様式７

解体等条件付き土地売買契約書（ひな形）

売払人**安 城 市**（以下「売払人」という。）と買受人 **〇〇 〇〇**（以下「買受人」という。）は、次の条項により土地売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第１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しなければならない。

（売買土地）

第２条　売払人は、その所有する次の土地（以下「売買土地」という。）をこの条及び次条以下の条件で売り渡し、買受人はこれを買い受ける。

安城市根崎町西根２番５及び３番２　宅地　１，０５３．２５㎡

（売買代金）

第３条　売買代金は、**金〇〇〇〇〇〇〇〇〇円**とする。

（契約保証金）

第４条　買受人は、契約保証金として**金〇〇〇〇〇〇〇〇円**を売払人の指定する手続により、本契約締結と同時に売払人に納付しなければならない。

２　売払人は、買受人が次条に定める義務を履行したときは、前項に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。

３　第１項の契約保証金は、利子を付さないものとし、第２９条に定め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。

４　買受人が次条に定める義務を履行しないときは、第１項に定める契約保証金は、売払人に帰属するものとする。

（売買代金の納付）

第５条　買受人は、**令和８年１２月１６日（水）**までに第３条の売買代金から買受人が既に納付した契約保証金を除く**金〇〇〇〇〇〇〇〇円**を売払人の発行する納入通知書により、売払人の指定する金融機関に納付しなければならない。

（所有権の移転）

第６条　売買土地の所有権は、買受人が売買代金の全額を納付したときに買受人に移転する。

（所有権の移転登記）

第７条　前条の規定により所有権が移転した後、買受人は、売払人に対

し所有権移転登記の嘱託を請求し、売払人はその請求により遅滞なく所轄法務局に所有権移転登記を嘱託する。この場合に要する登録免許税その他一切の費用は、全て買受人の負担とする。

２　買受人は、前項の所有権移転登記に必要な書類を、自己の費用と負担において、売払人の指定する期日までに、売払人に提出しなければならない。

（公租公課等）

第８条　所有権移転後における売買土地の公租公課その他一切の賦課金は、買受人の負担とする。

（売買土地の引渡し）

第９条　売払人は、売買土地を所有権移転後、直ちに現状有姿にて買受人に引渡すものとする。

２　買受人は、前項による引渡しを受けたときは、直ちに売買土地の受領書を売払人に提出しなければならない。

（構造物の解体及び設置）

第１０条 買受人は、契約締結の日から３年以内に対象構造物を解体及び設置するものとする。ただし、買受人はやむを得ない事情により期限の延長を必要とするときは、あらかじめ理由を付した書面を売払人に提出し、承認を得なければならない。

２ 対象構造物の解体及び設置に要する一切の費用は、買受人の負担とする。

３ 買受人は、対象構造物の工事に着手するときは、事前に工事内容、着手日、工程等を書面により売払人へ報告することとする。

４ 買受人は、対象構造物の解体及び設置が完了したときは、速やかに完了報告を書面により売払人へ提出することとし、売払人は解体及び設置の完了を確認するものとする。

５　買受人は、対象構造物の解体及び設置においては、関係法令を遵守するとともに、第三者から苦情や異議申し立てがあったときは、買受人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、買受人がその責を負う。

６　対象構造物の解体及び設置に伴い、官公署等との協議、届出、許可等が必要なときは、買受人の責任において行うものとする。

（危険負担）

第１１条　この契約締結の日から土地売買の引渡しの日までの間に、売払人の責めに帰すことのできない事由により、売買土地に滅失、毀損等の損害を生じたときは、その損害は買受人が負担するものとする。

（維持管理の責任）

第１２条　この土地の管理責任は、土地の引渡しの日をもって、売払人から買受人に移るものとし、所有権移転登記が未了であっても、管理上の一切の費用及び災害その他による損害は買受人の負担とする。

（禁止用途）

第１３条　買受人は、売買土地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項に定める風俗営業又は同条第５項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途に供し、また、これらの用に供されることを知りながら所有権を第三者に移転し、又は貸し付けてはならない。

２　買受人は、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号に定める暴力団又は法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等に指定されているものを利する用途に供し、また、これらの用に供されることを知りながら所有権を第三者に移転し、又は貸し付けてはならない。

（売買土地及び対象物件の譲渡禁止）

第１４条　買受人は、契約締結の日から次条第３項に規定する特約事項の登記が抹消されるまでの間は、売買土地及び対象物件を第三者へ譲渡することができないものとする。

（買戻しの特約）

第１５条　買受人が、第１０条及び第１３条から前条までの条項に違反したときは、売払人は買受人が支払った売買代金を返還して、売払人が指定した日に売買土地及び対象物件を買戻すことができるものとする。

２　買戻しができる期間は、契約締結の日から５年間とする。

３　前２項に規定する特約事項の登記は、第７条の所有権の移転登記と同時に行う。買受人は「買戻し期間」及び「売買代金」等を内容とする登記をすることに同意し、当該登記に必要な承諾書を売払人に提出しなければならない。

（買戻し特約の登記の抹消）

第１６条　売払人は、第１０条に定める買受人の義務が履行されたと認めるときは、買受人の申し出により前条第３項の登記を抹消することに同意する。

２　前項に規定する登記の抹消の申し出には、第１０条に定める工事に着手する前に当該工事に係る建築基準法第６条第４項の確認済証その他公的機関が発行した書面を市に提出すること、及び当該工事の完了後に同法第７条第５項の検査済証その他公的機関が発行した書面を提出することとする。

３　第１項に規定する登記の抹消の手続に要する費用は買受人の負担とする。

（公害等の禁止）

第１７条　買受人は、電波障害、騒音、風害及び日照阻害等の防止に留意するとともに、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

（相隣関係等への配慮）

第１８条　買受人は、売買土地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留意するものとする。

（実地検査）

第１９条　売払人は、第１０条及び前２条の義務の履行状況を確認するため、いつでも実地調査し、買受人に必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、買受人はその調査を拒んだり、妨げてはならず、また、報告、資料の提出を怠ってはならない。

（越境物）

第２０条　売買物件への越境物については、第６条に定める所有権の移転をもって、売払い人が締結している別紙「越境に関する覚書」を買受人が承継するものとする。

（違約金）

第２１条　買受人は、第１０条、第１３条から第１４条に定める義務に違反したときは、第３条に定める売買代金の１０分の３（１円未満切捨て)に相当する額を違約金として売払人に納付しなければならない。

２　前項の違約金は、第２４条第３項、第２９条に定め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。

（契約の費用負担）

第２２条　この契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、すべて買受人の負担とする。

（契約内容不適合責任）

第２３条　売払人は、この契約締結後、売買土地に面積の不足、地中埋設物、土壌の汚染等が発見されたとしても、一切の担保責任は負わない。また、買受人は、売買土地に関し、契約内容の不適合を理由として、売払人に対して履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。ただし、買受人が消費者契約法（平成１２年法律第６１号）第２条第１項に定める消費者に該当する場合は、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除について、引渡しの日から２年以内に売

払人に対して協議を申し出ることができるものとし、売払人は協議に応じるものとする。

（契約の解除）

第２４条　売払人は、買受人が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができるものとし、このため買受人に損害が生じても、売払人はその責を負わないものとする。

（１）買受人がこの契約に定める義務を履行しないとき。

（２）法人等（法人又は団体若しくは個人をいう。以下同じ。）の役員等（法人にあっては非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者、その他の団体にあっては法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人にあってはその者及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。）に暴対法第２条第６号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員ではないが暴対法第２条第２号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者（以下「暴力団関係者」という。）がいると認められるとき。

（３）暴力団員又は暴力団関係者（以下「暴力団員等」という。）が、その法人等の経営又は運営に実質的に関与していると認められるとき。

（４）法人等の役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員等又は暴力団員等が、経営若しくは運営に実質的に関与している法人等を利用するなどしていると認められるとき。

（５）法人等の役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が、経営若しくは運営に実質的に関与している法人等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

（６）法人等の役員等又は使用人が、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と認められるとき。

（７）法人等の役員等又は使用人が、前各号のいずれかに該当する法人等であることを知りながら、これを利用するなどしていると認められるとき。

（８）暴対法第３２条第１項各号に掲げる者であると認められるとき。

２　買受人が共同企業体である場合における前項の規定については、その代表者又は構成員が、同項各号のいずれかに該当した場合に適用する。

３　売払人は、前２項の規定によりこの契約を解除したときは、これによって生じた売払人の損害の賠償を買受人に請求することができる。

４　前項の場合において、買受人が共同企業体であるときは、代表者又

は構成員は、賠償金を連帯して売払人に支払わなければならない。買受人が既に共同企業体を解散しているときは、代表者であった者又は構成員であった者についても同様とする。

（妨害又は不当要求に対する届出義務）

第２５条　買受人は、契約の履行に当たって、妨害（不法な行為等で、業務履行の障害となるものをいう。以下同じ。）又は不当要求（金銭の給付等一定の行為を請求する権利若しくは正当な利益がないにもかかわらずこれを要求し、又はその要求の方法、態様若しくは程度が社会的に正当なものと認められないものをいう。以下同じ。）を受けた場合は、速やかに売払人に報告するとともに、警察に被害届を提出しなければならない。

２　買受人が妨害又は不当要求を受けたにもかかわらず、前項の報告又は被害届の提出を怠ったと認められる場合は、売払人は、買受人に対し、調達契約からの排除措置を講じ、本契約を解除することができる。

（返還金等）

第２６条　売払人は、第１５条に定める買戻権を行使したとき、又は第２４条及び前条第２項に定める解除権を行使したときは、買受人が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

２　売払人は、解除権を行使するときには、買受人の負担した契約の費用は返還しない。

３　売払人は、解除権を行使するときには、買受人が支払った違約金及び買受人が売買土地に支出した必要経費、有益費、公租公課等その他一切の費用は返還しない。

（買受人の原状回復義務）

第２７条　買受人は、第１５条に定める買戻権を行使したとき、又は第２４条及び第２５条第２項の規定によりこの契約が解除されたときは、売払人の指定する期日までに、次の各号に定める事項を行わなければならない。

（１）売買土地上に存在する建物、工作物を収去し、原状に回復して売払人に返還すること。なお、原状回復費用は、買受人の負担とする。ただし、売払人が原状に回復させることが適当でないと認めたときはこの限りではない。

（２）売買土地の所有権移転登記をするための登記承諾書を売払人に提出すること。なお、登記費用等は買受人の負担とする。

（３）売買土地について設定された抵当権、その他当該土地の完全な所有権行使を妨げる負担を消滅させること。なお、この費用は買受人の負担とする。

２　前項第１号但し書により、売買土地を返還したときは、当該土地上

に残置したものの所有権はすべて売払人に帰属する。これにより、買受人に損害が生じても、買受人は売払人に一切の請求をすることはできない。

（使用料相当損害金）

第２８条　買受人は、第１５条に定める買戻権を行使したとき、又は第２４条及び第２５条第２項の規定によりこの契約が解除されたときは、次の各号に定める使用料相当額損害金を売払人に支払わなければならない。この使用料相当額は当該土地の課税標準額（固定資産税課税標準額の算定方法に準じて市長が定める額）に１００分の４を乗じて得た金額とする。

（１）第９条の規定により売買土地の引渡しを受けた日から、売払人の解除権の行使を通知した日までの間の使用料相当額

（２）売払人が解除権の行使を通知した日の翌日から前条第１項に定める義務を完全に履行して売買土地を売払人に返還する日までの間の使用料相当額

（損害賠償）

第２９条　売払人は、買受人がこの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、その損害の賠償を請求することができる。

（返還金の相殺）

第３０条　売払人は、第２６条第１項の規定により売買代金を返還する場合において、次の各号の合計額を返還金から控除して返還するものとする。なお、控除できない金額がある場合は、買受人は売払人に対して別途これを支払わなければならない。

（１）第２１条に定める違約金

（２）第２７条第１項に定める原状回復費用、登記費用等

（３）第２８条に定める使用料相当損害金

（４）前条に定める損害賠償金

（疑義の決定）

第３１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、売払人買受人協議の上定める。

（管轄裁判所）

第３２条　この契約について訴訟等が生じたときは、名古屋地方裁判所を第一審の裁判所とする。

この契約の締結を証するため、本書を２通作成し、売払人買受人各自記名押印の上、それぞれ１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

売払人　　安城市桜町１８番２３号

安 城 市

安城市長　三　星　元　人

買受人　　住所

氏名