

## 土地建物売買契約書

印紙税法第  
5条第2号  
の規定に基  
づき非課税

## 土地建物売買契約書

売出人堺市（以下「甲」という。）と買受人医療法人清恵会（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地建物売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（売買の目的）

第1条 本契約は、甲がその所有する別紙に掲げる土地及び建物（以下「本物件」という。）を乙に売り払い、乙がこれを買受けることを目的とする。

（信義誠実の義務）

第2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。

（売買代金等及び支払方法）

第3条 本物件の売買代金は、金3,292,207,000円（消費税及び地方消費税を除く。）とする。

（内訳）

病院（土地・建物） 金3,000,000,000円

宿舍（土地・建物） 金292,207,000円

2 前項の売買代金及び別に定める消費税相当額等を含めた金額（以下「売買代金等」という。）の支払期日は、第6条第2項の規定により決定された本物件の引渡期日と同日とする。

3 乙は、売買代金等を、甲の発行する納入通知書により支払うものとする。

（遅延利息）

第4条 乙は、売買代金等を前条第2項に定める期日までに完納しなかったときは、その日の翌日から売買代金等を納付した日までの日数に応じ、未納金額につき年率14.5パーセントの割合で算出した額の遅延利息を、甲が発行する納入通知書により納付しなければならない。

（所有権の移転及び登記）

第5条 本物件の所有権は、売買代金等の支払が完了した時をもって乙に移転する。

2 甲は、前項の規定による本物件の所有権移転後、速やかに所有権移転登記及び第15条に定める再売買予約の特約の仮登記を嘱託するものとし、乙は、これに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

(本物件の引渡し)

第6条 本物件は、売買代金等支払と引き替えに別に何らの手続を用いなくて、本物件の所在地において、甲が本物件引渡しまでに予定している設備整備計画を履行した上での現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

2 本物件の引渡し期日は、平成27年5月までを目処とし、平成24年12月末までに甲乙協議のうえ引渡し期日を決定するものとする。

(公租公課の負担)

第7条 本物件に対する公租公課については、所有権移転時以後はすべて乙の負担とする。

(電気・ガス・水道料等の負担)

第8条 本物件の電気・ガス・水道その他の使用料等については、宛名名義にかかわらず所有権移転日をもって区分し、その前日までの分を甲が、その日以降の分を乙が負担するものとする。

(危険負担)

第9条 本契約締結後所有権移転時までに、天災事変又は不可抗力によって本物件の全部又は一部が滅失し、又は毀損した場合は、甲はその損失を負担し、乙は売買代金等の減額又は原状回復費用を請求できる。

2 前項の滅失又は毀損のため、乙がこの契約の目的を達することができないときは、乙は本契約を解除することができる。

(瑕疵担保等)

第10条 甲は、本物件について瑕疵担保責任を負わず、本物件に数量の不足又は隠れた瑕疵があったとしても、乙は甲に対し何らの請求をすることもできない。ただし、甲は第5条第1項に規定する当該物件の所有権移転の日から2年間、土地及び躯体に限り瑕疵担保責任を負うものとする。

2 乙は、甲が瑕疵担保責任を負う2年間に限り、前項ただし書きに規定する瑕疵を発見した場合、甲に対し損害賠償請求をすることができる。

(用途指定)

第11条 乙は、本物件の引渡しを受けた後、速やかに「病院運営を主体に医療法人が運営できる事業」の用途(以下「指定用途」という。)に供し、本物件の所有権を移転した日から10年間(以下「指定期間」という。)指定用途に供しなければならない。

(権利設定等の禁止)

第12条 乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、当該土地に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、又は本物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移

転をしてはならない。ただし、指定用途の運営に必要な賃借権の設定については、この限りではない。

(用途指定の変更等)

第13条 乙は、本物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第11条に定める指定用途を変更しようとする場合又は前条に定める権利の設定等をしようとする場合は、あらかじめ詳細な事由を付した書面により甲に申請し、甲の承認を求めなければならない。

2 甲が前項の申請に対し承認する場合は書面によって行う。この場合においては、甲は条件を付すことができるものとする。

(実地調査等)

第14条 甲は、指定期間中、乙の第11条及び第12条の履行状況を確認するため、随時に実地調査を行い、又は乙から必要な報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、正当な理由なく、前項に定める実地調査を妨げ、又は必要な報告若しくは資料の提出を怠ってはならないものとする。

(再売買の予約)

第15条 甲と乙は、本物件につき、再売買の予約をする。

2 予約完結権は、甲のみが有するものとし、甲の予約完結権の意思表示があったときは、乙の何らの意思表示なしに当然売買契約が成立する。

3 甲が前項の売買予約完結の意思表示をすることができるのは、乙が第11条ないし第13条の定め違反した場合とする。

4 甲と乙とは、本物件所有権移転後直ちに、再売買予約に基づく仮登記手続をする。

5 第2項の規定により売買契約が成立したときの本物件の売買代金は、甲が売買予約完結の意思表示をした日における鑑定評価額をもとに甲が決定した金額とする。

6 第2項により再売買の効力が生じた場合、乙は直ちに甲に対し、本物件の所有権移転登記手続に要する書類を交付し、所有権移転登記手続をしなければならない。

(契約の解除)

第16条 甲又は乙は、相手方が本契約に定める義務を履行しないときは、その相手方に対して催告のうえ、本契約を解除することができる。

(返還金)

第17条 甲又は乙が、第16条に基づき本契約を解除したときは、甲は乙が支払った売買代金等を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

(損害賠償)

第18条 甲又は乙は、本契約に定める義務を履行しないためその相手方に損害を与えた

ときは、相手方に対しその損害を賠償しなければならない。

(違約金)

第19条 甲が、第15条第2項の規定により売買予約完結の意思表示をしたとき、乙は甲に対し、違約金として売買代金等の10パーセントを支払わなければならない。

2 甲又は乙は、第16条に基づき本契約を解除されたときは、相手方に対し違約金として売買代金等の10パーセントを支払わなければならない。

3 前2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せず、甲又は乙は相手方に対し、実際に被った損害の賠償請求をすることができる。

(原状回復の義務)

第20条 甲が第15条第2項の規定により売買予約完結の意思表示をしたとき、又は甲が第16条の規定により本契約を解除したときは、乙は、自己の負担において、本物件を原状に回復し、甲の検査を受けて、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復する必要が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 乙が前項の規定に反し原状に回復して返還しないときは、甲は乙に代わって原状に回復することができる。

3 甲は、前項の規定により本物件を原状に回復した場合は、乙にその費用を求償することができる。

4 乙は、第1項の場合、直ちに本物件の所有権移転登記手続に要する書類を甲に交付し、所有権移転登記手続をしなければならない。

5 乙が第1項に基づき本物件を返還した場合、甲は乙に対し、乙が本物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(返還金の相殺)

第21条 甲は、第17条の規定により売買代金等を返還する場合において、乙が第19条又は前条第3項の規定により甲に支払うべき金額があるときは、返還する売買代金等の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第22条 本契約の締結及び履行並びに所有権移転登記及び再売買予約仮登記の抹消登記等に要する一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第23条 本契約に関する管轄裁判所は、甲の所在地を管轄とする地方裁判所又は簡易裁判所とする。

(募集要項等の遵守)

第24条 甲及び乙は、本事業の遂行にあたり、市立堺病院後利用事業者募集要項に記載された事項及び提案内容を基本的に遵守しなければならない。ただし、やむを得ず変更する場合は、甲乙協議のうえ修正するものとする。

(地位の承継)

第25条 甲は、本物件が甲から地方独立行政法人堺市立病院機構に移行した際は、地方独立行政法人堺市立病院機構に甲の地位を当然承継させ、甲の乙に対する本契約に基づく権利義務も承継させることに、乙はなんら異議はない。

(疑義の決定)

第26条 本契約に関し疑義のある事項又は本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。

(補則)

第27条 本契約は、仮契約であり、堺市議会の議決を得たときにその効力を生ずる。

2 前項の場合、あらためて契約書を締結しなおすことはせず、本契約書をもって契約書とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲・乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成24年 2月24日

「甲」 住 所 堺市堺区南瓦町3番1号  
氏 名 堺 市  
代表者 堺市長 竹山 修身

「乙」 住 所 堺市堺区向陵中町4丁2番10号  
氏 名 医療法人 清恵会  
理事長 佐野 記久子

(別紙)

1. 土地 (別添公図及び地積測量図参照)

(1) 病院

所在地	地番	地目	公簿面積 (㎡)	実測面積 (㎡)
堺市堺区南安井町一丁	1番	宅地	14,016.00	14,016.00
計			14,016.00	14,016.00

(2) 宿舎

所在地	地番	地目	公簿面積 (㎡)	実測面積 (㎡)
堺市堺区永代町二丁	39番1	宅地	1,139.38	1,139.38
計			1,139.38	1,139.38

2. 建物 (別添建物図面各階平面図参照)

(1) 病院

所在地	家屋番号	種類	構造	床面積 (㎡)	
堺市堺区南安井町一丁1番地	1番	病院・ 駐車場	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付9階建	1階	5,536.39
				2階	5,180.68
				3階	4,617.87
				4階	2,917.04
				5階	2,761.15
				6階	2,590.43
				7階	2,590.43
				8階	2,590.43
				9階	216.77
				地下1階	11,497.01
地下2階	2,327.40				
		倉庫	鉄筋コンクリート造亜鉛 メッキ鋼板ぶき平家建	7.50	
		倉庫	鉄筋コンクリート造 陸屋根平家建	10.16	
		駐輪場	鉄筋コンクリート造 陸屋根平家建	195.00	
計				43,038.26	

(2) 宿舎

所在地	家屋番号	種類	構造	床面積 (㎡)	
堺市堺区永代町二丁39番地1	39番 1	共同住 宅・託 児所	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	1階	378.60
				2階	337.26
				3階	337.26
				4階	337.26
				5階	337.26
			電気室	鉄筋コンクリート造 陸屋根平家建	27.70
計				1,755.34	