

土地建物売買契約書（案）

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

（売買物件）

第1条 甲は、次に掲げる土地建物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。

土地

所 在	地 目	地積（公簿・実測）
鴻巣市吹上字下耕地498番1	宅地	2126.77㎡
鴻巣市吹上字下耕地497番1	宅地	262.55㎡
鴻巣市吹上字下耕地497番2	宅地	2.39㎡
合計		2391.71㎡

建物

名称・構造		築年月（検査済証年月）	延床面積
旧吹上保健センター	鉄筋コンクリート造 2階建	昭和61年3月12日	798.03㎡

（売買代金）

第2条 この物件の売買代金（以下「代金」という。）は、金○○○○円とする。うち、土地代金は金○○○○円、建物代金は金○○○○円（税込み）である。

（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。建物、地下埋設物、建物内の設備・備品、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 建物は未登記であるため、乙が使い続ける場合は、その負担において登記すること。

５ 甲が所有する防災行政無線用地（吹上字下耕地４９８番２）については、維持管理等で立ち入る必要が生じた際に、乙は、その要請に応じること。また、乙が防災行政無線用地に隣接する土地（吹上字下耕地４９８番１）の工作物を解体し整地する場合は、鴻巣市危機管理課と協議の上、乙の負担において防災行政無線用地の門塀、グレーチングについても解体撤去し、整地すること。

６ 乙は、敷地内に新たに建物を建築する場合は高さ１０ｍ以下とすること。

７ 乙は、敷地一体での開発を行う場合は戸建住宅等の周辺環境に配慮したもので、建物の高さは１０ｍ以下とすること。

８ 乙は、建物の解体を行う場合は、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、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上、実施すること。

9 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）、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、移設又は撤去の可否の取扱いについては、設置者又は管理者に問い合わせの上、適切に対応すること。

10 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。なお、乙は、申込時に提出した土地利用計画書に基づく用途に供することとし、第三者への所有権移転又は貸付を行う場合は、土地利用計画に示す用途に供したと甲が了承したとき（※）に可能とする。また、乙は、土地利用計画についてやむを得ない事由が発生したときは、当該事由を記載した書面を甲に提出し、その承認を得て、指定用途の内容を変更するものとする。

（※「甲が了承したとき」とは、用途が確実となった時点において、土地利用計画書及び関係書類により判断するものとする。）

（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、売買物件の種類、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。

（相隣関係等への配慮）

第12条 乙は、物件の利用及び建築物の建築に当たって、関係機関や近隣住民との協議、説明、調整等はすべて自らの責任で誠意をもって行うこと。また、乙は、工事等に伴う騒音、振動等や建築物の建築による電波障害、風害、日影等の周辺への影響に留意するとともに、近隣住民等からの申出に対し、自らの責任で対応するものとする。

（契約の解除）

第13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14条 甲は、第13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物件の賃借料相当額の支払義務）

第15条 乙は、第13条の規定によりこの契約が解除されたときは、甲から乙にこの物件を引き渡した日から甲が乙からこの物件の返還を受けた日までの物件賃借料相当額を、甲の定める方法により甲に支払うものとする。

2 前項の物件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、物件の引渡しから契約の解除をする間の各年の額とし、1年未満の物件賃借料相当額は、当該年額を日割り計算により算出した額とする。

（相 殺）

第16条 第13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物件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17条 乙は、甲が第13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物件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 乙は、前項に定めるところによりこの物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、この物件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18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19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20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21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22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たときは、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23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