

建物解体撤去条件付土地売買契約書（案）

鴻巣市（以下「甲」という。）と ○○○○○（以下「乙」という。）とは、土地の売買に関し、次のとおり契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、次に掲げる土地を現況のまま乙へ売渡し、乙はこれを買受けるものとする。

所 在	地目	地積（登記簿）	地積（実測）
鴻巣市東2丁目14番4	宅地	280.09㎡	280.09㎡

（売買代金）

第2条 この土地の売買代金（以下「代金」という。）は、金○○○○円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、この契約の締結と同時に、契約保証金として金○○○○円を、甲の発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

2 前項の契約保証金には、利息を付けないものとする。

3 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、第2条の代金の一部に充当するものとする。

4 第1項の契約保証金は、乙の責めに帰す理由により、この契約が解除されたときは、甲は、その返還義務を負わないものとする。

5 鴻巣市契約規則第17条第5号の規定により、契約締結と同時に売買代金を一括納付する場合は、契約保証金を免除する。

（代金の支払い）

第4条 乙は、第2条の代金から入札保証金及び第3条第1項に定める契約保証金を除いた金○○○○円を、甲の発行する納付書により、令和○年○月○日までにその指定する場所において支払わなければならない。

（違約金）

第5条 乙は、第2条の代金を、その支払期日までに支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、当該代金の金額につき年3パーセントの割合で計算した延滞金（100円未満の場合を除く。）を甲に支払わなければならない。

2 乙が、第8条の特約事項を履行しなかったときは、第2条に定める売買代金の100分の30（円未満切捨て）に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

3 前項の違約金は、第17条に定める損害賠償の予定と解釈しないものとする。

（所有権の移転及び物件の引き渡し）

第6条 この土地の所有権は、乙が第2条の代金（第5条の違約金がある場合は、これを含む。）の支払いを完了したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 この土地は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、乙に対し現状のまま引渡しがあったものとする。

(所有権の移転登記)

第7条 乙は、第6条第1項の規定によりこの土地の所有権が移転した後、速やかに甲に対し所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により、遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

2 前項の所有権の移転登記に関する費用は、乙の負担とする。

(特約事項)

第8条 甲は、物件を現況有姿で引き渡すものとする。地下埋設物、その他残置物の除去や地盤改良が必要であるときはすべて乙の負担とする。

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（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及び無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）に該当する団体の構成員がその活動のために利用する公序良俗に反する用に供してはならない。

3 乙は、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関連特殊営業及び同条第11項に規定する接客業務受託営業の事務所の用に供してはならない。

4 乙は、この建物（建物の付帯設備、工作物その他一切の動産を含む。）を解体撤去することとする（隣地に越境している工作物があった場合その工作物も含む）。なお、所有権移転後、解体建物等の管理責任は乙にあるものとし、十分な注意をもって管理しなければならない。

5 建物の解体にあたって、当該物件からアスベストレベル3が検出されていることから、乙は、近隣住民に十分配慮し、大気汚染防止法（令和2年法律第39号）、石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）、廃棄物処理及び清掃に関する法律その他関連法令を遵守のうえ実施しなければならない。

6 トラブル防止のため、乙は、残存する備品等の転売及び譲渡は行わず、廃棄処分することとする。

7 市道隅切り上に現存するごみ集積所について、甲は敷地の一部を事前分筆の上、ごみ集積所に対応する用地を確保している（東2丁目14番6）。当該ごみ集積所用地について、乙は、鴻巣市資産管理課及び環境課と協議の上、施工申請・承認を経て、鴻巣市開発事業指導要項第3章2（3）に準拠し、造成工事を行うこととする。

なお、乙は、必要に応じて地元自治会など現行利用者と調整を図り、造成までの間、ごみ集積所の維持について配慮しなければならない。

8 物件工作物のうち、ブロック塀の一部が市道へ越境しているため、乙は、ブロック塀及び付随するフェンスを撤去し、越境状況を解消することとする。なお、施工方法については、乙は鴻巣市道路課と協議の上、道路工事施工承認申請書を提出し、工作物の撤去及び道路への復旧をすることとする。

9 乙は、物件北側にある防犯灯1機について撤去することとする。なお、電力契約は甲が解除するため、解体計画について速やかに鴻巣市資産管理課及び自治振興課へ報告することとする。また、隣接する中央公民館駐車場への影響がある場合は、乙は、必要に応じて協議に応じなければならない。

10 上記第4項から第9項の解体・造成等は、すべて乙の負担において、所有権移転後1年以内に行い、完了したときは書面により甲に報告することとする。

11 その他、物件の敷地内又は隣接地等に電柱、電線、ケーブル、ごみ置場、道路設置物（ガードレール等）及び道路標識（カーブミラー等を含む）等がある場合、乙の責任において、移設及び撤去の可否等の取扱いについては、設置者又は管理者等に問い合わせの上、適切に対応することとする。

12 物件の所有権移転後、乙がその所有権を第三者に移転する場合には、当該第三者に対し、本特約事項第2項以降を書面によって承継するものとする。また、乙が当該物件を第三者に使用させる場合も同様とする。

（調査の有無）

第9条 乙は、この土地について土壌汚染調査等を実施していないことを了知する。

（契約不適合）

第10条 この契約締結後、乙は、売買物件に種類、品質、数量等に関して、本契約の内容に適合しない状態（地中埋設物、土壌汚染、越境工作物等を含む。）があることを発見しても、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ものとする。ただし、落札者が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に該当する場合は、この限りではない。

（境界等の疑義）

第11条 乙は、この土地の引渡しを受けた後、この土地の境界等について第三者との間に疑義が生じたときは、乙の責任において処理するものとする。

2 この契約について、第三者から異議の申立てがあったときは、乙の責任において処理するものとする。

（契約の解除）

第12条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をしないで、この契約を解除することができる。

（1）この契約に定める義務を履行しないとき。

（2）役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が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6に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

（3）暴力団（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をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

- (4) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
- (6) 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

2 乙は、前項の規定により甲がこの契約を解除したときは、甲の指定する日までにこの土地に係る一切の物件を収去の上、これを甲に返還しなければならない。

3 第1項の解除により発生する一切の費用は、乙の負担とする。

(返還金等)

第13条 甲は、第12条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が売買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。

(契約の解除等による土地の賃借料相当額の支払義務)

第14条 乙は、第12条の規定によりこの契約が解除されたときは、甲から乙にこの土地を引き渡した日から甲が乙からこの土地の返還を受けた日までの土地賃借料相当額を、甲の定める方法により甲に支払うものとする。

2 前項の土地賃借料相当額の年額は、鴻巣市行政財産の使用料に関する条例（平成8年3月29日条例第6号）に定めるところにより算定した、土地の引渡しから契約の解除をする間の各年の額とし、1年未満の土地賃借料相当額は、当該年額を日割り計算により算出した額とする。

(相殺)

第15条 第12条の規定により甲がこの契約を解除したときは、甲は、この契約に基づき乙が甲に支払うべき土地賃借料相当額その他金銭債務と甲が乙に支払うべき金銭債務とを、その相当額につき相殺することができる。

(乙の原状回復義務)

第16条 乙は、甲が第12条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までにこの土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲がこの土地を原状に回復させることが適当でないとしたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項に定めるところによりこの土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、この土地の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第17条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため、甲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、甲に支払わなければならない。

(契約の費用)

第18条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第19条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(暴力団員等からの不当な要求の報告)

第20条 乙は、この契約の履行に当たり、暴力団員又は暴力団関係者（暴力団の活動若しくは運営に積極的に協力し、又は関与する者その他の暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者をいう。）から不当な要求を受けたときは、遅滞なく、甲への報告、警察本部又は警察署への通報をしなければならない。

(事業者調査への協力)

第21条 甲が、この契約に係る甲の適正な予算執行を期するため必要があると認めるときは、甲は乙に対し、乙が所有する得意先元帳又はこれに類する帳簿の写し（甲に関する部分に限る。）の提出について、協力を要請することができる。

(疑義の決定等)

第22条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、定めるものとする。

この契約の成立を証するため、本書を2通作成し、甲、乙記名押印のうえ、それぞれその1通を所持する。

令和 年 月 日

鴻巣市中央1番1号

甲 鴻巣市

鴻巣市長 並 木 正 年

乙