

宅地分譲契約書

いの町長 池田 牧子（以下「甲」という。）を売主とし

（以下「乙」という。）を買主として両当事者間において、次のとおり契約を締結する。

（分譲物件及び分譲条件等）

第1条 甲は、次に掲げる土地を乙に売り渡すものとする。

所 在 吾川郡いの町字●●番●●

区画番号 沖田 第 ● 号

面 積 ●●●.●● m²

分譲価格 金●0,000,000円

2 乙は、土地の引き渡し後3年以内に自らが居住するための住宅を建築し、速やかに入居しなければならない。

（支払い方法等）

第2条 乙は、本契約締結までに契約保証金として、金●●●,●●●円を甲に支払い、令和●年●月●日までに第1条第1項に規定する分譲価格から、契約保証金を差し引いた金額を甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。

2 乙は、前項により甲に支払うべきこととされている金額を支払期日までに支払わなかったときは、支払期日の翌日から納付する日までの日数に応じ、いの町契約規則（平成16年規則第46号）第41条第1項第1号の割合で計算した額を、甲の発行する納付書により甲の指定する金融機関に納付しなければならない

（土地の引き渡し）

第3条 甲は、前条に定める分譲代金を受領したときは遅滞なく、乙に当該地を現状のまま引き渡すものとする。

（所有権移転）

第4条 甲は、第2条に定める分譲代金を受領した後、乙より所有権移転登記の手続きに必要な書類等の提出を受けて、所有権移転登記を嘱託により行うものとする。

2 前項の所有権移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

（制限事項等）

第5条 乙は、第3条に規定する土地の引き渡し日から10年間、甲の許可を得ないで、契約物件について売り渡し、贈与、交換、出資等による所有権の移転又は地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定をすることはできない。

2 乙は、第1条第2項に規定する住宅の建築にあたっては、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

（1）乙は道路や住宅内に設置されている電柱及び支線は移転できないこと。

- (2) 地盤高等敷地内の形状を変更する場合は周囲の環境に配慮すること。
- (3) 宅地に騒音、ばい煙及び飛沫を生じる機械器具を装置し、居住者の健康及び衛生上悪影響を与えるようなことをしないこと。

(契約の解除及び買い戻し)

第6条 甲は、土地の引き渡し前に乙が次の各号のいずれかに該当するときは、催告をしないでこの契約を解除し、第2条第1項に規定する契約保証金を没収するものとする。

- (1) 乙がその資格を偽る等、不正な行為によりこの契約を締結したとき。
- (2) 乙が第2条に定める金額を期限までに納付しないとき。
- (3) その他、乙がこの契約に違反したとき。

2 甲は、土地の引き渡し後、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、催告をしないで、この契約を解除し、土地を買い戻すことができる。

- (1) 乙が第5条の規定に違反したとき。
- (2) 乙がその資格を偽る等、不正な行為により土地を譲り受けたとき。
- (3) その他、乙がこの契約に違反したとき。

3 甲は、前項の規定によりこの契約を解除し、土地を買い戻したときは、乙が第2条の定めにより甲に支払った金額から所定の違約金等を除いた金額を乙に返還するものとする。

4 第2項の規定による買い戻し特約は、これを登記するものとする。

(原状回復等)

第7条 乙は、甲が前条第2項の規定に基づき本契約を解除し、土地を買い戻したときは、ただちに、地上に設置した工作物等一切のものを撤去し、また抵当権その他一切の負担のない原状に復し、甲に返還するものとする。

2 前項の規定にもかかわらず、乙が契約物件を原状に復し返還しないときは、甲は、乙に代わって原状に復することができるものとし、乙はその費用を負担しなければならない。

(違約金)

第8条 乙は、甲が第6条第2項の規定に基づきこの契約を解除し、土地を買い戻したときは、分譲価格の10%相当額を違約金として甲に払うものとする。

(相殺)

第9条 甲は、第6条第3項の規定により乙に返還すべき金額からその他の規定により乙から支払いを受けるべき金額の合計額を差し引き、残額があるときは乙に返還するものとする。

ただし、この場合において不足額を生じたときは、乙は、その不足額を甲の定める方法により支払うものとする。

(延滞損害金)

第10条 乙は、第9条により甲に支払うべきこととされている金額を甲が定める期日までに支払わなかったときは、乙は指定された翌日から納付する日までの日数に応じ、い

の町契約規則（平成１６年規則第４６号）第４１条第１項第１号の割合で計算した額を、甲の発行する納付書により甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

（利息）

第１１条 甲は、乙が甲に支払った金銭については、一切利息を付さないものとする。

（契約不適合責任）

第１２条 乙は、この契約締結後、売買物件に数量の不足、隠れた契約不適合（土壌汚染及び残存地中障害物を含む）があることを発見しても、売買代金の減額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。

（通知義務）

第１３条 第３条の規定により乙が甲から土地の引き渡しを受けてから５年間、乙またはその相続人は、乙が次の各号いずれかに該当するときは、ただちに甲にその旨を通知するものとする。

（１）乙がその住所、氏名を変更したとき、または死亡したとき。

（２）乙が強制執行、仮差し押さえ若しくは仮処分を受け、または競売の申し立てを受け若しくは和議の申し立てをしたとき。

（３）乙に対して破産の申し立て（自己申し立てを含む。）があったとき。

（登記に関する協力義務）

第１４条 甲及び乙は、本契約に基づく所有権の移転登記及び買い戻しの特約登記については、それぞれ協力するものとする。

（登記費用等の負担区分）

第１５条 前条の登記に要する費用及び本契約書作成の費用は、乙の負担とする。

（管轄裁判所）

第１６条 この契約から生じる一切の法律上の訴訟については、高知地方裁判所を専属的な第一審管轄裁判所とする。

（協議）

第１７条 本契約書、または本契約書に定めない事項について疑義を生じた場合は、甲、乙、誠意をもって協議のうえ決定するものとする。

この契約の締結を証するため、契約書２通を作成し、甲、乙各々１通を保有する。

令和 年 月 日

（甲）高知県吾川郡いの町１７００番地１

いの町長 池 田 牧 子

（乙）