

建物等解体条件付市有財産売買契約書

売出人 小松市（以下「甲」という。）と買受人（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。

（総則）

第1条 甲及び乙は、旧小野保育所跡地に関し、建物等解体条件付き一般競争入札による市有地売払い実施要領（以下「実施要領」という。）に従い、日本国の法令を遵守してこの契約を履行しなければならない。

2 この事業を完了するために必要な一切の手段については、この契約及び実施要領に定めがある場合を除き、乙がその責任により定める。

3 この契約書に定める催告、請求、通知、報告、申出、承諾及び解除は、書面により行わなければならない。

（売買物件）

第2条 甲は、乙に対し、甲の所有する別紙売買物件目録記載の土地（以下「売買物件」という。）を売り渡し、乙は買い受けるものとする。

（建物等）

第3条 乙は、実施に示す建物等が存置されていることを確認し、乙自らが撤去し、指定用途に供しなければならない。

（売買代金等）

第4条 売買物件の代金（以下「売買代金」という。）は、乙が入札時に見積もった土地売却価格とする。

2 売買代金が、乙が入札時に見積もった建物等解体撤去費用を上回る場合、乙は、その差額である金●●, ●●●, ●●●●円を支払金として甲に納付する。

（支払方法）

落札額がゼロ以下のときは朱書き部分を削除

第5条 乙は、支払金を、令和7（2025）年●月●日までに、甲の発行する納入通知書により甲に納付しなければならない。

（負担金）

落札額がゼロを超えるときは朱書き部分を削除

第6条 乙が入札時に見積もった建物等解体撤去費用が、売買代金を上回る場合、甲は、その差額である金●●, ●●●, ●●●●円を負担金として乙に支払う。

2 甲は、建物等解体撤去の完了を確認したあと、乙の請求により負担金を支払うものとする。

（契約保証金）

第7条 乙は、この契約の締結と同時に、契約保証金として金1,320,000円を甲の発行する納入通知書により甲に納付しなければならない。

2 前項の規定により乙が甲に納付した契約保証金は、支払金又は第25条の違約金の一部

に充当する。

3 契約保証金は、利息を付さないものとする。

4 契約保証金は、この契約が解除されたときでもこれを返還しない。

5 乙の住宅地造成工事に係る都市計画法第29条の規定に基づく開発行為の検査済証を交付した後、契約保証金は還付する。

(境界の明示)

第8条 境界は実測平面図に示すとおりとする。

(所有権移転の時期)

第9条 売買物件の所有権は、乙が建物等解体撤去の完了届を甲に提出し、甲が建物等解体撤去の完了を確認したときに甲から乙に移転する。

(引渡し)

第10条 甲は、その所在する場所において、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した後速やかに、現状有姿のまま売買物件を乙に引き渡す。

(所有権移転登記等)

第11条 甲は、乙が建物等解体撤去の完了を確認したときは、遅滞なく、売買物件の所有権移転登記の嘱託手続を行うものとする。この場合において、売買物件の所有権移転登記に要する登録免許税は、乙の負担とする。

(危険負担)

第12条 乙は、この契約の締結日から第9条の規定により売買物件の所有権が乙に移転する日までの間において、売買物件が甲の責に帰することができない理由により滅失し、又は損傷した場合は、甲に対して支払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ものとする。

(建物等の解体及び撤去)

第13条 甲が指定する期日までに、建物等を解体及び撤去しなければならない。

2 解体撤去に係る一切の費用は乙の負担とする。

3 解体撤去の範囲は、地表以上に存する建築物、工作物（擁壁を除く。）、地下埋設物、建物等に付帯する設備、建物内外の備品とする。

4 この契約の締結日から建物等解体撤去の完了の日までの売買物件の管理責任は乙にあるものとし、乙は、善良な管理者の注意をもって売買物件を管理しなければならない。この場合に必要な一切の費用は、乙の負担とする。

5 乙は建物等の解体撤去・解体廃棄物の処理が完了したときは、甲に書面による完了報告書を提出し、両者現場立会いのもと、完了確認を行う。

6 建物等の解体撤去・解体廃棄物の処理等においては、関係法令を遵守するとともに、解体撤去に伴い、第三者から苦情や異議申立てがあったときは、乙の負担において解決するものとする。また、第三者に危害又は損害を与えた場合は、乙がその責を負う。

(契約の解除)

第14条 甲は、乙がこの契約に定める規定に違反したとき又は義務を履行しないときは、催告なしにこの契約を解除することができる。

2 乙は、前項の規定による契約の解除により損害を受けた場合であっても、その損害の賠償を甲に請求することができない。

(契約不適合責任)

第15条 乙は、この契約締結後、売買物件に、種類、品質又は面積等に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができないものとする。

(土壤汚染等)

第16条 乙は、売買物件について土地履歴調査又は土壤汚染調査が必要と認められた場合、乙の費用負担において調査及び対応を実施しなければならない。

(地元協議等)

第17条 乙は、売買物件での開発行為等に当たっては、関係機関及び近隣住民等の地元関係者との協議、調整等を自らの責任で行わなければならない。

(実地調査等)

第18条 甲は、この契約に定める乙の義務の履行状況について必要があると認めるときは、第9条の規定により売買物件の所有権が甲から乙に移転した日から指定期間が満了（住宅地（宅地分譲を含む）に供して1年を経過）する日までの間、随時実地を調査し、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、正当な理由なく、甲の調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(指定用途)

第19条 乙は、売買物件を次条第2項に規定する指定期日までに住宅地（宅地分譲を含む）（以下「指定用途」という。）に供するものとし、指定用途以外の用途に供してはならない。

(指定期日)

第20条 乙は、売買物件を令和8(2026)年●月●日までに、建物等を解体撤去しなければならない。

2 乙は、売買物件を令和9(2027)年●月●日までに、指定用途（住宅地（宅地分譲を含む））に供さなければならない

(指定期日の変更)

第21条 乙は、天災その他やむを得ない理由により、売買物件を指定期日までに指定用途に供することに支障が生じた場合において、指定期日の変更を必要とするに至ったときは、詳細な理由を付した文書により指定期日の変更を申請し、甲の承認を受けなければならない。

2 甲は、前項に規定する申請が必要やむを得ないものと認めるときは、これを承認し、

乙に対して文書により通知するものとする。

(指定用途による供用の一時中止等)

第22条 乙は、天災その他やむを得ない理由により、売買物件の全部又は一部を指定用途に供することに支障が生じた場合において、供用の一時中止又は指定用途の変更若しくは解除を必要とするときは、詳細な理由を付した文書により供用の一時中止又は指定用途の変更若しくは解除を申請し、甲の承認を受けなければならない。この場合において、前条第2項の規定を準用する。

(指定期間)

第23条 乙は、令和12(2030)年●月●日までの期間、売買物件を引き続き指定用途以外の用途に供してはならない。

2 前項の規定にかかわらず、前条の規定その他の規定に基づき、甲が指定用途の解除を承認したときは、指定期間は、甲が当該指定期間の解除を承認した日に満了する。

(土地の譲渡等の禁止)

第24条 乙は、この契約の締結日から指定期間が満了する日までの間、甲の承認を受けずに、売買物件を第三者（宅地分譲の買受者を除く。）に譲渡してはならない。

2 乙は、売買物件を指定用途に供したときは、相手方が次の各号のいずれかに掲げる者に対し、売買物件を譲渡し、又はこれらの者に権利を設定してはならない。

(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号に規定する暴力団

(2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員

(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）に基づく処分の対象となっている団体又はその構成員

(違約金)

第25条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、違約金として当該各号に定める金額を甲に支払わなければならない。

(1) 第20条第1項に規定する指定期日までに売買物件を解体撤去しなかったとき金1,320,000 円

(2) 第20条第2項に規定する指定期日までに指定用途に供さなかったとき金1,320,000円

(3) 指定期間中に売買物件を指定用途以外の用途に供したとき金1,320,000円

(4) 第24条の規定に違反したとき金1,320,000 円

(5) 第18条後段の規定に違反したとき金1,320,000 円

2 前項の違約金は、第34条の規定による損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

(買戻しの特約)

第26条 甲は、第14条の規定により契約を解除したときは、売買物件の買戻しをすることができる。

2 前項の規定に基づき、甲が本物件を買戻したことにより、乙又は第三者に損害が生じても甲はその責任を負わないものとする。

3 前項の規定により甲が売買物件の買戻しをすることができる期間（以下「買戻期間」という。）は、この契約の締結日から5年間とする。

4 甲は、第1項の規定により売買物件を買い戻すときは、支払金を乙に返還する（買戻金として1円を乙に支払う）ものとする。この場合において、当該支払金には、利息を付さないものとする。

落札額がゼロ以下のときは前半の朱書き部分を括弧に置き換え、後半の朱書き部分を削る

5 甲は、第1項の規定により売買物件を買い戻すときは、乙が負担した必要経費、有益費その他一切の契約の費用を乙に返還しないものとする。

6 甲は、乙が買戻期間中に売買物件を指定用途に供し、この契約の締結日から5年間を経過したときは、前各項の規定による買戻しの特約（以下「買戻特約」という。）を解除するものとする。

（買戻特約に関する登記）

第27条 買戻特約は、第7条第2項に規定する所有権移転登記と同時に甲が行うものとし、乙はこの登記に必要な書類を提出するものとする。

2 乙は、前条第6項の規定により買戻特約が解除されたときは、甲に対して当該買戻特約の登記の抹消を請求するものとし、甲は、その請求を受理した後、遅滞なく、当該買戻特約の登記の抹消に係る嘱託手続を採るものとする。この場合において、当該買戻特約の登記の抹消に係る登録免許税は、乙の負担とする。

（支払金の返還）

第28条 甲は、第14条に規定する解除権を行使したときは、乙が既に支払った支払金を乙に返還するものとする。この場合において、当該支払金には、利息を付さないものとする。

（違約金の不返還）

第29条 甲は、第26条第1項の規定により売買物件の買戻しをした場合又は第14条に規定する解除権を行使した場合においても、乙が既に支払った第25条第1項の違約金は、乙に返還しないものとする。

（売買物件の原状回復）

第30条 乙は、甲が第26条第1項の規定により売買物件の買戻しをした場合又は第14条に規定する解除権を行使したときは、売買物件を甲の指定する期日までに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たときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失し、又は損傷しているときは、甲に対し、当該売買物件の支払金から減損額に相当する金額を甲が指定する期日までに支払わなければならない。

3 乙は、第1項の規定により売買物件を甲に返還するときは、当該売買物件の所有権移

転登記に必要な承諾書を甲の指定する期日までに甲に提出しなければならない。

(建物等解体撤去費用等の請求権の放棄)

第31条 甲は、第26第1項の規定により売買物件の買戻しをした場合又は第14条に規定する解除権を行使した場合、乙が建物等解体撤去に支出した費用その他費用があっても、乙に償還しない。

(有益費等の請求権の放棄)

第32条 甲は、第26条第1項の規定により売買物件の買戻しをした場合又は第14条に規定する解除権を行使した場合は、乙が売買物件に支出した改良費等の有益費、修繕費等の必要費その他の費用があっても償還しない。

(返還金等)

第33条 乙は、甲が第14条に定める解除権を行使したときは、甲が支払った負担金を直ちに返還しなければならない。ただし、この返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙が負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が売買物件に支出した第13条に規定する解体撤去の費用を含めた全ての必要経費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(損害賠償)

第34条 乙は、甲に損害を与えたことが、乙がこの契約に定める義務を履行しないために生じたものであるときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

(返還する支払金の相殺)

第35条 甲は、第26条第4項又は第28条の規定により支払金を返還する場合において、乙が第25条第1項の違約金、第30条第2項に規定する売買物件の減損額又は前条に規定する損害賠償として甲に支払うべき金額があるときは、その返還する支払金をそれらの全部又は一部と相殺するものとする。

(契約の費用)

第36条 この契約の締結及び履行に必要な一切の費用は、乙の負担とする。

(合意管轄裁判所)

第37条 この契約に関し、甲と乙との間に紛争を生じた場合、甲の所在地を管轄する地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第38条 この契約に定めのない事項又はこの契約に定める事項に疑義が生じたときは、甲乙協議して定めるものとする。

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

令和○（ × × × × ）年○月○日

甲 小松市小馬出町 9 1 番地
小松市
小松市長 宮橋 勝栄

乙

別紙 売買物件目録

土地

所在地番	登記地目	登記地積
小松市小野町庚 2 番 1	宅地	1,400.64㎡
小松市河田町乙 3 7 番 1	宅地	541.12㎡
計		1,941.76㎡