

## 土地・建物売買契約書（案）

売出人 八千代市（以下「甲」という。）と買受人 落札者（以下「乙」という。）とは、八千代市財務規則に基づき、次の条項により建物等の解体及び撤去を条件とした市有財産の売買に関する契約を締結する。

（信義誠実の義務）

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。

（売買物件及び危険負担等）

第2条 甲は、その所有する末尾記載の土地及び建物（以下「本物件」という。なお、残置物等については無償譲渡するものとする。）を登記簿面積売買により乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。また、乙は売買物件が本契約締結後、引渡しまでの間に、甲の責めに帰すことの出来ない事由により、物件が滅失または毀損した場合には、甲に対して売買代金の減免、若しくは損害賠償の請求または契約の解除をする事ができない。

（物件の売買代金）

第3条 売買代金は、金 入札金額 万円とする。また、取得後において、面積の増減等（物件に係るその他の処分・整理・復旧等に係る必要経費等を含む）に係る売買代金の減免若しくは損害賠償の請求については、甲乙互いに求めないものとする。

（現状有姿による譲渡及び留意事項）

第4条 甲は、本物件を現状有姿にて譲渡するものとし、乙は現地に設置されている施設等（植込み、浄化槽施設、地下埋設物など）について、これを引き受けるものとする。

(契約保証金)

第5条 乙は、契約保証金として 金 入札金額の十分の一 円を、甲が発行する納付書により、甲に納付するものとする。ただし、乙が八千代市財務規則第146条第3項のいずれかに該当するものであった場合、乙は契約保証金の納付について甲と協議できるものとする。

【契約保証金の内訳】

- ・入札保証金から振り替えた契約保証金額 金 入札保証金額 円 (納入時)
- ・本契約に際して納付する契約保証金額 金 契約保証金額 円 (納入時)

(売買代金の納付)

第6条 乙は、第3条に定める売買代金を、甲が指定する期日(納入通知書発行日より30日以内)までに甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に一括納付しなければならない。

(契約保証金の処分)

第7条 乙が、第6条の指定日までに売買代金を納付しないときは、契約保証金は、甲に帰属するものとする。

(所有権の移転)

第8条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を全額支払ったときに、乙に移転するものとする。

(売買物件の引渡し等)

第9条 甲は、乙の売買代金全額の支払いを確認した後に、売買物件を引き渡すものとする。

(建物等の解体及び撤去)

第10条 乙は、物件引渡しの日から1年以内に建物(建物本体、地下埋設物、私道確保に伴う塀、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。

- 2 物件の引渡しがあった日から、解体撤去の完了の日まで、建物の管理責任は、乙にあるものとし、十分な注意をもって建物を管理しなければならない。
- 3 乙は、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 乙は、真にやむを得ない事由により、第1項に定める解体撤去期限の延長を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した書面をもって甲に申出を行い、承認を得なければならない。
- 5 乙は、本件建物にアスベスト含有建材が含まれることを確認した場合、本件建物の解体撤去に当たっては、大気汚染防止法（昭和43年法律第97条）及び石綿障害予防規則（昭和17年厚生労働省令第承号）等の関係法令等に従い、適切にアスベスト除去及び建物解体撤去を行うものとする。
- 6 売買物件の引渡し後の本件建物の管理及び解体撤去に要する一切の費用（アスベスト除去費用を含む。）は乙の負担とする。
- 7 本件建物の解体撤去に伴い、官公署等との協議、届出が必要な場合は、乙の責任において、その一切を行うものとする。
- 8 本件建物の解体撤去に伴う苦情等への対応及び第三者に損害を与えた場合の対応一切は、全て乙において行うものとする。

（譲渡等禁止）

第11条 乙は、前条に定める建物解体撤去が完了するまでの間、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件上に賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定してはならない。

（所有権の移転及び登記）

第12条 所有権の移転登記は、第8条の規定により売買物件の所有権が移転した

後に、乙の請求により甲が囑託するものとする。

なお、建物については、解体が前提のため、建物の所有権移転登記は行わないが、乙による第10条第3項の報告及び甲による現地確認等した後、甲が建物滅失登記を行う。

2 乙は、所有権の移転登記に必要な書類を甲に提出するものとする。

3 売買物件の所有権の移転登記に要する一切の費用は、乙の負担とする。

(瑕疵担保)

第13条 乙は、この契約締結後、売買物件に数量の不足又は隠れた瑕疵のあることを発見しても売買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はできないものとする。ただし、乙が消費者契約法（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場合は、前条に定める引渡しの日から2年間は、甲は協議に応じるものとする。

(契約の解除)

第14条 甲は、乙がこの契約に定める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。

(返還金等)

第15条 甲は、前条の規定により契約を解除したときは、乙の支払った売買代金を乙が指定する金融機関の乙名義の口座に振り込むものとする。この場合において、返還する売買代金には、利子を付さないものとする。

2 売買契約に要した費用、売買物件に関し支出した必要経費、有益費その他乙が負担した一切の費用は、返還しないものとする。

(乙の原状回復義務等)

第16条 乙は、甲が契約を解除したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に

回復させることが適当でないと認めるときは、現状のまま返還することができ  
る。

2 乙は、前項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する日ま  
でに当該売買物件の所有権移転登記の抹消登記承諾書を甲に提出しなければ  
ならない。

(損害賠償)

第17条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、  
その損害に相当する金額を請求できるものとする。

(契約の費用)

第18条 この契約の締結に要する費用は、すべて乙の負担とする（契約印紙代  
も含む）。

(公租公課の負担)

第19条 売買物件に賦課される公租公課において、引渡し以後、乙を義務者と  
して課されるものについては乙の負担とする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第20条 乙は、本契約の締結日から10年間、契約対象物件を暴力団員による  
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「暴対法」  
という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）もしくは  
は法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指  
定されている者の事務所またはその他これに類するものの用に供し、また、  
これらの用に供されることを知りながら、契約対象物件の所有権を第三者に  
移転し、または契約対象物件にかかる賃借権、使用貸借による権利その他の  
使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

(違約金)

第21条 乙は、前条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する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(本契約書第22条)に定める損害賠償額の一部と解釈しない。

(契約の解除)

第22条 甲は、乙が、前々条の規定に違反したとき、または乙が次の各号の一に該当すると認められるときは、催告なしに本契約を解除することができる。

(1) 法人等(個人、法人または団体をいう。)の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は、役員または支店もしくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。)が暴対法第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であるとき。

(2) 役員等が、自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的、または第三者に損害を加える目的をもって、暴力団または暴力団員を利用するなどしているとき。

(3) 役員等が暴力団または暴力団員に対して、資金等を供給し、または便宜を供与するなど直接的にあるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、もしくは関与しているとき。

(4) 役員等が、暴力団または暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。

(5) 役員等が、暴力団または暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。

2 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損

害について、何らの賠償または補償をすることを要しない。

3 乙は、甲が第1項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(相隣関係等への配慮)

第23条 乙は、売買物件の引渡し後においては、十分な注意を持って売買物件を管理し、近隣住民または、その他の第三者と紛争が生じないように留意するものとする。

(疑義の決定)

第24条 この契約の各条項の解釈について疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事由が生じたときは、甲乙相互に誠意をもって協議の上決定する。

(管轄裁判所)

第25条 この契約に関する訴訟は、八千代市役所の所在地を管轄する千葉地方裁判所に提訴するものとする。

(特記事項)

第26条 乙は、物件案内書に記載された売却条件などの内容を承諾のうえ、本契約を締結した。

上記契約締結の証として本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 千葉県八千代市大和田新田312番地の5  
八千代市  
八千代市長 服部友則

乙（落札者）

#### 土地の表示

- 1 所在 千葉県八千代市八千代台東3丁目253番86
- 2 地目 山林（現況：宅地）
- 3 面積 186㎡

#### 建物の表示

- 1 種類 居宅
- 2 構造 木造瓦葺平屋建
- 3 面積 52.06㎡（現況：75.39㎡）
- 4 建築日 昭和39年3月20日新築