

## 条件付市有財産売買契約書（案）

売渡人 大仙市（以下「甲」という。）と買受人 ○○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により建物解体及び撤去を条件とした土地売買契約を締結する。

（信義則）

第1条 甲乙両者は、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        | 地番     | 地目 | 面積（㎡）    |
|-----------|--------|----|----------|
| 大仙市清水字上大蔵 | 126-6  | 宅地 | 1,615.70 |
| 大仙市清水字上大蔵 | 126-30 | 宅地 | 13.54    |
| 大仙市清水字上大蔵 | 126-31 | 宅地 | 13.42    |
| 大仙市清水字上大蔵 | 129-15 | 宅地 | 213.71   |
| 合計        |        |    | 1,856.37 |

（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720,000円を、甲の発行する納付書により、契約締結時と同時に納入するものとする。

2 前項の契約保証金のうち、金360,000円は、入札保証金を充当する。

3 第1項に規定する契約保証金は、第23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。ただし、第3条に規定する売買代金の額が、本条第1項に規定する契約保証金の額に満たない場合は、甲は、第12条の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。

6 乙が第12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。

(売買代金の支払い)

第5条 乙は、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一括して甲の発行する納入通知書により、契約締結日から30日以内に甲に支払わなければならない。ただし、第3条に規定する売買代金の額が、前条第1項に規定する契約保証金の額に満たない場合は、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ものとする。

(反社会的勢力の排除)

第6条 乙は、甲に対し、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、本契約を締結するものではないこと。
- (4) 売買物件の引渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれかが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、本契約に関して次の行為をしないこと。

ア 甲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甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

2 乙について、次の各号のいずれかに該当した場合には、甲は、何らかの催告を要せずして、本契約を解除することができる。

(1) 前項第1号又は第2号の確約に反する申告をしたことが判明した場合

(2) 前項第3号の確約に反した契約をしたことが判明した場合

(3) 前項第4号の確約に反した行為をした場合

3 乙は、甲に対し、自ら又は第三者をして売買物件及び売買物件上の解体・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を確約する。

4 甲は、乙が前項の規定に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。

5 第2項又は前項の規定により本契約が解除された場合には、乙は、甲に対し、違約金として1,400,000円を支払うものとする。ただし、第4条第5項ただし書きの規定に該当した場合において、契約保証金の残額を甲が乙に返還していないときは、違約金に契約保証金の残額を充当するものとする。なお、甲は乙に売買代金を返還するものとする。

6 前項の違約金は違約罰であり、第23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。

7 第2項又は第4項の規定により本契約が解除された場合には、乙は、解除により生じる損害について、甲に対し一切の請求を行わない。

8 第5項の返還金には、利息は付さないものとする。

#### (延滞金)

第7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。ただし、第3条に規定する売買代金の額が、第4条第1項に規定する契約保証金の額に満たない場合は、この限りでない。

#### (充当の順序)

第8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。ただし、第3条に規定する売買代金の額が、第4条第1項に規定する契約保証金の額に満たない場合は、この限りでない。

#### (所有権の移転及び物件の引渡し)

第9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。

2 売買物件は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、乙に対し現状のまま引渡しがあったものとする。

#### (所有権移転登記の嘱託及びその費用)

第10条 甲は、乙が売買代金を完納したときは、遅滞なく所有権移転の登記を、法務局に嘱託するものとする。この場合に必要な登録免許税は、乙の負担とする。

#### (公租公課等の負担)

第11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。

#### (建物の解体及び撤去)

第12条 乙は、本契約締結後1年以内に、次に掲げる売買物件上の解体・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（以下この条において「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、甲の承認を得なければならない。

#### 解体・撤去対象建物

| 名称             | 構造等     | 建築年     | 延床面積（㎡）  |
|----------------|---------|---------|----------|
| 旧清水分館          | 木造平家建   | 昭和 39 年 | 319.97   |
| 旧コミュニティセンター    | 木造 2 階建 | 昭和 50 年 | 422.83   |
| 旧コミュニティセンター体育館 | 鉄骨造平家建  | 昭和 51 年 | 349.44   |
| 合計             |         |         | 1,092.24 |

- 2 解体撤去に要する一切の費用は、乙の負担とする。
- 3 解体撤去の範囲は、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。ただし、売買物件の北側隣接地との境界に存するブロック塀の撤去は含まないものとする。
- 4 甲は、建築物等の解体撤去が完了するまでは、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。この場合に必要で一切の費用は、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、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ときは、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 乙は、建築物等の解体撤去に関し、本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13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) 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又は同条第13項に規定す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号に規定する暴力団(その団体の構成員等を含む。)の用途

(3) 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途

(4) 前3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途

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14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15条 乙は、第12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16条 乙は、第12条第1項、第6項、第8項、第13条及び第15条に規定する義務に違反したときは、違約金として甲に1,400,000円を支払うものとする。ただし、第4条第5項ただし書きの規定に該当した場合において、契約保証金の残額を甲が乙に返還していないときは、違約金に契約保証金の残額を充当するものとする。

2 前項の違約金は違約罰であり、第23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17条 甲は、乙が本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、催告なしに本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18条 甲は、第12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甲はその責任を負わないものとする。

(買戻特約登記)

第19条 甲及び乙は、本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12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20条 乙は、第17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。

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滅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21条 乙は、第17条の規定により本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22条 甲は、第17条の規定により本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6条又は第16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23条 乙は、本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24条 本契約締結後、売買物件の引渡しまでの間において、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 本契約締結後に、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25条 乙は、本契約締結後、売買物件に種類、品質、数量に関して本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。

(裁判管轄)

第26条 本契約に関する訴えの管轄は、秋田地方裁判所大曲支部又は、大曲簡易裁判所とする。

(疑義等の決定)

第27条 本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。

本契約の締結を証するため、本契約書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○年○月○日

甲 秋田県大仙市大曲花園町1番1号  
大仙市  
大仙市長 老松博行

乙