

(案)

## 建物解体条件付土地売買契約書

柏崎市（以下「売渡人」という。）と〇〇〇〇（以下「買受人」という。）とは、次の条項により建物解体及び撤去を条件とした土地の売買契約を締結する。

（目的及び建物に関する特記事項）

第1条 売渡人は、その所有する次に掲げる物件（以下「当該物件」という。）を買受人に売り渡し、買受人は、これを買受けるものとする。

土地の所在地	地目	地積

（売買代金）

第2条 当該物件の売買代金は、金〇〇〇〇円とする。

2 買受人は、前項の売買代金から次条の契約保証金を除く金額を売渡人の発行する納入通知書により、その納入期限（契約締結日から30日以内）までに納入しなければならない。

【売買代金の額が契約保証金額に満たない場合は、第2条第2項を次のとおりとする。】

2 売渡人は、売買代金の全部を次条第1項に定める契約保証金から充当する。

（契約保証金）

第3条 買受人は、契約保証金として金〇〇〇〇円をこの契約締結と同時に売渡人に納付しなければならない。ただし、この契約締結と同時に売買代金を売渡人に全額納付する場合は、この限りでない。

2 前項の契約保証金のうち、金〇〇〇〇円は、入札保証金を充当する。

3 第1項の契約保証金は、第19条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

4 第1項の契約保証金には、利息を付さないものとする。

5 第1項の契約保証金は、前条第1項に定める金額を完納したときに、売渡人において売買代金の一部に充当するものとする。【売買代金の額が契約保証金額に満たない場合は、第5項は削除する。】

6 買受人が第9条に定める義務を履行しないときは、第1項の契約保証金は、売渡人に帰属するものとする。また、買受人の責めに帰すべき事由により、契約が無効又は履行不能になった場合においても同様とする。

7 売渡人は、第9条の解体撤去の完了を確認した後、前条第2項の定めにより売買代金に充当後の契約保証金の残額を買受人に返還するものとする。【売買代金の額が契約保証金額に満たない場合は、第7項を追加する。】

（反社会的勢力の排除）

第4条 買受人は、売渡人に対し、次の事項を確約する。

(1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずる者又はその構成員（以下この条において「反社会的勢力」という。）ではないこと。

(2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。

(3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結する者ではないこと。

(4) 自ら又は第三者をして、当該物件及び当該物件上の解体・撤去対象建物を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供さないこと。

(5) 当該物件の引渡し及び売買代金の全額の支払のいずれもが終了するまでの間に、自ら

又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。

ア 売渡人に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて売渡人の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

2 買受人について、前項の定め反することが判明した場合には、売渡人は、何らかの催告を要せずして、この契約を解除することができる。

3 前項の定めによりこの契約が解除された場合には、買受人は、売渡人に対し、違約金として〇〇〇〇円を支払うものとする。ただし、第3条第7項の定めにより、契約保証金の残額を買受人に返還していないときは、違約金のうち、金〇〇〇〇円は、契約保証金の残額を充当する。なお、売渡人は買受人に売買代金を返還するものとする。

4 前項の違約金は違約罰であり、第19条に定める損害賠償額の予定又は一部として解釈しないものとする。

5 第2項の定めによりこの契約が解除された場合には、買受人は、解除により生じる損害について、売渡人に対し一切の請求を行わない。

6 第3項の返還金には、利息は付さないものとする。

(契約の費用)

第5条 この契約の締結に要する費用は、買受人の負担とする。

(所有権の移転及び物件の引渡し)

第6条 当該物件の所有権移転の時期は、第2条に定める売買代金を完納したときとする。

2 当該物件は、前項の定めによりその所有権が移転したときに、買受人に対し現状のまま引渡しがあったものとする。

3 買受人は、前項の引渡しを受けたときは、売渡人に対し受領書を提出するものとする。

(登記)

第7条 前条の定めにより当該物件の所有権が移転した後、売渡人は遅滞なく土地の所有権移転の登記を嘱託するものとする。

2 これらの所有権移転登記等に要する経費は、買受人の負担とする。

(公租公課等の負担)

第8条 所有権移転登記完了後における当該物件の公租公課その他一切の賦課金は、買受人が負担しなければならない。

(建物の解体及び撤去)

第9条 買受人は、この契約締結後1年以内に、次に掲げる当該物件上の解体・撤去対象建物(以下「建築物等」という。)を解体及び撤去(以下「解体撤去」という。)しなければならない。ただし、買受人がやむを得ない事情により期限の延長を必要とし、あらかじめ理由を付した書面を売渡人に提出し、売渡人の承認を得た場合は、この限りでない。

解体・撤去対象建物

名 称	構 造 等	延 床 面 積	建 築 年

2 解体撤去に要する一切の費用は、買受人の負担とする。

3 解体撤去の範囲は、当該物件の地表上に存在する建築物等及びその地下埋設物とし、建築物等に付帯する設備及び建物内の備品等も含まれるものとする。

4 売渡人は、建築物等の解体撤去が完了するまでは、解体工事に係る現地調査とともに買受人から必要な報告を求めることができる。この場合において、買受人は調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

5 買受人は、建築物等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、売渡人に解体撤去の完了を書面により報告することとし、売渡人及び買受人は現地立会いの

上、解体撤去を確認するものとする。

- 6 当該物件の引き渡しがあったときから、解体撤去工事完了の日までの、建築物等の管理責任は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建築物等を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。なお、買受人は、建築物等に関し、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ことができない。
- 7 この契約締結後に、解体撤去中及び解体撤去後の土地利用において、建築物等の一部である既存の全ての杭及びコンクリート殻等の地中障害物の解体撤去に生じる一切の費用は、買受人の負担とする。
- 8 買受人は、管理上又は解体撤去に必要な範囲を超えて建築物等を使用し、又は第三者に使用させてはならない。
- 9 買受人は、建築物等の解体撤去作業及び廃棄物の処理等において、雇用及び環境に係る関係法令等を遵守するとともに、解体撤去に伴い第三者から苦情又は異議申立てがあったときは、買受人の責任において解決するものとする。この場合において、第三者に危害又は損害を与えた場合は、買受人はその責めを負うものとする。
- 10 買受人は、建築物等の解体撤去に伴い官公署等との協議、届出等が必要なときは、買受人の責任において行うものとする。
- 11 建築物等の解体撤去に関し、この契約に定めのない事項については、売渡人と買受人とが協議して定めるものとする。

(契約不適合責任)

第10条 買受人は、この契約締結後、当該物件に数量の過不足又は契約の内容に適合しないものを発見しても、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、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。

- 2 売渡人は、当該物件を現状有姿のまま買受人に引き渡すものとし、土壤汚染及び地中障害物等を含め、責任を負わないものとする。

(危険負担)

第11条 この契約を締結した後、当該物件が売渡人の責めに帰することができない事由により滅失し、又は毀損した場合には、その損失は、買受人の負担とする。

(用途制限)

第12条 買受人は、当該物件を次に掲げる用途に供してはならない。

- (1) 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項各号に掲げる風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業又は同条第13項に定める接客業務受託営業の用途
  - (2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団（その団体の構成員等を含む。）の用途
  - (3) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第1項に定める廃棄物の集積所の用途
  - (4) 土地の利用に当たり、騒音、振動、臭気その他周辺環境との調和、調整に支障を及ぼす用途
  - (5) 前4号に掲げるもののほか、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途
- 2 買受人は、当該物件の所有権を第三者に移転する場合は、前項に定める義務を書面により継承させるものとし、当該第三者に対して当該義務を履行させなければならない。
  - 3 買受人は、前項の第三者に対し、当該第三者が当該物件の所有権を移転する場合においても、第1項に定める義務を当該転得者に継承することを書面により義務付けなければならない。
  - 4 買受人は、当該物件について第三者に対して地上権、質権、使用貸借権による権利又は

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場合において、当該第三者に対して第1項に定める義務を履行させなければならない。

5 買受人は、土地の利用に当たり、日照、通風等に留意するとともに、電波障害、騒音、臭気、廃水による水質汚染等の防止に関し、買受人の責任において必要な措置を講じなければならない。

6 買受人は、土地の利用に当たり官公署等との協議、届出等が必要なときは、買受人の責任において行うものとする。

(契約の解除)

第13条 売渡人は、買受人がこの契約に定める規定に違反したとき又は義務を履行しないときは、何らの催告をせず、この契約を解除することができるものとする。

2 前項の定めにより売渡人がこの契約を解除した場合において、買受人又は第三者に損害が生じても、売渡人はその責任を負わない。

(買戻特約)

第14条 売渡人は、第9条第1項に定める義務の履行を確認する前に、前条の定めにより契約を解除したときは、該当物件の買戻しをすることができる。

2 前項の定めに基づき、売渡人が当該物件を買戻したことにより、買受人又は第三者に損害が生じても売渡人はその責任を負わないものとする。

(買戻特約登記)

第15条 売渡人及び買受人は、この契約に基づく所有権移転登記と同時に、前条に定める買戻特約登記を行うものとする。

2 売渡人は、第9条第1項に定める義務の履行を確認した後、買受人の請求に基づき買戻特約登記を抹消するものとする。

(原状回復義務及び有益費等の請求権の放棄)

第16条 買受人は、売渡人が第13条の定めによりこの契約を解除した場合は、売渡人の指定する期日までに買受人の負担において当該物件を原状に復して又は更地にして返還しなければならない。ただし、売渡人がその必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 買受人は、前項の定めにより当該物件が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を売渡人に支払わなければならない。

3 買受人は、当該物件を売渡人に返還するときは、売渡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その他売渡人が指示する書類を作成した上、売渡人に提出しなければならない。

4 買受人は、当該物件を売渡人に返還するときは、契約の費用、当該物件に投じた有益費、必要経費その他の費用を売渡人に請求することができない。

(実地調査等)

第17条 売渡人は、売渡人が必要と定めるときは、買受人に対し必要な事項を実地に調査し、又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、買受人は調査等を拒み、妨げ、又は怠ってはならない。

(違約金)

第18条 買受人は、売渡人が第13条の定めによりこの契約を解除したときは、違約金として〇〇〇〇円を売渡人に支払わなければならない。

2 前項の違約金は違約罰であり、次条に定める損害賠償額の予定又はその一部として解釈しないものとする。【売買代金の額が契約保証金額に満たない場合は、ただし書きを追加する。】

(損害賠償)

第19条 買受人は、この契約に定める義務を履行しないため売渡人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売渡人に支払わなければならない。

(返還金及び利息)

第20条 売渡人は、第13条の定めによりこの契約を解除したときは、買受人が第16条に定める義務を完全に履行した後、買受人が支払った売買代金について利息を付さずに返還するものとする。

2 前項の場合において、第4条又は第18条の違約金、前条に定める損害賠償金その他買受人が売渡人に支払うべき金銭があるときは、返還する売買代金と相殺する。

(疑義の決定)

第21条 この契約について疑義があるとき、又はこの契約に定めのない事項については、売渡人と買受人が両者協議の上、決定する。

(専属的合意管轄)

第22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、新潟地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(信義誠実の義務)

第23条 売渡人と買受人の両者は、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。

この契約を証するため、本書2通を作成し、売渡人と買受人の両者記名押印の上、各自1通を保有する。

令和〇〇(〇〇〇〇)年〇〇月〇〇日

柏崎市日石町2番1号  
売渡人 柏崎市  
柏崎市長 櫻井 雅浩

買受人