

建物解体撤去条件付き土地売買契約書（案）

売渡人 ふじみ野市（以下「売渡人」という。）と買受人 （以下「買受人」という。）は、土地の売買に関し、次のとおり契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 売渡人及び買受人は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（土地の表示）

第2条 売渡人は、その所有する次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）を買受人に売り払い、買受人は、これを買受けるものとする。

物件番号	地番	地目	面積
R3-1	ふじみ野市亀久保字赤土原 648 番 3	宅地	137.42 平方メートル
	ふじみ野市亀久保字赤土原 651 番 1	宅地	262.67 平方メートル
	ふじみ野市亀久保字赤土原 652 番 1	宅地	880.97 平方メートル
	ふじみ野市亀久保字赤土原 652 番 2	宅地	369.65 平方メートル
	ふじみ野市亀久保字赤土原 653 番 1	宅地	879.46 平方メートル

2 買受人は第9条の規定に基づき、本件土地の上に存する建物（建物の付帯設備、工作物、樹木その他一切の動産を含む。以下「本件建物」という。）を解体撤去しなければならない。

（売買代金及び納入方法）

第3条 売買代金は、金〇,〇〇〇,〇〇〇円とする。

2 買受人は、前項の売買代金を、令和4年2月10日までに、売渡人の指定する方法により、売渡人に納入しなければならない。

（契約保証金）

第4条 買受人は、本契約締結と同時に、契約保証金として金〇〇〇,〇〇〇円を、売渡人の指定する方法により売渡人に納入しなければならない。

2 前項に定める契約保証金は、売買代金の一部に充当する。

3 売渡人は、買受人が前条第2項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は売渡人に帰属させることができる。また、買受人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同様とする。

4 第1項に定める契約保証金には利子を付さない。

（所有権の移転及び引渡し）

第5条 本件土地（本件建物を含む。以下、本条、第7条、第13条及び第18

条において同じ。)の所有権は、買受人が売買代金の納入を完了したときに、売渡人から買受人に移転したものとする。

2 本件土地は、前項の規定により、その所有権が移転したときに、現状有姿のまま買受人に対して引渡しがあったものとする。

(所有権の移転登記等)

第6条 前条の規定により本件土地の所有権が移転した後、売渡人は、速やかに土地に係る所有権の移転登記を囑託するものとし、買受人は、これに必要な書類等をあらかじめ売渡人に提出しなければならない。

2 この契約書作成に要する収入印紙及び登録免許税、その他登記に要する費用はすべて買受人の負担とする。

3 本件建物については、第9条第4項の規定により滅失登記を行うため、所有権移転登記の囑託は行わないこととする。

(契約不適合責任)

第7条 買受人は、第5条に定める本件土地の引渡後、本件土地に数量の不足または契約の内容に適合しないこと(地下埋設物等を含む。)を発見しても、売渡人に対して履行の追完の請求、売買代金の減免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。ただし、買受人が消費者契約法(平成12年法律第61号)第2条第1項に規定する消費者であるときは、第5条第2項に定める引渡しの日から2年間は、この限りでない。

(利用条件)

第8条 買受人は、契約締結の日から5年間、本件土地の利用にあたっては、次の条件を遵守しなければならない。

(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用途に供しないこと。

(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号から第6号までに規定する暴力団等の事務所等の用途に供しないこと。

(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を受けた団体の事務所等の用途に供しないこと。

(解体撤去)

第9条 買受人は、本件建物について、この契約の締結日から1年以内に解体撤去しなければならない。ただし、法令等に基づく必要な調査又は届出等に相当の日数を要すること等により、指定された期日までに撤去できないと見込まれる場合は、当該期日の6月前までに、その理由及び新たに設定する撤去期限を明記した文書により売渡人の承諾を得た場合は、この限りでない。なお、これに基づく撤去期限の延長は、1回を限度とする。

- 2 本件土地の所有権の移転後の本件建物の管理及び解体撤去に伴う一切の費用は、買受人の負担とする。
- 3 買受人は、本件建物の解体撤去が完了したときは、撤去が完了した日から起算して1月以内に、売渡人に解体撤去の完了を書面により報告しなければならない。
- 4 売渡人は、前項による報告を受けたときは、解体撤去の確認をした後、速やかに本件建物の滅失登記を囑託するものとする。

(調査の有無)

第10条 買受人は、本件建物について石綿使用調査を実施していないことを了知する。

- 2 買受人は、本件土地について土壌汚染調査及び地下埋設物調査を実施していないことを了知する。

(法令等の遵守)

第11条 買受人は、本件土地における建築物の解体撤去及び建築等に当たっては、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）及びふじみ野市の関係条例並びに開発指導要綱等の各種関係法令等を遵守しなければならない。

(違約金)

第12条 買受人は、第8条又は第9条に違反した場合には、売買代金の100分の50に相当する金額を違約金として売渡人に支払わなければならない。

(義務の承継)

第13条 買受人は、本件土地の所有権を第三者に移転するときは、当該第三者に第8条、第9条及び前条の規定を引き継ぐとともに遵守させなければならない。

(契約の解除)

第14条 売渡人は、買受人が次の各号の一に該当するときは、催告を要しないでこの契約を解除することができる。

- (1) 買受人がこの契約に定める義務を履行しないとき。
 - (2) 買受人の故意・過失により入札の無効が判明したとき。
 - (3) 買受人に偽りその他不正な行為があったとき。
- 2 買受人は、売渡人が前項の規定によりこの契約を解除したときは、売渡人の指定する日までに本件土地に係る一切の物件（本件建物を含まない。）を収去の上、これを売渡人に返還しなければならない。
 - 3 第1項の規定により、売渡人がこの契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。
 - (1) 買受人が第3条第2項に定める義務を履行していないときは、契約保証金は売渡人に帰属し、返還しない。
 - (2) 買受人が第3条第2項に定める義務を既に履行しているときは、売渡人は、

買受人が次条に定める義務を履行した後、既納の売買代金から契約保証金相当額を差し引いたうえで利子を付さず買受人にその残額を返還する。ただし、この場合における契約保証金相当額は、第12条の規定による違約金の一部又は本項第4号に定める損害賠償の予定額若しくはその一部とは解釈しない。

(3) 買受人が負担した契約費用及び本件土地及び本件建物に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに買受人が支払った第12条の規定による違約金は、償還又は返還しない。

(4) 売渡人に損害があったとき、売渡人は、買受人にその賠償を請求することができる。

(5) 買受人に損害があっても、買受人は、売渡人にその賠償を請求することができない。

(原状回復等)

第15条 契約の解除により、買受人が売渡人に本件土地を返還するにあたっては、売渡人の指定する期日までに原状に復し返還するものとする。ただし、売渡人が認めた場合はこの限りではない。

2 前項の返還にあたっては、買受人は、本件土地及び本件建物に投じた必要経費及び有益費等について、売渡人に請求することができない。

3 買受人は、第1項に定めるところにより本件土地を売渡人に返還するときは、売渡人の指定する期日までに、本件土地の所有権移転登記の承諾書を売渡人に提出しなければならない。

(相殺等)

第16条 売渡人が第14条に規定する解除権を行使した場合について、以下のとおり定める。

(1) 買受人が売渡人に対して有する売買代金返還請求権は譲渡できない。

(2) 売渡人が買受人に対して有する違約金請求権は譲渡できない。

(3) 買受人が売渡人に対して有する売買代金返還請求権と売渡人が買受人に対して有する違約金請求権は、売渡人の買戻権又は解除権の行使により当然に相殺されるものとする。

(4) 売渡人は、買受人が第14条第3項第4号に規定する損害賠償金を売渡人に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金と相殺することができる。

(公租公課)

第17条 本件土地の引渡し後、本件土地に対する公租公課は、買受人の負担とする。

(相隣関係等)

第18条 買受人は、本件土地の引渡し以後においては、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとし、紛争が生じた場合は買受人の責任において解決しなければならない。

(管轄裁判所)

第19条 この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、売渡人の事務所を管轄する地方裁判所とする。

(疑義の決定)

第20条 この契約に関し疑義がある事項又はこの契約書に記載のない事項について疑義が生じたときは、売渡人、買受人協議の上、定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、売渡人、買受人記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和3年 月 日

売渡人 埼玉県ふじみ野市福岡一丁目1番1号
ふじみ野市
ふじみ野市長 高 畑 博

買受人