契約書式例（建物解体条件）

（建物解体条件付の場合）
市有財産売買契約書

売払人　北九州市（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。

（信義誠実の義務）

第１条　甲及び乙は、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　）

第２条　売買物件は次のとおりとし、甲は本物件を現状有姿のまま乙に売渡し、乙はこれを買い受けるものとする。

（売買物件）

資産の別	所　　在	公簿地目	実測面積
土　地	北九州市若松区二島五丁目１６番１０１	宅地	１，０００．５１㎡
土　地	北九州市若松区二島五丁目１６番１０８	宅地	１，００１．１８㎡
建　物	建物についての詳細は、次の「売買物件上の下記解体・撤去対象建物のとおり		

（売買物件上の解体・撤去対象建物）

所在	家屋番号	種類	構造	延床面積
北九州市若松区二島五丁目１６番１０８上の建物１棟	未登記建物	旧島郷親和苑	鉄筋コンクリート造 平家建	１９８．００㎡
北九州市若松区二島五丁目１６番１０８上の建物１棟	未登記建物	旧陶芸室	コンクリートブロック造 大波スレート葺 平家建	１９．４４㎡
北九州市若松区二島五丁目１６番１０１、１６番１０８上の建物１棟	未登記建物	旧窯場	コンクリートブロック造 大波スレート葺 平家建	１２．６５㎡

（　売　買　代　金　）

第３条　前条に定める物件の売買代金は、金　　円とし、土地及び建物並びに建物にかかる消費税及び地方消費税相当額（建物価格の１００分の１０）の内訳は次のとおりとする。

区　　分	売買金額
土　　地	円
建　　物	０円
建物にかかる消費税及び地方消費税相当額	０円

（　契　約　保　証　金　）

第４条　乙は、本契約締結の際に契約保証金（以下「保証金」という。）として、金　　円を甲に納入しなければならない。ただし、既納の入札保証金をこの保証金の一部に充当することができる。

２　前項の保証金は、第16条に定める損害賠償の額の予定又はその一部と解釈しない。

３　第１項に定める保証金には、利息を付さないものとする。

４　甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、乙の請求により第１項に定める保証金を乙に還付するものとする。ただし、第１項に定める保証金を売買代金の一部に充当することができる。

（売買代金の納入）

第５条　乙は、第３条に定める売買代金の全額を、甲の発行する納入通知書により、令和　年　月　　日までに甲に納入しなければならない。

（所有権の移転及び移転登記）

第６条　売買物件の所有権は、乙が第３条に定める売買代金を完納した時に、甲から乙に移転するものとする。

２　乙は、売買代金納入の際、登録免許税相当額の印紙又は現金領収証書を甲に提出しなければならない。

３　所有権移転登記に関する手続きは、甲が行うものとする。

（売買物件の引渡し）

第７条　売買物件は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時に、甲から乙に対し引渡しがあったものとする。

（契約不適合責任）

第８条　乙は、売買物件について種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由とする履行の追完請求、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はできない。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項に定める消費者に該当する場合には、前条に定める引渡しの日から２年間は、この限りでない。

（建物の解体及び撤去）

第９条　乙は、第７条に定める売買物件の引渡しの後２年以内に、第２条の売買物件上の解体・撤去対象物件(以下「建物等」という。)を解体及び撤去(以下「解体撤去」という。)するものとする。ただし、乙は、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甲に提出し、甲の承認を得なければならない。

２　乙は建物等に関し、使用貸借による権利及び貸借権その他の使用収益を目的とする権利並びに質権、抵当権、根抵当権及び譲渡担保その他の交換価値を目的とする権利を設定してはならない。

３　乙は建物等を第三者に譲渡してはならない。

４　乙は、建物等の維持管理上又は解体撤去に必要な場合を除き、建物等を使用し、若しくは第三者に使用させてはならない。

５　建物等の解体撤去の範囲は、売買物件の地表面上に存在する建物とする。なお、地下埋設物を含む建物等の解体撤去に伴い、官公署等との協議、届出等が必要な場合は、乙の責任において行うものとする。

６　建物等の解体撤去の際には、別紙「建物解体に関する特記事項」を遵守すること。

７　乙は、建物等の解体撤去に伴い、第三者から苦情や異議申し立てがあったときは、責任を持ってその解決にあたるとともに、第三者に損害等を与えたときは、その責めを負うものとする。

８　乙は、建物等の解体撤去が完了したときは、速やかに、甲に対し建物等の解体撤去の完了を書面により報告することとし、甲及び乙は、現地立会の上解体撤去の完了を確認するものとする。

９　地下埋設物を含む建物等の解体撤去に要する一切の費用は、乙の負担とする。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

第10条　乙は、本契約締結の日から10年間、暴力団（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をいう。以下同じ。）若しく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であることが指定されている者の事務所又はその他これら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、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

２　乙は、本契約締結の日から10年間、売買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、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

（ 実 地 調 査 等 ）

第11条　甲は、乙の前条に定める公序良俗に反する使用等の禁止に関して、甲が必要があると認めるときは、乙に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

２　乙は、甲から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する書類その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

３　乙は、正当な理由なく前２項に定める調査を拒み、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。

（ 契 約 の 解 除 ）

第12条　甲は、次の各号に定める事由が生じたときは、本契約を解除することができる。この場合において、第４条に定める契約保証金は甲に帰属するものとし、乙に損害を与えても、甲は補償の責めを負わない。

（１）乙が、本契約に定める義務を履行しないとき。

（２）乙が、本契約に定める条項に違反したとき。

（３）乙から契約解除の申し出があったとき。

（４）乙が、本契約の締結にあたり虚偽の申請を行ったことが判明したとき。

（５）乙が、本契約の締結後、第５条に定める義務を履行するまでの間に、暴力団、暴力団員（暴対法第２条第６号に規定する暴力団員をいう。）又はこれらのものと密接な関係を有する者であることが判明したとき。

（　違　約　金　）

第13条　乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として甲に対して支払わなければならない。

（１）第９条又は第10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３割に相当する金額。

（２）第11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１割に相当する金額。

（３）前条第４号の規定により契約が解除されたときは、第３条に定める売買代金の３割に相当する金額。

２　前項の違約金は、第16条に定める損害賠償の額の予定又はその一部と解釈しない。

３　第１項の違約金は、契約保証金から控除し、なお不足を生ずる場合は追徴するものとする。

（　返　還　金　等　）

第14条　甲は、第12条の規定により解除権を行使したときは、乙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　甲は、解除権を行使したときは、乙の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必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（原状回復の義務）

第15条　乙は、甲が第12条の規定により解除権を行使したときは、自己の負担において売買物件を原状に回復し、甲の指定する期日まで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することが適当でないと認めたときはこの限りでない。

２　乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲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、甲の指定する期日までに、当該物件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。

（　損　害　賠　償　）

第16条　甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため、又は義務に違反したために損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

（近隣住民への配慮）

第17条　乙は、売買物件引渡し以後においては、十分な注意をもって売買物件を管理し、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。

（返還金との相殺）

第18条　甲は、第14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、乙が第13条、第15条第２項又は第16条の規定により甲に支払うべき金額のあるときは、返還する売買代金の全部又は一部を相殺する。

（契約等の費用）

第19条　本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

（　　協　　議　　）

第20条　この契約に定めのない事項について、北九州市契約規則によるものとし、同規則に定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定する。

（　裁　判　管　轄　）

第21条　本契約に関する訴訟の管轄は、甲の事務所所在地を管轄区域とする地方裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書２通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その１通を保有するものとし、本契約は次のとおり各自記名押印したときに確定する。

令和　　年　　月　　日

甲　　北　九　州　市

代表者　　北九州市長

＜法人の場合＞

乙　　所在地

商号及び代表者