

普通財産(土地)売買契約書（建物解体撤去及び一般住宅用地利用条件付）
（案）

売主 鷹栖町(以下「甲」という。)と買主 (以下「乙」という。)とは、末尾記載の土地（以下「本件土地」という。）について、また、本件土地上に存在する末尾記載の建物（以下「本件建物」という。）の解体撤去及び本件土地の一般住宅用地利用の条件について、次のとおり売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（目的）

第1条 甲は、乙に対し、甲が保有する本件土地を現状有姿のまま売り渡し、乙はこれを買受ける。

（売払い代金）

第2条 本件土地の売払い代金は、金_____円とする。

2 乙は、前項の売払い代金を、甲の発行する納入通知書により、一括して指定期日までに甲の指定する金融機関等に納付するものとする。

（契約保証金）

第3条 乙は、契約保証金として、金_____円を、この契約締結と同時に甲の指定する方法により納付するものとする。

2 前項の契約保証金には、利子を付さない。

3 第2条第2項の指定期日までに売払い代金を納付しないとき又はそのときまでに第17条の規定によりこの契約を解除したときは、契約保証金は返還しない。

（売払い対象面積）

第4条 甲及び乙は本件土地の対象面積を登記面積（地積）とし、実測面積との間に差異が生じても互いに異議を申し立てないとともに、売払い代金増減の請求をしないものとする。

(所有権移転時期)

第5条 本件土地の所有権移転の時期は、乙が売払い代金及び第25条に定める契約等の費用を完納した時とする。

(登記の囑託)

第6条 甲は、前条の規定により本件土地の所有権が移転し、且つ、第10条に規定する本件建物の解体及び撤去工事を乙が完了し、一般住宅用地として利用可能な更地の状態となったことを確認した後に、乙の請求により速やかに所有権移転の登記を囑託するものとする。この場合において、これに要する登録免許税その他登記に要する経費は、乙の負担とする。

(本件土地の引渡し)

第7条 甲は、所有権移転登記の完了後7日以内に両者が定める日に、本件土地を登記識別情報の通知とともに乙に引き渡すものとする。

2 乙は、本件土地の引渡しを受けたときは、直ちに甲の定める受領書(別紙)を甲に提出するものとする。

(危険負担)

第8条 この契約締結後、本件土地が甲の責めに帰することができない理由により滅失し、又はき損した場合は、その損失は乙の負担とする。

(担保責任)

第9条 乙は、第7条第1項の規定による本件土地の引渡し後、本件土地に面積の不足、地盤や地下埋設物、土壌に関して対応が必要な事案、隣接土地所有者等との調整等の必要が生じる事案、その他隠れたかしのあることを発見しても、売払い代金の減額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。

2 第7条第1項の規定による本件土地の引渡し後、地盤、地下埋設物、土壌、隣接土地所有者等、本件土地に関して対応の必要が生じた場合は、すべて乙の負担により乙が行うものとする。

(建物の解体撤去の義務)

第10条 本件建物の解体及び撤去工事は、乙の責任と費用において行うものとする。

2 本件建物の解体及び撤去工事に係る必要な手続きは、乙の責任と費用において行うものとする。

3 甲は、乙が本件建物の解体及び撤去工事を行うことを承諾する。

4 乙は、本契約締結後速やかに本件建物の解体工事に着手し、令和8年3月31日までに完了するものとする。ただし、天候不順その他やむを得ない事由により工期が延長する場合は、甲乙協議の上、工期を延長することができる。

5 本件土地は、前3項の解体及び撤去工事完了後、一般住宅用地として利用可能な更地の状態とするものとする。

6 解体及び撤去工事は、十分に注意をもって実施（騒音、振動及び粉塵飛散防止対策など）し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならない。

(一般住宅用地としての利用の義務)

第11条 乙は、本件土地を取得後、自己の責任と費用において、一般住宅用地（一般住民が居住する住宅の用地）として利用するものとする。この場合において、利用とは個人に譲渡することを含むものとする。

(契約不適合責任)

第12条 乙は、本件土地を現状有姿で売買するものとし、乙は、本契約締結後、本件土地に数量の不足その他契約の内容に適合しないことが判明した場合であっても、甲に対し、追完（補修）請求、売買代金減額請求、損害賠償請求及び契約の解除をすることができないものとする。

2 前項に係る甲の責任の範囲（賠償金額）は、売払い代金の金額を限度とする。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第13条 乙は、所有権移転の日から3年間、本件土地を鷹栖町暴力団の排除の

推進に関する条例（平成25年条例第32号。以下「条例」という。）第2条第1号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら本件土地を第三者に譲渡し、若しくは本件土地について、地上権、賃貸借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。

（実地調査）

第14条 甲は、所有権移転の日から3年間、本契約の履行に関し、必要があると認めるときは、本件土地の利用状況を確認するため実地を調査し、又は乙に対して本件土地の利用状況を証する書類の提出若しくは報告を求めることができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、本件土地について利用状況の事実を証する証明書その他資料を添えて、本件土地の利用状況を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく、第1項に規定する実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は、前項に規定する報告を怠ってはならない。

（義務の継承）

第15条 乙は、本件土地を第三者に譲渡をする場合又は本件土地に使用収益権を設定する場合、前2条に規定する義務を当該第三者に書面により継承させなければならない。この場合において、当該第三者の義務違反に対する債務は、乙が負うものとする。

（違約金）

第16条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。ただし、乙の責めに帰することができないと甲が認めるときは、この限りではない。

(1) 第13条又は第15条に定める義務に違反したとき 金_____円(売払い代金の2割)

(2) 第14条に定める義務に違反したとき 金_____円(売払い代金

の1割)

2 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(解除)

第17条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができるものとする。

(乙の原状回復義務等)

第18条 乙は、甲が前条の規定によりこの契約を解除したときは、甲の指定する期日までに、本件土地を原状に回復して甲に返還するものとする。ただし、甲が本件土地を原状に回復することが適当でないと認めたときは、この限りでない。

2 乙は、前項の規定により本件土地を甲に返還するときは、甲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提出するものとする。

(損害賠償)

第19条 乙は、この契約に違反したために甲に損害を与えたときは、甲の定める損害賠償金を甲に支払うものとする。

(有益費等請求権の放棄)

第20条 乙は、この契約を解除された場合において、本件土地に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

(返還金)

第21条 甲は、この契約を解除したときは、収納済みの売払い代金を乙に返還するものとする。

(返還金の相殺)

第22条 甲は、前条の規定により売払い代金を返還する場合において、乙が第19条に定める損害賠償として甲に支払うべき金額があるときは、それらの全

部又は一部とその返還金とを相殺できるものとする。

(相隣関係への配慮)

第23条 乙は、本件土地の引渡し後においては、十分な注意をもって本件土地及び本件建物を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならない。

(公租公課等の負担)

第24条 本件土地に係る固定資産税及び都市計画税その他公租公課は、本件土地の引渡し日の前日までは甲の負担とし、引渡し日以降は乙が負担するものとする。

(契約等の費用負担)

第25条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(信義則)

第26条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約に定める事項を履行するものとする。

(疑義の決定)

第27条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第28条 この契約に関し甲又は乙が訴訟等を提起するときは、甲の事務所の所在地を直轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各1通を保有する。

年 月 日

鷹栖町南1条3丁目5番1号

甲

鷹栖町長

乙

1 土地の表示

所在	地番	地目	地積
上川郡鷹栖町北野東4条3丁目	55番28	宅地	440.18 m ²

2 建物の表示

所在	存在地番	種類	構造	面積
上川郡鷹栖町北野東4条3丁目	55番28	町内 会館	木造	66.42 m ²