

様式第2号(第5条関係)

若草分譲宅地売買契約書

売渡人 和気町長 ○○○○(以下「甲」という。)と買受人 ○○○○(以下「乙」という。)とは、次の条項により若草分譲宅地売買契約を締結する。

(売買物件)

第1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 ○○○.○○㎡

(売買代金の額)

第2条 土地の売買代金は、金 ○,○○○,○○○円とする。

(契約保証金)

第3条 乙は、この契約締結と同時に、契約保証金として土地代金の1割(金 ○○○,○○○円)を甲に納付する。

(売買代金等の納付方法及び納期限)

第4条 乙は、第2条に定める売買代金から契約保証金を差し引いた残額を、甲が発行する納付書により、この契約成立の日から30日以内に納付しなければならない。

2 乙は、前項に定める納期日までに売買代金を納付しなかったときは、その翌日から納付の日までの日数に応じ、年14.5パーセントの割合により計算した金額を延滞金として甲に納付しなければならない。

(土地の引渡し及び所有権移転登記)

第5条 土地の所有権は、乙が売買代金及び延滞金を全額納付した時に、乙に移転する。

2 土地の引渡しは、前項の所有権移転と同時に、現状有姿にて行う。

3 甲は、乙が売買代金及び延滞金を完納したときは、速やかに所有権移転登記を行う。

(連帯保証人)

第6条 乙は、連帯保証人(以下「丙」という。)2人を定めなければならない。甲は、丙がこの契約についての保証能力を欠くと認めたときは、いつでも乙に対して丙の変更を求めることができる。

2 丙は、極度額500万円を限度として、乙が本契約に基づき甲に対して負担する一切の債務を連帯保証する。

(公租公課等の負担責任)

第7条 土地に係る公租公課その他の費用は、売買代金及び延滞金を完納した後は乙が負担する。

(契約不適合責任)

第8条 土地が種類、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。

(用途指定)

第9条 乙は、自ら居住する住宅の建設の用に共ししなければならない。

(住宅の建設義務)

第10条 乙は、土地の引渡しを受けた日の翌日から起算して3年以内に、自ら居住する住宅の建設に着手しなければならない。

(権利の制限)

第11条 乙は、この契約の締結の日の翌日から起算して10年間は、土地又はその上に建設されている住宅について、甲の承認を得ないで、所有権・地上権・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の設定又は移転をしてはならない。

(実地調査等)

第12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、この契約の締結の日の翌日から起算して10年間は、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、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拒んではならない。

(買戻しの特約)

第13条 甲は、この契約の締結の日の翌日から起算して10年を経過する日までにおいて、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、当該土地の買戻しをすることができる。

- (1) 第9条に規定する指定用途以外に使用したとき。
- (2) 第10条に規定する期間内に自ら居住する住宅を建設しなかったとき。
- (3) 分譲の申込みに偽りの記載があったこと、又は不正の手段によって行われたことが明らかになったとき。
- (4) 第11条に規定する権利の制限に違反したとき。

2 乙は、前項の規定による買戻しにより損害を受けることがあっても、甲に対してその損害の賠償を請求することができない。

(買戻しの登記)

第14条 前条第1項の買戻し特約登記は、第5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、乙はこれに協力する。

(登記に関する協力義務)

第15条 土地に係る所有権移転登記その他の登記については、甲乙相互に協力しなければならない。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反したときは、自らの責めに帰すべき事由によるものであると否とにかかわらず、催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。

(土地の原状回復)

第17条 乙は、第13条第1項の規定により土地の買戻しがあった場合又は前条の規定により契約の解除があった場合においては、甲の指定する期日までに乙の負担において土地を原状に回復し、甲に返還しなければならない。ただし、甲が土地を原状に回復する必要がないと認めるときは、乙は、甲の指示するところにより土地を返還する。

2 甲は、乙が前項の義務を履行しないときは自らこれを行い、又は甲の指定する第三者にこれを行わせ、その費用を乙に請求することができる。

3 乙が土地に支出した改良費・修繕費等の有益費があっても、甲は償還しない。

4 乙は、第1項の規定により土地を返還することとなったときにおいて、当該土地に抵当権、賃借権又は使用貸借等所有権の完全な行使を妨げる権利が設定されてあるときは、甲の指定する期日までに消滅させるとともに、当該土地の所有権移転等の登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(返還金)

第18条 甲は、第13条第1項の規定により土地を買い戻した場合、又は第16条の規定により契約を解除した場合は、乙が納付し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。

(違約金)

第19条 乙は、第13条第1項の規定により土地の買戻しがあった場合、又は第16条の規定により契約の解除があった場合は、甲に対して第2条に規定する売買代金の20パーセントに相当する金額を違約金として、甲の指定する方法等により、甲の指定する期日までに支払わなければならない。

(相殺)

第20条 甲は、第18条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が前条に規定する違約金を甲に支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約等の費用の負担)

第21条 乙は、この契約の締結及び履行並びに所有権移転登記及び買戻し特約登記等に関して必要な一切の費用を負担する。

(管轄裁判所)

第22条 この契約に関する訴訟は、岡山地方裁判所を管轄裁判所とすることに合意する。

(疑義の決定)

第23条 この契約に関し疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲・乙協議して決定する。

この契約締結の証として、本書2通を作成し、甲・乙記名押印の上、各1通を保有する。

令和 年 月 日

甲(売 渡 人)

岡山県和気郡和気町尺所555番地
和気町長

乙(買 受 人)

住 所

氏 名 ㊟

丙(連帯保証人)

住 所

氏 名 ㊟

住 所

氏 名 ㊟