

建物解体撤去条件付 土地売買契約書（案）

土地の売買について、北名古屋市（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、次の条項により建物の解体及び撤去を条件とした土地売買契約を締結する。

（信義誠実の原則）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、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、甲は本物件を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

売買物件

所在地番	地番	登記地目	地積（㎡）
北名古屋市二子双葉	3番、4番	宅地	1,747.59

解体撤去対象建物

所在地番	家屋番号	構造	延床面積（㎡）
北名古屋市二子双葉3番、4番	未登記	鉄筋コンクリート 造平家建	514.87

2 売買物件には、本件土地に存する建物、工作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、すべて乙の負担とする。

（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 乙は、本契約締結の際に契約保証金（以下「保証金」という。）として金 円を、この契約締結と同時に、甲に納付しなければならない。ただし、契約保証金充当依頼書兼売払代金充当依頼書を提出することにより、既納の入札保証金をこの保証金の一部に充当することができる。

2 前項の保証金は、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。

3 第1項の保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が第5条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を没収することができる。

（代金の支払い）

第5条 乙は、契約保証金を充当する場合は、金 円を、契約保証金を充当しない場合は、金 円を甲が発行する納付書により、一括して令和8年3月24日までに甲の指定する場所に納付しなければならない。

（所有権の移転）

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転するものとする。

(登記の嘱託)

第7条 前条の規定により所有権が移転した後、乙は、甲に対し所有権移転登記の嘱託を請求し、甲はその請求により遅滞なく所有権移転登記を嘱託するものとする。

2 乙は、前項の規定により登記の嘱託を請求する際に、登録免許税相当額の印紙及び現金領収証書を甲に提出しなければならない。

(売買物件の引渡し)

第8条 第6条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに引渡しがあったものとする。

(危険負担)

第9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甲又は乙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、甲及び乙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、乙は、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 甲は、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、甲は、売買物件を修補して乙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、乙は、甲に対し、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、甲は、乙に対し、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10条 乙は、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。）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、乙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甲に提出し、承認を得なければいけない。

2 対象建物の解体撤去に要する一切の費用は、乙の負担とする。

3 対象建物の管理責任は、契約締結の日から乙にあるものとし、乙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乙の負担とする。

4 乙は、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 乙は、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甲へ報告することとする。

6 乙は、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甲へ報告することとし、甲は解体撤去の完了を確認するものとする。

(特約条項)

第11条 乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書に記載の内容であることを了承したうえで、売買物件を買い受けるものとする。

(契約不適合責任)

第12条 乙は、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、甲に対して、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、乙が消費者契約法（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年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

2 乙は、本件土地が土壤汚染調査が未実施のため、土壤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、土壤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 乙は、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 第11条（特約条項）の内容については、第1項の契約不適合に該当しないものとする。

（利用を禁止する用途等）

第13条 乙は、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の決定を受けた団体の施設に係る用途

2 乙は、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 乙は、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 甲は、必要があると認めるときは乙に対し、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 乙は、甲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甲に報告しなければならない。

3 乙は、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 乙は、第13条の規定に違反したときは甲に対し、金

円の違約金を支払わ

なければならない。

- 2 乙は、正当な理由なく前条第3項に定める義務に違反して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たときは、甲に対し、金 円の違約金を支払わなければならない。

- 3 前項の違約金は、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。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙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 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙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 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(返還金等)

第17条 甲は、前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、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した一切の費用は償還しない。

(原状回復義務)

第18条 乙は、甲が第16条の規定により解除権を行使したときは、乙の負担において、甲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、甲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 乙は、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、契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲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甲に支払わなければならない。

- 3 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該

物件の抹消登記承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第19条 乙は、乙が本契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第20条 甲は、第17条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第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甲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、すべて乙の負担とする。

(疑義の決定)

第22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、甲と乙とが協議のうえ決定する。

(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、乙を義務者として課されるものについては、乙の負担とする。

(近隣住民等への配慮)

第24条 乙は、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留意するものとする。

(連帯債務)

第25条 乙が複数である場合、乙には甲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。

(裁判管轄)

第26条 本契約に関する訴えの管轄は、北名古屋市を管轄区域とする名古屋地方裁判所とする。

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保管する。

令和 年 月 日

甲 愛知県北名古屋市西之保清水田15番地
北名古屋市
代表者 北名古屋市長 太田 考 則

乙