

建物解体撤去条件付き市有財産売買契約書（案）

売出人 西条市（以下「甲」という。）と、買受人〔*落札者〕（以下「乙」という。）とは、次の条項により、市有財産の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 甲は、その所有する次に掲げる物件（契約締結時において土地に付随し、あるいは定着するもの（無価値の建物を含む）一切を含む。以下「当該物件」という。）を現況有姿により乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

土地の所在地	地目	面積 (㎡)	摘要
西条市喜多川366番3	宅地	831.89	実測面積
		831.89	公簿面積

建物の所在地	構造	延床面積 (㎡)	種類
西条市喜多川 366番地3	鉄筋コンクリート造 陸屋根2階建	612.00	集会場
西条市喜多川 366番地3	コンクリートブロック造 陸屋根平屋建	42.60	車庫・物置

外 附属建物として駐輪場、風呂場がある。

2 乙は、第11条の規定に基づき、当該物件の建物（建物の付帯設備、工作物その他一切の動産を含む。）を解体撤去しなければならない。

（売買代金の額）

第3条 当該物件の売買代金は、金 〔*落札金額〕 円とする。

（契約保証金）

第4条 乙が売買代金を甲の指定する期日までに納付した場合、甲は乙が既に納付済みの契約保証金〔*落札金額の1割以上の額〕を乙に返還しなければならない。ただし、乙が契約保証金を売買代金の一部に充当するよう甲に申し出たときは、契約保証金を売買代金の一部に充当することができる。

2 契約保証金には、利子を付さない。

(売買代金の納付方法等)

第5条 乙は、売買代金（前条第1項ただし書の規定により、乙が契約保証金を売買代金の一部に充当する場合は、充当する契約保証金を売買代金から控除した金額）を、甲が発行する納入通知書により、令和〇年〇月〇日までに、甲が指定する金融機関に納付しなければならない。

2 前項に定める納期限までに乙が納付できない特別の理由があり、甲がやむを得ないと認めた場合は、その納期限の翌日から売買代金を納付した日まで、年7.3パーセントの割合（年365日当たりの割合とする。）をもって算出した金額を、乙は遅延利息として甲に支払わなければならない。

(所有権の移転及び登記の嘱託)

第6条 当該物件及び当該物件に定着する建物の所有権は、売買代金を完納した日に移転するものとする。

2 当該土地に係る所有権移転登記は、売買代金完納後、乙の請求に基づき甲が所轄法務局に嘱託して行うものとし、これに要する登録免許税その他の経費は乙の負担とする。

3 当該建物については、第11条第4項の規定により滅失登記を行うため、所有権移転登記の嘱託は行わない。

(公租公課の負担責任)

第7条 所有権移転登記完了後における当該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。

(当該物件の引渡し)

第8条 甲は、当該物件の所有権が乙に移転した後、甲乙双方が定める日に、その所在する場所において乙に引き渡すものとする。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、本契約を締結した後において、当該物件（当該物件に定着する無価値の建物を含む。）に種類、品質、数量等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、甲に対して解除、損害賠償、追完請求又は代金減額請求等を行うことはできないものとする。ただし、当該契約が消費者契約法（平成12年法律第61号）の適用を受ける場合は、甲は、当該物件引渡しの日から2年間、履行の追完をする責任又は代金の減額をする責任のみを負うものとする。

(特則)

第10条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合は、契約を解除することができる。

- (1) 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。以下「法」という。)第2条第2号に該当する団体(以下「暴力団」という。)
 - (2) 個人又は法人の代表者が暴力団員等(法第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。以下同じ。)である者
 - (3) 法人の役員等(法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者をいう。)が暴力団員等である者
 - (4) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団の利用等をしている者
 - (5) 暴力団若しくは暴力団員等に対して、資金等提供若しくは便宜供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し又は関与している者
 - (6) 暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - (7) 当該物件を取得するために、暴力団又は暴力団員等を利用している者
 - (8) 当該物件を、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122号)第2条第1項に規定する風俗営業、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、暴力団の事務所及び無差別大量殺人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条に規定する観察処分を受けた団体の事務所の用に供したとき。
- 2 甲は、前項に規定する事項について必要があると認めるときは、当該物件について、実地に調査し、又は所要の報告を求めることができる。この場合、乙は、その調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはならない。

(建物の解体及び撤去)

第11条 乙は、当該物件の建物について、第8条に規定する引渡し後1年以内に解体撤去しなければならない。

- 2 引渡し後の建物の管理及び解体撤去に伴う一切の費用は、乙の負担とする。
- 3 乙は、建物の解体撤去が完了したときは、速やかに、甲に解体撤去の完了を書面により報告しなければならない。
- 4 甲は、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、速やかに当該建物の滅失登記を嘱託するものとする。
- 5 当該物件の引渡しの日から解体撤去完了の日までは、建物等の管理責任は乙にあるものとし、乙は十分な注意をもって建物等を管理しなければならない。
- 6 乙は、管理上又は解体撤去に必要な範囲を超えて、建物等を使用し、又は第三

者に使用させてはならない。

- 7 乙は、当該物件の建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 乙は、第10条第1項の規定によりこの契約が解除された場合又は前条に定める義務に違反した場合は、売買代金の3割に相当する金額を、違約金として甲に支払わなければならない。

- 2 前項の違約金は、次条第2項に定める損害賠償の額の予定又はその一部とは解釈しない。

（契約の解除）

第13条 甲及び乙は、相手方がこの契約に定める義務に違反したときは、いつでもこの契約を解除することができる。

- 2 前項又は第10条第1項の規定により、この契約が解除された場合において、解除した者に損害が生じたときは、その相手方は直ちにその損害を賠償しなければならない。

- 3 第1項又は第10条第1項の規定により、甲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) 乙が第5条第1項に規定する義務を履行していないときは、契約保証金は甲に帰属し返還しない。

(2) 乙が第5条第1項に規定する義務を既に履行しているときは、甲は、乙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息を付さず乙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、前条第1項の規定による違約金の一部又は前項に定める損害賠償の額の予定若しくはその一部とは解釈しない。

(3) 乙が負担した契約費用及び当該物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った前条第1項の規定による違約金は、償還又は返還しない。

(4) 乙に損害があっても、乙は、甲にその賠償を請求することができない。

（原状回復の義務）

第14条 乙は、前条第1項又は第10条第1項の規定により、この契約を解除されたときは、甲の指定する期日までに、当該物件を原状に回復し甲に返還しなければならない。

2 乙は、前項に定めるところにより当該物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該土地の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(返還金の相殺)

第15条 甲は、第13条第3項第2号の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第12条第1項に規定する違約金又は第13条第2項に規定する損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺することができる。

(相隣関係等)

第16条 乙は、当該物件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乙の責任において解決しなければならない。

(合意管轄)

第17条 この契約に関する一切の紛争(裁判所の調停手続を含む。)の専属的合意管轄裁判所は、甲の事務所所在地を管轄する簡易裁判所又は地方裁判所とする。

(定めのない事項の処理)

第18条 この契約に定めのない事項については、法令の定めるところによるもののほか、甲乙双方協議の上処理するものとする。

上記契約の成立を証するため、この契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を所持する。

令和 ○年 ○月 ○日

(甲) 愛媛県西条市明屋敷164番地
西条市
西条市長 玉井 敏久

(乙) *落札者の住所・氏名