

(案)

建物解体撤去条件付き土地売買契約書

橋本市（以下「売払人」という。）と ●● ●● （以下「買受人」という。）は、次の条項により建物の解体及び撤去を条件とした市有財産の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 売払人及び買受人は、信義に従い、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 売買物件は、次のとおりとし、売払人は本物件を現状有姿のまま買受人に売り渡し、買受人は、これを買受けるものとする。

売買物件

所 在	地番	地目	面積（㎡）
橋本市高野口町向島	13 番 9	宅地	100.84

解体撤去対象建物

所在地番	家屋番号	構造	延床面積（㎡）
橋本市高野口町向島 13 番 9	未登記	木造	50.00

- 2 売買物件には、本件土地に存する建物及びこれに附属する設備、浄化槽、給排水設備、その他の埋設物並びに建物内の動産その他残置物等を含むものとする。
- 3 この土地への上下水道及びガス等の引込み費用、地質の改良その他売買物件に係る費用は、すべて買受人の負担とする。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金 ●●●●●● 円とする。

（契約保証金）

- 第4条 買受人は、本契約締結と同時に、売買代金の100分の10以上の金額を、契約保証金として、売払人の指定する方法により支払わなければならない。
- 2 第1項に定める契約保証金には、利息は付さないものとする。

(売買代金の支払い)

第5条 売払人は、買受人の納付した契約保証金を売買代金の一部に充当するものとする。

2 買受人は、前項により充当した後の売買代金の残金について、契約締結の日から30日以内に一括して売払人に支払わなければならない。

3 売払人が指定する納期限までに売買代金全額の納付が確認できない場合、売払人は売買契約を解除するとともに、違約金として契約保証金を没収するものとする。

(遅延利息)

第6条 買受人は、第3条に定める売買代金を前条第2項の納入期限までに納入できないときは、あらかじめ売払人に届出その承認を得るものとする。

(所有権の移転)

第7条 売買物件の所有権は、買受人が売買代金を全額納付したときに買受人に移転する。

(売買物件の登記等)

第8条 売払人は、前条の規定により、売買物件の所有権が移転した日から30日以内に所有権移転登記を行わなければならない。

2 前項の所有権の移転登記に要する費用は、買受人の負担とする。

3 本件建物については、未登記であるため表示登記及び所有権移転登記の嘱託は行わないこととする。

4 売払人は、第1項による登記を完了したときは、遅滞なく登記識別情報通知書を買受人に渡すものとする。

(売買物件の引渡し)

第9条 売買物件は、第7条の規定により所有権が移転した後、売払人は速やかに当該物件を現状有姿で買受人に引き渡すものとする。

(危険負担)

第10条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が天災地変その他の売払人又は買受人のいずれの責めに帰することのできない事由により滅失又は損傷し、修補が不能、又は修補に過大な費用を要し、本契約の履行が不可能となったときは、売払人及び買受人の双方に対して書面により通知して、本契約を解除することができる。また、買受人は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができる。

2 売払人は、売買物件の引渡し前に、前項の事由によって当該物件が損傷した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、売払人は、売買物件を修補して買受人に引き渡すことができるものとする。この場合、修補行為によって引渡しが本契約に定める引渡しの時を超えても、買受人は、売払人に対し、その引渡しの延期について異議を述べることはできない。

- 3 第1項によって、本契約が解除された場合、売払人は、買受人に対し、受領済みの金員を無利息で速やかに返還するものとする。

(建物の解体及び撤去)

- 第11条 買受人は、この契約締結後1年以内に第2条の解体撤去対象建物（以下「対象建物」という。）及びこれに附属する設備、浄化槽等を解体及び撤去（以下「解体撤去」という。）するものとする。ただし、買受人はやむを得ない事情により期限の延長を必要とするときは、あらかじめ理由を付した書面を売払人に提出し、承認を得なければならない。
- 2 対象建物の解体撤去に要する一切の費用は、買受人の負担とする。
 - 3 対象建物の管理責任は、契約締結の日から買受人にあるものとし、買受人は善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。この場合に必要な一切の費用は買受人の負担とする。
 - 4 買受人は、管理上又は解体撤去に必要な範囲を超えて、対象建物を使用し、若しくは第三者に使用させてはならない。
 - 5 買受人は、対象建物の解体撤去工事に着手するときは、事前に工事内容、着手日、工程等を書面により売払人へ報告することとする。
 - 6 買受人は、対象建物の解体撤去及び解体廃棄物の処理が完了したときは、速やかに解体撤去の完了を書面により売払人へ報告することとし、売払人は解体撤去の完了を確認するものとする。

(契約不適合責任)

- 第12条 買受人は、本契約を締結した後に売買物件について品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）があったとしても、売払人に対して、履行の追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。ただし、買受人が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に定める消費者に該当する場合は、履行の追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償の請求又は契約の解除について、引渡しの日から2年以内に売払人に対して協議を申し出ることができるものとし、売払人は協議に応じるものとする。
- 2 買受人は、本件土地が土壌汚染調査が未実施のため、土壌汚染が存在する可能性があることを容認して本件土地を購入するものであり、土壌汚染が存在したとしても同存在は契約不適合に該当しないものとする。
 - 3 買受人は、本件土地が埋設物の状況調査が未実施のため、ごみ、ガラ、砕石等の埋設物が存在する可能性があることを容認して本件土地を購入するものであり、埋設物が存在したとしても同存在は契約不適合に該当しないものとする。
 - 4 買受人は、本件建物の建材に、アスベストを含有した建材が使用されているかどうかの調査が行われていないため、アスベストが存在する可能性があることを容認して本件解体条件付建物を含んだ土地を購入するものであり、アスベストが存在したとしても同存在は契約不適合に該当しないものとする。

(用途の制限)

第13条 買受人は、売買物件を次の各号に該当する用途に供してはならない。

- (1) 風俗営業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及び同条第11項に規定する接客営業、その他これらに類する業に係る用途
- (2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（昭和3年法律第77号）第2条第2号から第5号までに規定する暴力団等（以下暴力団等という。）の施設に係る用途
- (3) 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）第5条第1項の規定による観察処分を受けた団体の施設に係る用途
- (4) 破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）に基づく破壊的団体等がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途

2 買受人は、契約締結の日から3年以内に第三者に対して売買物件の売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をするときは、前項に定める用途の制限を書面によって承継させなければならない、当該第三者に対して前項に定める用途の制限に違反する使用をさせてはならない。

3 買受人は、第三者に対して売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又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するときは、当該第三者に対して第1項に定める用途の制限に違反する使用をさせてはならない。

(実地調査等)

第14条 売払人は、必要があると認めるときは買受人に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 買受人は、売払人から要求があるときは、売買物件について、その事実を証する書類その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を直ちに売払人に報告しなければならない。

3 買受人は、正当な理由なく、前2項に定める実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第15条 買受人は、第11条もしくは第13条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額を違約金として売払人に支払わなければならない。

2 前項に定める違約金は、違約罰であって、第19条に定める損害賠償の予定又は一部としないものとする。

(契約の解除)

第16条 売払人は、買受人が本契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告し、その期間内に履行がない場合は本契約を解除することができる。

2 売払人は、買受人が次の各号のいずれかに該当していると認められるときは、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

(1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団等又は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6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき

(2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団等又は暴力団員を利用するなどしているとき

(3) 役員等が、暴力団等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等の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき

(4) 役員等が、暴力団等又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき

(5) 役員等が、暴力団等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き

3 売払人は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより買受人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。

4 買受人は、売払人が第2項の規定により本契約を解除した場合において、売払人に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

（返還金）

第17条 売払人は、前条に定める解除権を行使したときは、買受人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 売払人は、解除権を行使したときは、買受人の負担した契約の費用は返還しない。

3 売払人は、解除権を行使したときは、買受人が支払った違約金及び買受人が売買物件に支出した一切の費用は償還しない。

（買受人の原状回復義務）

第18条 買受人は、売払人が第16条に定める解除権を行使したときは、売払人の指定する期日までに売買物件を現状に回復して返還しなければならない。ただし、売払人が売買物件を現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 買受人は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解約時の時価より減損額に相当する金額を売払人に支払わなければならない。また、買受人の責めに帰すべき事由により売払人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売払人に支払わなければならない。

3 買受人は、第1項に定めるところにより売買物件を売払人に返還するときは、売払人の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を売払人に提出しなければならない。

(損害賠償)

第19条 売払人は、買受人が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(返還金の相殺)

第20条 売払人は、第17条第1項に定めるところにより売買代金を返還する場合において、買受人が第15条に定める違約金又は第18条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を売払人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)

第21条 本契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、買受人の負担とする。

(法令上の規制の遵守)

第22条 買受人は、売買物件の法令上の規制を熟知の上、本契約を締結し、売買物件を利用する場合は、当該法令を遵守する。

(公租公課)

第23条 売買物件に対して賦課される公租公課で、買受人を義務者として課されるものについては、買受人の負担とする。

(近隣住民等への配慮)

第24条 買受人は、売買物件引渡し以後においては、十分な注意をもって売買物件を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(連帯債務)

第25条 買受人が複数である場合、買受人には売払人に対し各自連帯してこの契約に定める債務を負担するものとする。

(管轄裁判所)

第26条 本契約に関する訴え定期の際の管轄は、橋本市を管轄区域とする和歌山地方裁判所とする。

(疑義の決定)

第27条 本契約に関し疑義があるとき、又は本契約に定めのない事項については、売払人、買受人が協議のうえ決定する。

この契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、双方記名押印のうえ各自その 1 通を保有するものとする。

令和 年 月 日

売出人 和歌山県橋本市東家一丁目 1 番 1 号

橋本市長 平木 哲朗

買受人 (住所)

(氏名)