

建物等解体条件付土地売買契約書（案）

売出人 三原市（以下「甲」という。）は、買受人 _____（以下「乙」という。）と、次の条項により土地売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有する末尾表示の土地（定着物等を含む）（以下「本件土地」という。）を現状有姿のまま乙に売渡し、乙はこれを買受けるものとする。

2 乙は、本件土地の所在及び面積を確認し、後日異議を申し述べないものとする。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金 _____ 円とする。

2 乙は、前項の売買代金を甲の発行する納入通知書により、令和5年 月 日までに一括して甲に納入しなければならない。

（契約保証金）

第3条 甲は、乙が速やかに売買代金を納入される場合に限り、乙が納付すべき契約保証金を免除するものとする。

（契約の費用）

第4条 この契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

（所有権の移転）

第5条 本件土地の所有権は、乙が売買代金を納入したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 本件土地は、前項の規定により本件土地の所有権が移転したときに、乙に対し現状有姿のまま引渡しがあったものとする。

（登記手続等）

第6条 この契約による本件土地の所有権移転の登記は、公簿（登記）面積で行うものとし、前条の規定により土地の所有権が甲から乙に移転した後において、甲が囑託して行うものとする。

2 乙は甲に対し当該登記手続に必要な書類その他を提供し、これに協力するものとする。

3 本件土地の所有権移転の登記に要する登録免許税その他一切の費用は、乙の負担とする。

（契約不適合責任）

第7条 乙は、この契約締結後に本件土地及び末尾表示の解体撤去の対象となる建物に面積の不足その他種類・品質、数量に関してこの契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、売買代金の減免、履行の追完及び損害賠償の請求並びにこの契約の解除をすることができないものとする。

2 乙は、次の各号に記載する容認事項を確認、承諾の上、売買物件を購入するものとする。

(1) 建物の耐震診断は実施していない。

(2) 建物のアスベスト（石綿）の調査はしていない。

(3) 土地の土壌汚染、地下埋設物及び地盤に関する調査は実施していない。

(危険負担等)

第8条 この契約締結の日から本件土地の引き渡しの日までにおいて、甲の責めに帰さない事由により、売買物件の滅失、毀損等の損害が生じたときは、その損害は、乙の負担とする。

(建物等の解体及び撤去)

第9条 この売買契約にかかる所有権移転の日から1年以内に、乙は末尾表示の解体撤去の対象となる建物（以下「解体条件付きの建物等」という。）を解体及び撤去しなければならない。

- 2 解体条件付きの建物等の解体及び撤去に係る一切の費用は乙の負担とする。
- 3 解体及び撤去の範囲は、本件土地に存する解体条件付きの建物等とそれに付随する設備、備品、工作物、浄化槽、給排水設備、植栽、建物基礎杭等、その他の地下埋設物並びに残置物の一切を含めるものとする。
- 4 乙は、解体条件付きの建物等の解体及び撤去の工事着手前に、甲に対して解体工事施工計画書を提出しなければならない。
- 5 乙は解体条件付きの建物等の解体及び撤去・解体に伴う廃棄物の処理が完了したときには、書面により完了報告書を提出し、甲乙の両者現場立ち会いのもと、完了確認を行わなければならない。
- 6 解体条件付きの建物等の解体及び撤去並びに廃棄物の処理等においては、関係法令を遵守するとともに、解体及び撤去に伴い、第三者から苦情や異議申し立てがあったときは、乙の負担において解決するものとする。また、第三者に危害又は損害を与えた場合は、乙がその責を負う。
- 7 乙は、やむを得ない事由で解体及び撤去の期限を延長する必要がある場合、あらかじめ延長する理由を付した書面及び甲が求める資料を提出し、甲から承認を得なければならない。
- 8 乙は、解体条件付きの建物等の解体撤去に伴い、官公署等との協議、届出、許可等が必要なときは、乙の責任において行うものとする。

(管理責任)

第10条 本件土地及び解体条件付きの建物等の管理責任及び第三者へ損害等を与えた場合の損害賠償、その他一切の責任は、この売買契約にかかる所有権移転の日から乙がその責務を負うものとする。

(使用・収益権の制限)

第11条 乙は、解体条件付きの建物等の管理又は解体撤去に必要な範囲を超えて、第三者に使用させてはならない。また、解体条件付きの建物について、質権、抵当権、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してはならない。

(土地の権利譲渡の制限)

第12条 乙は、第9条の規定に基づく解体条件付きの建物等の解体及び撤去が完了するまでは、本件土地を第三者に譲渡してはならない。

(禁止用途)

第13条 乙は、この売買契約にかかる所有権移転の日から5年を経過する日までの期間に、本件土地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1

22号)第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

- 2 乙は、本件土地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の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、本件土地の所有権を第三者に移転し、又は本件土地を第三者に貸してはならない。

(禁止用途の継承)

第14条 権利の譲渡等により本件土地の所有権を有した者は、第13条の規定を継承するものとする。

- 2 乙は、本件土地の権利を譲渡等により第三者へ所有権を移転する場合、当該第三者に対して第13条の規定を告知し、遵守させなければならない。

(違約金)

第15条 甲は、乙が第9条に規定する義務を履行期間内に履行しない場合、乙に対して書面で義務の履行を催促した上で、違約金として契約金額の100分の10に相当する金額を請求することができるものとし、乙はこれを支払わなければならない。

- 2 甲は、乙が第9条に規定する義務を履行期間内に履行することなく第12条の規定に違反した場合は、違約金として契約金額の100分の10に相当する金額を請求することができるものとし、乙はこれを支払わなければならない。

- 3 甲は、乙が第11条の規定に違反した場合、乙に対して書面により、乙が設定した第三者の使用収益権の設定の解除を命令した上で、違約金として契約金額の100分の10に相当する金額を請求することができるものとし、乙はこれを支払わなければならない。

- 4 甲は、乙が第13条の規定に違反した場合、違約金として契約金額の100分の10に相当する金額を請求することができるものとし、乙はこれを支払わなければならない。

- 5 前4項の違約金は、第19条の規定によ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。

(契約の解除)

第16条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をしないで、直ちにこの契約を解除することができるものとする。

- (1) 乙が、この契約の規定に違反したとき。

- (2) 乙が、この契約による義務を履行しないとき。

- (3) 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法人の役員又はその支店若しくは営業所(常時業務の契約を締結する事務所をいう。)を代表する者をいう。以下同じ。)が、集団的に、又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれのある組織(以下「暴力団」という。)の関係者(以下「暴力団関係者」という。)であると認められるとき。

- (4) 役員等が、暴力団、暴力団関係者、暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる法人若しくは組合等又は暴力団若しくは暴力団関係者と非難されるべき関係を有していると認められる法人若しくは組合等を利用するなどしていると認められるとき。

- (5) 役員等が、暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関

与していると認められる法人若しくは組合等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

(6) 前3号のほか、役員等が、暴力団又は暴力団関係者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。

(7) 乙の経営に暴力団関係者の実質的な関与があると認められるとき。

2 乙は、甲に対して前項の定めによる契約の解除により損害を受けた場合においても、その補償を請求することができないものとする。

(買戻しの特約)

第17条 甲は、乙がこの契約書に定める義務を履行しないとき、または乙がこの契約書に定める規定に違反したときは、第16条の規定により契約を解除し、本件土地を買い戻すことができる。

2 前項の規定により甲が本件土地の買戻しをすることができる期間（以下「買戻期間」という。）は、本契約にかかる所有権移転の日から5年間とする。

3 甲は、第1項の規定により本件土地を買い戻すときは、土地売買代金を乙に返還するものとする。ただし、土地売買代金の返還は、乙がこの本件土地を甲に返還し、かつ、本件土地の所有権が甲に登記された後に限るものとする。また、第15条に定める違約金については、返還の対象とはならないものとする。

4 前項の規定により甲が乙に返還する土地売買代金には、利息を付さないものとする。

5 甲は、第1項の規定により本件土地を買い戻すときは、乙が負担した必要経費、有益費その他一切の契約の費用を乙に返還しないものとする。

(買戻しの特約に関する登記)

第18条 第17条に定める買戻しの特約は、登記により設定するものとする。

2 前項に定める登記は、本件土地の所有権移転と同時に甲が囑託して行うものとし、乙は、甲に対し、買戻しの特約の登記手続きに要する書類を提供し、これに協力するものとする。

3 前2項に規定する買戻しの特約の登記に要する登録免許税その他一切の費用は、乙の負担とする。

4 乙は、第9条第5項に基づき甲から建物等の解体及び撤去の完了確認を受けた後に、当該買戻し特約の登記の抹消を請求することができるものとし、甲は、乙から当該買戻しの特約の登記の抹消請求を受理した後、遅滞なく当該買戻しの特約の登記の抹消にかかる手続きを執るものとする。

5 前項の規定による買戻しの特約の登記の抹消に係る登録免許税その他一切の費用は、乙の負担とする。

(損害賠償)

第19条 乙は、甲に損害を与えたことが、乙がこの契約に定める内容に違反したことによるもの、または義務を履行しないために生じたものであるときは、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。

(違約金の不返還)

第20条 第16条に定める契約の解除をした場合、または第17条に定める買戻しをした場合において、乙が第15条に基づき既納した違約金については返還しない。

(売買物件の原状回復義務)

第21条 甲が第16条に定める契約の解除をした場合、または第17条に基づき買戻しをした場合において、乙は、甲が定める指定期日までに、本件土地及び解体条件付きの建物等を原状回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地及び解体条件付きの建物等を原状に回復することが適当では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、前項のただし書きの場合において、本件土地もしくは解体条件付きの建物等が損傷しているとき、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甲に支払わなければならない。

(建物等解体撤去費等の請求権の放棄)

第22条 甲は、第16条に定める契約の解除をした場合、または第17条に定める買戻しをした場合において、乙が解体条件付きの建物等の解体及び撤去に支出した費用その他費用があっても、乙に償還しない。

(有益費等の請求権の放棄)

第23条 甲は、第16条に定める契約の解除をした場合、または第17条に定める買戻しをした場合において、乙が本件土地に支出した改良費等の有益費、修繕費等の必要費その他の費用があっても償還しない。

(土壌汚染調査等)

第24条 乙は、本件土地及び解体条件付きの建物等について、土地履歴調査、土壌汚染調査、アスベスト（石綿）調査等が必要と認められた場合、乙の費用負担において調査及び対応を実施しなければならない。

2 乙は、関係法令に定められた処理方法に基づき、解体条件付きの建物等の解体及び撤去に伴う廃棄物等を適切に処理しなければならない。

(実地調査等)

第25条 甲は、この契約の履行について必要があると認めるときは、乙に対して、その履行状況を確認するため、実地調査を行い、又は乙から必要な報告もしくは資料の提出を求めることができる。この場合において、乙はその調査を拒み、妨げ、又は報告もしくは資料の提出を怠ってはならない。

(近隣住民との事前協議等)

第26条 乙は解体条件付きの建物等の解体及び撤去にあたり、関係機関及び近隣住民等の地元関係者との協議、調整等を自らの責任で行い、適切に対応しなければならない。

(管轄裁判所)

第27条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、三原市役所の所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第28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、甲乙が協議して定めるものとし、この協議が整わないときは、甲の決定するところによるものとする。

この契約の締結を証するため、この契約書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ各自その1通を所持する。

令和5年 月 日

(甲) 三原市
代表者 三原市長 岡田吉弘

(乙)

土地の表示

所 在	地 番	地 目	地 積	
			実測	登記
三原市城町一丁目	6番2	宅地	1,872.98 m ²	1,872.98 m ²

解体撤去の対象となる建物の表示

種 類	構 造	床面積
集会所	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建	3,676.86 m ²

※床面積3,676.86 m²は、甲の財産台帳上の面積である。

※解体及び撤去の対象は、建物及び地下埋設物、植栽、工作物、建物基礎杭等、建物に附属する付帯設備等の一切を含む。