

第2条 甲は、旧国保会館跡地（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買  
い受ける。

2 乙は、売買物件について、甲が別途提供する物件の概要書及び別記特記事項を確認し、自ら  
その調査を行い、それが契約の内容に適合するものであることを容認した上で、この契約を締  
結する。

### (売買価格等)

第3条 乙は、売買物件の代金として、金 円を甲に支払う。

2 乙は、代金の全額を、この仮契約を本契約とした後20日（以下「納期限」という。）以内  
に、甲の発行する納入通知書により、甲の指定金融機関に納付しなければならない。ただし、  
乙は、代金納付の際、次条に定める契約保証金を代金の一部に充当することができる。

### (契約保証金)

第4条 甲は、乙が既に納付している入札保証金の全額を契約保証金に充当するものとする。

### (遅滞損害金)

第5条 乙は、その責めに帰すべき理由により、納期限を過ぎて代金の全額を納付しようとする  
ときは、納期限の翌日からその納付の日までの日数に応じ、その納付しなかった代金につき年  
14.6パーセントの割合で計算した金額を、遅滞損害金として、甲の発行する納入通知書に  
より、甲の指定する期日までに納付しなければならない。

### (条件)

第6条 乙は、旧国保会館跡地売買契約締結の日から10年間、売買物件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、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件を第三者  
に貸してはならない。

2 乙は、売買物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定す  
る暴力団の事務所又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、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件を第三者に貸してはなら  
ない。

(実地調査等)

第7条 甲は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、又は乙に対し所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告を怠ってはならない。

(契約解除)

第8条 甲は、乙が納期限までに代金の全額を納付しない場合等、乙がこの契約に定める事項に違反した場合において、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、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。また、解除により乙に損害があっても、甲は賠償の責めを負わない。

2 次に掲げる場合には、甲は、前項の催告をすることなく、直ちにこの契約を解除することができる。

この場合において、解除により乙に損害があっても、甲は賠償の責めを負わない。

一 乙が甲に提出した誓約書の内容が事実と相違することが判明した場合等、乙の責めに帰すべき理由により甲がこの契約を継続し難いと認めるとき。

二 債務の全部の履行が不能であるとき。

三 乙がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

四 債務の一部の履行が不能である場合又は乙がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。

五 前各号に掲げる場合のほか、乙がその債務の履行をせず、甲が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

3 乙は、甲がこの契約に定める事項に違反した場合において、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、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(違約金)

第9条 乙は、第6条に定める義務に違反したときは、代金の100分の30に相当する額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

2 乙は、第7条に定める義務に違反したときは、代金の100分の10に相当する額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

3 乙は、前条第1項の規定により契約が解除された場合、又は納期限までの間に契約解除の申出を行った場合は、代金の100分の10に相当する額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

- 4 乙は、前条第2項の規定により契約が解除された場合は、代金の100分の30に相当する額を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。ただし、第1項の規定により違約金を支払った場合は、この限りでない。
- 5 前2項の場合において、甲は、契約保証金をもって違約金に充当することができる。
- 6 前各項に定める違約金は、損害賠償額の予定とは解釈しない。なお、損害賠償額については、第13条の規定によるものとする。

(原状回復義務)

- 第10条 第8条の規定によりこの契約が解除された場合、乙は、甲の指示する期日までに、乙の負担において売買物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、この限りではない。
- 2 乙は、前項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲の指示する期日までに、甲の指示する売買物件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。

(返還金)

- 第11条 第8条の規定によりこの契約が解除された場合、甲と乙は、互いに有する金銭債権を対当額について相殺し、差額がある場合はその差額について返還し、又は請求する。
- 2 甲は、前項の規定により乙に対する返還金があるときは、これに利息を付さない。

(費用等の請求権の放棄)

- 第12条 乙は、甲が第8条第1項又は第2項の規定によりこの契約を解除した場合において、乙が契約締結のために支出した費用及び売買物件に投じた必要費、有益費等の費用並びに売買物件に係る公租公課は、これを甲に請求しない。

(損害賠償)

- 第13条 第8条第1項又は第2項の規定によりこの契約を解除したことによって甲に損害が生じた場合、又は甲から乙への所有権移転登記後に、乙の責めに帰すべき事由によって甲に損害が生じた場合において、その損害額が第9条の規定による違約金の金額を超えるときは、甲は、乙に対し当該超える金額について損害賠償の請求をすることができる。ただし、第8条第1項又は第2項の規定による解除がこの契約及び取引上の社会通念に照らして乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。
- 2 第8条第3項の規定によりこの契約を解除したことによって乙に損害が生じた場合において、乙は、甲に対し損害賠償の請求をすることができる。ただし、第8条第3項の規定による解除がこの契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

(所有権の移転及び費用負担)

第14条 売買物件の所有権は、乙が代金全額（遅滞損害金を含む。）を納付したときに甲から乙に移転するものとし、売買物件の所有権移転登記は乙が行う。

2 所有権の移転登記に要する費用その他この契約により生じる費用は、乙の負担とする。

(固定資産税及び都市計画税の負担)

第15条 売買物件に対して賦課される固定資産税及び都市計画税は、所有権が移転した日の前日までの分を甲が、所有権が移転した日以降の分を乙が、それぞれ負担する。

2 固定資産税及び都市計画税の起算日は4月1日とする。

3 乙は、売買物件の代金とは別に、固定資産税及び都市計画税の分担金（令和6年度の日割り計算分及び令和7年度の見込額）として9,000,000円を、第3条に定める納期限以内に、甲の発行する納入通知書により、甲の指定金融機関に納付しなければならない。

4 固定資産税及び都市計画税の分担金に過不足が生じた場合の精算は、令和7年4月30日までに行う。

(契約不適合責任)

第16条 乙は、売買物件が種類、品質、数量又は契約の目的である権利の内容に関して契約の内容等に適合しないものであることを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(協議)

第17条 この契約に定めのない事項について定める必要が生じたとき、又はこの契約に定める事項について疑義が生じたときは、甲乙協議の上定める。

(裁判管轄)

第18条 この契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、甲の所在地を管轄する裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとする。

この契約は仮契約であり、福岡県国民健康保険団体連合会総会で承認されたときに、この契約書の各条項を内容とする本契約を締結するものとする。ただし、その場合においても、別に契約書は作成せず、この契約書をもって本契約書とする。

この契約の証として、本書２通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その１通を保有する。

令和     年     月     日

甲   福岡市博多区吉塚本町１３番４７号  
     福岡県国民健康保険団体連合会  
     理 事 長   武 末   茂 喜

乙