

建物等解体条件付 土地売買契約書

売出人 益田市長 山本浩章（以下「売出人」という。）と買受人 （以下「買受人」という。）とは、次の条項により建物等の解体及び撤去を条件とした土地の売買契約を締結する。

（売買土地及び売買代金）

第1条 売出人は、その所有する土地（以下「売買土地」という。）を買受人に売り渡し、買受人は、これを買受ける。

2 売買代金は、 円とする。

物件名 土地（旧市民憩の家敷地）

地目	所在地	面積 公簿（実測）	条件
宅地	益田市高津八丁目 イ2561番1	4,701.05㎡ (4,701.05㎡)	建物等解体撤去

3 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等（地表に存在する建物及びこれに付属する施設・設備、浄化槽、給排水設備、その他の埋設物並びに建物内の動産その他残置物一切を含む。）を解体撤去しなければならない。

（契約保証金）

第2条 買受人は、契約の締結と同時に前条に掲げる売買代金の100分の10以上に相当する金額を契約保証金として、益田市指定金融機関に納入しなければならない。

2 前項の契約保証金には利息を付さないものとする。

3 第12条の規定により契約を解除するときは、前項に規定する契約保証金は、違約金として売出人に帰属する。ただし、売出人が特別な理由があると認めた場合は、違約金を減額又は免除することができる。

（契約金）

第3条 買受人は、契約の締結後、売買代金から前条第1項により納入した額を差し引いた額を90日以内に益田市指定金融機関に納入するものとする。

（所有権の移転及び登記の囑託）

第4条 土地及び建物の所有権は、買受人が代金を完納したときに、買受人に移転するものとする。

2 買受人は、土地の所有権が移転したときは、当該所有権の移転登記に必要な書類を売出人に提出し、売出人は、速やかに当該所有権の移転登記を登記所に囑託するものとする。これに要する登録免許税その他の経費は、買受人の負担とする。なお、建物は未登記のため、移転登記は行わないものとする。

（売買土地及び建物の引き渡し）

第5条 売買土地及び建物の売出人から買受人への引き渡しは、前条の所有権の移転と同時に現状有姿のままこれを完了したものとする。

（危険負担）

第6条 買受人は、この契約の締結の時から、土地の所有権の移転までの間において、土地が売出人の責に帰することができない理由により滅失し、又はき損した場合には、売出人に対して代金の減免を請求することができない。

（契約不適合責任）

第7条 売出人は、本物件を現状有姿で買受人に売り渡すものであり、売出人は本物件の品質上の問題（土壌汚染、地中埋設物及び産業廃棄物を含むが、これらに限られない。）が発見された場合でも、買受人に対して一切の責任を負わないものとし、買受人は、追完、代金減額、解除並びに損害賠償を請求すること又は契約の取消しを主張することができないものとする。

（用途制限等）

第8条 買受人は、本物件を次の各号に掲げる用途に供してはならない。

（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）第2条第2号から第4号まで及び第6号の規定に該当する者の事務所、住宅またはこれに類するものの用途

（2） 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又はこれらに類するものの用途

（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項に規定する風俗営業および同条第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業の用途

2 買受人は、土地を前項各号の用途に供するおそれのある第三者へ譲渡し、又は貸し付けてはならない。

（解体撤去）

第9条 買受人は、本件建物について、売買契約締結後1年以内に解体撤去しなければならない。

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、速やかに売払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。

(調査の有無)

第10条 買受人は、本件建物について、非飛散性アスベスト含有建材が使用されている可能性があることを了知する。

2 買受人は、本件土地について土壤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。

(違約金)

第11条 買受人は、第9条第1項に違反した場合には、売買代金の100分の30に相当する金額を違約金として売払人に支払わなければならない。

(契約の解除)

第12条 売払人又は買受人は、相手方がこの契約に規定す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。

2 前項の規定により、売払人がこの契約を解除したときは、買受人は売払人が指定する期日までに売買土地を自己の費用で原状に回復して、売払人に返還しなければならない。

(返還金等)

第13条 売払人は、解除権を行使したときは、買受人が支払った代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さないものとする。

2 売払人は、解除権を行使したときは、買受人の負担した契約の費用は返還しない。

3 売払人は、解除権を行使したときは、買受人が土地に支出した必要経費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(損害賠償)

第14条 売払人は、買受人がこの契約に規定する義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(返還金の相殺)

第15条 売払人は、第13条第1項の規定により代金を返還する場合において、買受人が前条に規定する損害賠償金を売払人に支払うべき義務があるときは、返還する代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第16条 この契約の締結及び履行に必要な一切の費用は、すべて買受人の負担とする。

(信義則)

第17条 売払人買受人両者は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行するものとする。

(相隣関係等)

第18条 買受人は、本件土地の引渡以降においては、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。

(疑義の決定等)

第19条 この契約書の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又はこの契約書に規定しない事項については、売払人買受人両者で協議の上、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、売払人及び買受人記名押印の上、各自1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

売払人 益田市常盤町1番1号
益田市
益田市長 山本浩章

買受人