

## 建物解体撤去条件付土地売買契約書（案）

売出人 北本市（以下「甲」という。）と買受人 ○○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により建築物等の解体及び撤去を条件とした土地売買仮契約を締結する。

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、北本市普通財産建物解体撤去条件付一般競争入札案内書に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買土地）

第2条 甲は、その所有する次に掲げる土地（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

売買物件

所在地	地目	地積
北本市宮内1丁目119番2	山林	793.00㎡
北本市宮内1丁目120番	宅地	2,309.21㎡
北本市宮内1丁目121番2	雑種地	355.00㎡
合計		3,457.21㎡

（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、契約保証金として金25,000,000円を、甲の発行する納付書により、契約を締結するときまでに甲に支払わなければならない。

2 前項の契約保証金のうち、金10,000,000円は、入札保証金より充当するものとする。

3 第1項に規定する契約保証金は、第21条に規定す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項に規定する契約保証金には、利息は付さないものとする。

5 甲は、乙が次条に規定する義務を履行したときは、第1項に規定する契約保証金を売買代金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項を削除する。】

6 乙が第10条に規定する義務を履行しないときは、第1項に規定する契約保証金は、甲に帰属するものとする。乙の責に帰すべき事由により契約が無効又は履行不能となった場合においても、また、同様とする。

7 甲は、第10条の規定により解体撤去の完了を確認した後、次条の規定により売買代金に充当した契約保証金の残額を乙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。】

（売買代金の支払い）

第5条 乙は、本契約の締結日から指定された期日までに、売買代金のうち前条第1項に規定する契約保証金を除いた金〇〇〇円を、甲の発行する納入通知書により、甲に一括して支払わなければならない。

【売買代金の額が契約保証金額に満たない場合は、第5条を次のとおりとする。】

第5条 甲は、売買代金の全部を前条第1項に規定する契約保証金から充当する。

(延滞金)

第6条 乙が第5条に規定する売買代金の納入を同条に規定する期日までに行わず延滞した場合、乙は、甲に納入期日の翌日から納付した日までの日数に応じて、当該代金に対し年14.6パーセントを乗じて計算した金額(100円未満の場合を除く。)を延滞金として支払わなければならない。この場合における計算方法は、閏年の含む期間についても1年365日として日割計算とする。

(充当の順序)

第7条 甲は第5条の売買代金及び前条の延滞金を支払うべき場合において、現に納付のあった金額が売買代金及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、売買代金の順序で充当する。

【売買代金の額が契約保証金額に満たない場合は、第6条及び第7条を削除する。】

(所有権の移転及び物件の引渡し)

第8条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納したときに、甲から乙に移転するものとする。この場合において、売買物件の所有権移転登記に要する登録免許税は乙の負担とする。また、乙は、売買物件を現状有姿で引渡しを受けるものとする。

(公租公課等の負担)

第9条 所有権移転登記完了後における売買物件の公租公課その他一切の賦課金は、乙が負担しなければならない。

(建築物等の解体及び撤去)

第10条 乙は、令和9年3月15日までに、売買物件に存する建築及び附属設備、工作物、立木その他一切の動産(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。)するものとする。なお、市が別に示す電柱等については、解体撤去から除くものとする。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、甲の承認を得なければならない。

2 解体撤去到に要する一切の費用は、乙の負担とする。

3 解体撤去到の範囲は、売買物件の地表以上に存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 甲は、建築物等の解体撤去到が完了するまでは、解体工事にかかる現地調査とともに乙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、乙は調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

5 乙は、建築物等の解体撤去到及び解体廃棄物の処理が完了したときは、速やかに、甲に

解体撤去の完了を書面により報告することとし、甲及び乙は現地立会いの上、解体撤去の完了を確認するものとする。

- 6 売買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乙にあるものとし、乙は、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、乙の負担とする。なお、乙は、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 売買契約締結後に、事業整備中及び事業整備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、乙の負担とする。
- 8 乙は、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 乙は、建築物等の解体撤去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があったときは、乙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、乙はその責めを負うものとする。
- 10 乙は、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、乙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、甲と乙とが協議して定めるものとする。

(用途制限)

第11条 乙は、売買物件を利用するに当たって、本契約締結の日から10年間は、次に掲げる用途に供してはならない。

- (1) 乙が入札参加の申込時に提出した土地利用計画書に記載した用途とは異なる用途(ただし、やむを得ない事情により、事前に書面を申請し、甲の承認を得た場合は除く。)
- (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号及び第6号、第3条並びに第4条に定める者が使用するための用途
- (3) 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項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第13項に規定する接客業務受託営業、その他これらに類する業の用
- (4) 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条若しくは第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制の下にある団体が使用するための施設
- (5) 土地の利用にあたり騒音、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
- (6) 前5号に掲げるもののほか、公序良俗に違反する用又は公共の福祉に反する用

- 2 乙は、売買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 乙は、前項の第三者に対し、当該第三者が売買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 乙は、売買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の設定をする場合において、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 乙は、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、廃水による水質汚濁等の防止に関し、乙の責任において必要な措置を講じなければならない。
- 6 乙は、土地利用に当たり官公署等との協議、届出等が必要なときは、乙の責任において行うものとする。

(実地等の調査)

第12条 甲は、前条第1項から第4項に規定する売買物件の使用用途に関し、必要があると認めるときは、乙に対し実地調査を行い、報告若しくは資料の提出を求めることができる。

(所有権移転等の制限)

第13条 乙は、第10条第1項に規定する義務の履行が確認されるまでは、売買物件の所有権を移転すること、及び売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利若しく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。

(違約金)

第14条 乙は、第10条第1項、第6項、第8項、第11条及び第13条に規定する義務に違反したときは、違約金として甲に54,885,332円を支払うものとする。ただし、甲が第4条第7項の規定により、契約保証金の残額を乙に返還していないときは、違約金のうち、金〇〇〇円は、契約保証金の残額を充当する。【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。】

- 2 前項の違約金は違約罰であり、第21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。

(契約の解除)

第15条 甲は、乙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、催告をしないで、この契約を解除することができる。

- 2 乙は、前項の規定による契約の解除により損害を受けた場合であっても、その損害の賠償を甲に請求することができない。

(買戻特約)

第16条 甲は、第10条第1項に規定する義務の履行を確認する前に、前条の規定によ

り契約を解除したときは、売買物件の買戻しをすることができる。

- 2 前項の規定に基づき、甲が本物件を買戻したことにより、乙又は第三者に損害が生じても甲はその責任を負わないものとする。

(買戻特約登記)

第17条 甲及び乙は、この契約に基づく所有権移転登記と同時に、前条に規定する買戻特約登記を行うものとする。

- 2 甲は、第10条第1項に規定する義務の履行を確認した後、乙の請求に基づき買戻特約登記を抹消するものとする。

(乙の原状回復義務)

第18条 乙は、第15条の規定により契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復又は更地にして甲に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することが適当でないと認めるときは、現状のまま返還することができる。

- 2 乙は、前項の場合において、売買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甲に支払わなければならない。

- 3 乙は、第1項の規定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売買物件の所有権移転登記の承諾書その他甲が指示する書類を作成した上、甲に提出しなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第19条 乙は、第15条の規定によりこの契約が解除された場合において、売買物件に投じた有益費、必要費その他の費用があってもこれを甲に請求することができない。

(返還金)

第20条 甲は、第15条の規定によりこの契約を解除したときは、乙が支払った売買代金を返還するものとする。ただし、第14条の規定により違約金が発生した場合において、甲は違約金と返還する売買代金を相殺するものとする。

- 2 前項の返還金には、利息は付さないものとする。

(損害賠償)

第21条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲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甲に支払わなければならない。

(危険負担)

第22条 この契約締結後、売買物件が甲の責に帰することができない理由により滅失し、又は毀損した場合は、その損失は、乙の負担とし、甲に対して、売買代金の減額、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 この契約締結後に、売買物件に関して土壤汚染その他の汚染があることが判明した場合においても、乙は、甲に対して当該汚染の浄化費用その他乙が受けた損害の賠償請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(契約不適合責任)

第23条 乙は、この契約締結後、売買物件に種類、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、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求若しくは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。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、本契約締結の日から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。

(裁判管轄)

第24条 この契約に関する訴訟の管轄裁判所は、さいたま地方裁判所とする。

(疑義等の決定)

第25条 この契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上、決定するものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙両者記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

令和〇年〇月〇日

埼玉県北本市本町1丁目111番地

甲 北本市

北本市長 三 宮 幸 雄

乙