

若草分譲宅地売買契約書（案）

和気町（以下「甲」という。）と ○○ ○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により町有地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、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 甲は、次の分譲区画を乙に売り渡すものとする。

- （1） 若草分譲宅地 ○ 号地
- （2） 地 目 宅地
- （3） 地 積 ○○○.○○㎡

（売買代金）

第3条 売買物件の売買代金は、金○○○,○○○,○○○円とする。

（契約保証金）

第4条 甲及び乙は、この契約を締結するにあたり、乙が甲に契約保証金として金○○○,○○○円を支払ったことを確認する。

2 前項の契約保証金には、利子を付さない。

（売買代金の納付）

第5条 乙は、第3条に定める売買代金を、甲が発行する納入通知書により、この契約成立の日から30日以内に、甲に支払わなければならない。

2 前条第1項に規定する契約保証金は、売買代金の一部に充当することができる。

（所有権の移転及びその時期）

第6条 売買物件の所有権は、売買代金が完納されたときに、甲から乙に移転するものとする。

2 売買物件は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、乙に対し現状有姿のまま引き渡しがあったものとする。

（所有権の移転登記）

第7条 所有権の移転登記は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転した後に、乙の請求に基づき甲が囑託するものとし、乙はこれに必要な書類等を甲に提出するものとする。

2 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

3 甲は、乙からの当該登記に要する費用の負担を確認した後に、遅滞なく所有権の移転登記を囑託するものとする。

（危険負担）

第8条 本件土地を引渡す前に、甲又は乙の責めに帰することの出来ない事由等により、本件土地がき損したときは、その負担は甲に帰するものとする。

2 前項の場合において、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、乙は本契約を解除することができる。

3 乙が本契約を解除した場合は、甲は既に受領した手付金等を速やかに返還するものとする。

(相隣関係等)

第9条 乙は、自己の責任と費用負担にて境界に係る問題をすべて処理するものとする。

2 前項の問題について、乙は、甲に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできない。

(契約不適合責任)

第10条 売買物件が種類、品質又は数量に関して本契約に適合しないものであるときは、乙は、甲に対して、履行の追完請求、代金の減額請求、損害賠償請求又は契約の解除について、引渡しの日から1年以内に協議を申し出なければならず、甲は、当該協議に応じるものとする。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第11条 乙は、売買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）第2条第2号に規定する暴力団その他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に使用してはならない。

(風俗営業等の禁止)

第12条 乙は、売買物件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及び同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用に使用してはならない。

(売買物件の譲渡の禁止)

第13条 乙は、売買物件の所有権移転の日から起算して5年間（以下「指定期間」という。）は、住宅用に供する分譲地の販売を除き、売買物件を第三者に所有権移転してはならない。ただし、指定期間内にやむを得ない事由により甲の書面による承諾を得たときはこの限りでない。

(義務の承継)

第14条 乙は、売買物件上の建物を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対し第11条及び第12条の規定に反する使用をさせてはならない。

2 乙は、売買物件を第三者に賃貸する場合、売買物件に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定する場合又は指定期間内に町の承諾に基づいて第三者に所有権移転をする場合は、第11条及び第12条に規定する条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければならない。

3 乙は、売買物件を指定期間満了後に第三者に所有権移転をする場合であっても、第11条及び第12条に定める条件を第三者に承継するよう努めるものとする。

(用途等の制限)

第 15 条 乙は、売買物件の買受において提案した事業（以下「提案事業」という。）の履行にあたり、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 契約の成立の日から起算して 2 年以内に提案事業の用途に使用するための工事に着手しなければならない。
- (2) 契約の成立の日から起算して 3 年以内に提案事業の用途に使用しなければならない。
- (3) 契約の成立の日から起算して 5 年以内に提案事業の用途を変更してはならない。なお、指定期間内に提案事業に加えて新たな事業を実施しようとするときは、関連する法令を遵守のうえ、事前に甲に書面により協議のうえ、承認を得なければならない。
- (4) 提案事業の実施に著しい支障が生じたときは、甲に書面により協議しなければならない。

(分譲宅地販売価格の制限)

第 16 条 契約者が分譲する住宅敷地の価格は、町が分譲した当該宅地分譲価格を上回ってはならない。

(実地調査等)

第 17 条 甲は、この契約に規定す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、随時実地に調査し、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正当な理由なくして怠ってはならない。

(違約金)

第 18 条 乙は、第 11 条から第 16 条までの条件に違反した場合には、違約金として甲に対して売買代金の 100 分の 30 に相当する額(その額に 1,000 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げた額)を支払わなければならない。

2 乙は、前条の義務に違反した場合には、違約金として甲に対して売買代金の 100 分の 10 に相当する額(その額に 1,000 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げた額)を支払わなければならない。

3 第 1 項及び前項の違約金は、違約罰であり、第 21 条第 4 号及び第 23 条に規定する損害賠償の予定又はその一部とは解釈しない。

(買戻特約及び特約登記)

第 19 条 甲は、第 11 条から第 16 条までの条件に違反した場合には、売買物件の買戻しをすることができるものとする。

2 前項に規定する買戻しの期間は、売買物件の契約成立の日から起算して 5 年間とする。

3 乙は、前 2 項の規定に基づく買戻しの特約登記をすることに同意するものとする。

4 前項の特約登記に要する費用は、乙の負担とする。

5 乙は、第 2 項の規定に基づく買戻しの特約期間が経過したときは、甲に対し当該買戻しの特約の登記の抹消登記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

買戻しの特約の登記の抹消登記の嘱託手続をとるものとする。

6 前項の特約の登記の抹消登記に要する費用は、乙の負担とする。

7 乙は、特約の登記の抹消登記を請求すると同時に登記に要する費用を、負担するものとする。

(契約の解除)

第 20 条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告のうえこの契約を解除することができる。

(返還金)

第 21 条 甲が、前条の規定に基づきこの契約を解除したときは、次によるものとする。

(1) 売買代金が支払われていないときは、契約保証金は違約金として甲に帰属するものとする。

(2) 既に売買代金が支払われたときは、甲は、乙に対し、既納の売買代金に利子を付けないで返還するものとする。ただし、第 5 条第 2 項の規定により契約保証金の充当が既になされたときは、その相当額を違約金として既納の売買代金から差し引いたうえ、残額を返還するものとする。

(3) 前号以外の乙が負担した契約費用及び売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は、返還しないものとする。

(4) 甲に損害があった場合、甲は乙にその賠償を請求することができるものとする。

(5) 乙に損害があった場合でも、乙は甲にその賠償を請求することができない。

(6) 第 1 号及び第 2 号の違約金は、違約罰であり、第 4 号及び第 23 条に規定する損害賠償の予定又はその一部とは解釈しない。

(原状回復)

第 22 条 甲が第 19 条の規定によりこの契約を解除したときは、乙は自己の費用と責任において、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、甲が原状に回復することを必要としないと認めるときは、この限りでない。

(損害賠償)

第 23 条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第 24 条 甲は、第 21 条第 2 号の規定により売買代金を返還する場合において、乙が同条第 4 号の損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金と当該損害賠償金を相殺することができるものとする。

(契約の費用)

第 25 条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(公租公課等の負担)

第 26 条 売買物件の引渡し後に発生した公租公課等は、乙の負担とする。

(法令等の遵守)

第 27 条 乙は、売買物件を利用するにあたっては、当該売買物件に係る法令等の規制を遵守しなければならない。

(管轄裁判所)

第 28 条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の所在地を管轄する地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第 29 条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関し疑義を生じた事項については、甲乙協議のうえこれを決定するものとする。

(契約の効力)

第 30 条 この契約は仮契約であって、甲の本件土地の売り渡しに必要な和気町議会の議決があったときをもって本契約となるものとする。

この契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印のうえ、それぞれ 1 通を保持する。

令和 年 月 日

甲 岡山県和気郡和気町尺所 5 5 5 番地
和気町
和気町長 太田 啓補 ㊟

乙