

(案)

建物解体条件付土地譲渡仮契約書

柏崎市（以下「譲渡人」という。）と〇〇〇〇（以下「譲受人」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譲渡仮契約を締結する。

(目的)

第1条 譲渡人は、その所有する次の土地（以下「当該物件」という。）を譲受人に無償譲渡し、譲受人は、これを譲り受けるものとする。

土地の所在地	地目	地積

2 この建物解体条件付土地譲渡仮契約書（以下「仮契約」という。）は、新潟県柏崎市財務規則（平成16年規則第5号）の規定に従い土地譲渡に関する柏崎市議会の同意があったときに、仮契約の内容をもって建物解体条件付土地譲渡契約（以下「本契約」といい、「仮契約」とともに総称するときは「本件契約」という。）に移行するものとし、同意が得られなかったときは、無効とする。なお、本契約になった場合においても別に契約書は作成せず、仮契約をもって本契約書とする。

(建物の解体及び撤去)

第2条 譲受人は、本契約締結後1年以内に、次に掲げる当該物件上の解体・撤去対象建物（以下この条において「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、譲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譲渡人に提出し、譲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、譲受人の負担とする。
- 3 解体撤去の範囲は、当該物件の地表以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 譲渡人は、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譲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、譲受人は調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。
- 5 譲受人は、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、譲渡人に解体撤去の完了を書面により報告することとし、譲渡人及び譲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譲受人にあるものとし、譲受人は、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。この場合に必要一切の費用は、譲受人の負担とする。なお、譲受人は、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 本契約締結後に、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、譲受人の負担とする。

- 8 譲受人は、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 譲受人は、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、譲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、譲受人はその責めを負うものとする。
- 10 譲受人は、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、譲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、本件契約に定めのない事項については、譲渡人と譲受人とが協議して定めるものとする。

(契約保証金)

第3条 譲受人は、契約保証金として金〇〇〇〇円を譲渡人の発行する納付書により本契約締結までに納付しなければならない。

- 2 前項の契約保証金に、既に納付した入札保証金を充当するものとする。
- 3 第1項の契約保証金は、第17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 譲受人が前条に定める義務を履行しないときは、第1項の契約保証金を譲渡人に帰属させるものとする。また、譲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。
- 6 譲渡人は、前条の解体撤去の完了を確認した後、第1項に定める契約保証金を譲受人に返還するものとする。

(負担金)

第4条 譲渡人は、第2条の解体撤去の完了を確認した後、譲受人の書面による請求に基づいて金〇〇〇〇円の負担金を譲受人に支払うものとする。

(反社会的勢力の排除)

第5条 譲受人は、譲渡人に対し、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という。）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、本件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) 当該物件の引渡しを終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、本件契約に関して次の行為をしないこと。

ア 譲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譲渡人の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

- 2 譲受人について、前項の定めが反することが判明した場合には、譲渡人は、何らかの催告を要せずして、本件契約を解除することができる。
- 3 前項の定めにより本件契約が解除された場合には、譲受人は、譲渡人に対し、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6項の定めにより、契約保証金の残額を譲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、契約保証金を充当する。
- 4 前項の違約金は違約罰であり、第17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項の定めにより本件契約が解除された場合には、譲受人は、解除により生じる損害について、譲渡人に対し一切の請求を行わない。

(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4条に定める負担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、譲受人に対し現状のまま引渡しがあったものとする。

3 譲受人は、前項の引渡しを受けたときは、譲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、譲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、譲受人の負担とする。

(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、譲受人が負担しなければならない。

(用途制限)

第9条 譲受人は、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 譲受人は、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 譲受人は、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 譲受人は、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 譲受人は、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、譲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 譲受人は、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、譲受人の責任において行うものとする。

(契約不適合責任)

第10条 譲受人は、本件契約締結後、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、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 譲渡人は、当該物件を現状有姿のまま譲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 本件契約を締結した後、当該物件が譲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、譲受人の負担とする。

(契約の解除)

第12条 譲渡人は、譲受人が本件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、本件契約を解除することができる。

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

(原状回復義務及び有益費等の請求権の放棄)

第13条 譲受人は、譲渡人が前条の定めにより本件契約を解除した場合は、譲渡人の指定する期日までに譲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、譲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 譲受人は、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譲渡人に支払わなければならない。

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

4 譲受人は、当該物件を譲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譲渡人に請求することができない。

(実地調査等)

第14条 譲渡人は、譲渡人が必要と定めるときは、譲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、譲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15条 譲受人は、譲渡人が第12条の定めにより本件契約を解除したときは、違約金として〇〇〇〇円を譲渡人に支払わなければならない。ただし、第3条第6項の定めによる契約保証金の返還がなされていないときは、違約金のうち〇〇〇〇円は、契約保証金を充当する。

2 前項の違約金は違約罰であり、第17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。

(返還金等)

第16条 譲受人は、譲渡人が第12条に定める解除権を行使したときは、譲渡人が支払った負担金を直ちに返還しなければならない。ただし、この返還金には利息を付さない。

2 譲渡人は、解除権を行使したときは、譲受人が負担した契約の費用は返還しない。

3 譲渡人は、解除権を行使したときは、譲受人が当該物件に支出した第2条に定めた解体撤去の費用を含めた全ての必要経費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(損害賠償)

第17条 譲受人は、本件契約に定める義務を履行しないため譲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譲渡人に支払わなければならない。

(疑義の決定)

第18条 本件契約について疑義があるとき、又は本件契約に定めのない事項については、譲渡人と譲受人が両者協議の上、決定する。

(専属的合意管轄)

第19条 本件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20条 譲渡人と譲受人の両者は、信義を重んじ、誠実に本件契約を履行しなければならない

ない。

この仮契約を証するため、本書2通を作成し、譲渡人と譲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
譲渡人 柏崎市
柏崎市長 櫻井 雅 浩

譲受人