

堀内分譲地売買契約書

舟形町長 森 富広（以下「甲」という）と〇〇〇〇（以下「乙」という）との間に、宅地の分譲について次の条項により売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲、乙両者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。

（譲渡物件）

第2条 甲は、その所有する末尾記載の宅地（以下「譲渡物件」という。）を乙に譲渡するものとする。

（譲渡代金）

第3条 譲渡物件の代金は、金 〇〇〇〇〇 円とする。

（譲渡代金の支払）

第4条 乙は、第3条に規定する譲渡代金を甲が発行する納入通知書により納入指定日までに甲に支払わなければならない。

2 乙が納入期限までに譲渡代金を支払わない場合は、甲は督促状を發し、その翌日より納付の日までの日数に応じ、当該未納金額について年14.6パーセントの割合を乗じて得た金額に相当する違約金を徴収する。

（所有権の移転及び譲渡物件の引渡）

第5条 この土地の所有権は、乙が売買代金の納入を完了したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 この土地は、前項の規定により、その所有権が移転したときに、現状有姿のまま乙に対して引渡すものとする。

3 前項の規定によりこの土地の所有権が移転した後、甲は、速やかに所有権の移転登記を囑託するものとする。

4 この契約書作成に要する費用及び登記に要する費用は乙の負担とする。

（譲渡の制限）

第6条 乙は、譲渡物件の所有権移転登記完了の日から住宅が完成するまでは、その所有権の一部又は全部を第三者に譲渡または貸与してはならない。

2 前項に定める期間経過後において譲渡物件の所有権を第三者に譲渡しようとする場合は甲に届けなければならない。

（住宅の建築及び住居）

第7条 乙は、譲渡物件の所有権移転登記完了の日から起算して3年以内に住居を建築し居住または、入居者募集を行わなければならない。

（損傷等の負担）

第8条 所有権移転登記完了の日以降において、当該土地が甲の責に帰することができない理由により滅失し、または棄損した場合はその損失は乙の負担とする。また、乙は、譲渡物件に住居を建築する場合において、道路、水路、電柱及び消火栓等の既存の施設または樹木を移動し、若しは損傷したときは、乙の負担において原状に復さなければならない。

（用途外使用の制限）

第9条 乙は、譲渡物件に建築した住居及び譲渡物件を居住用住宅（併用住宅または集合住宅を含む。）及びその付帯施設の敷地以外の用途に使用してはならない。

（通知義務）

第10条 住宅が完成するまでの間において、乙が次の各号の一に該当したときは、乙またはその相続人若しくは代理人は、速やかにその旨を甲に通知しなければならない。

(1) 乙が死亡し、または成年被後見人の宣告を受けたとき。

(2) 乙が氏名または住所を変更したとき。

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

(4) 乙に対し破産の申し立て（自己申し立てを含む。）があったとき。

（契約の解除）

第11条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは催告を要しないで、この契約を解除することができる。

(1) 資格を偽るなど不正な行為により契約物件を譲り受けたとき。

(2) 譲渡代金を納入しなかったとき。

(3) その他この契約の条項に違反したとき。

2 前項の規定により契約を解除したときは、乙は違約金として譲渡代金の10分の1を甲に納入しなければならない。

3 甲は第1項の規定により契約を解除したときは、既納譲渡代金を乙に返還するものとする。この場合において、第13条第2項の規定により甲に納入する金額がある場合は既納の譲渡代金からこれらの金額を控除した残額を乙に返還するものとする。

4 前項の返還金には利子を付けないものとする。

（譲受人の契約解除の禁止）

第12条 乙は自己の都合により、この契約を解除することができない。ただし、甲がやむを得ない事情があると認めた場合は、この限りでない。

- 2 前項ただし書きにより契約を解除した場合において、乙が損害を受けることがあっても、甲はこれを賠償しないものとする。
- 3 前条第2項ないし第4項の規定は、第1項ただし書きの規定により契約を解除した場合に準用する。

(原状の回復及び返還)

第13条 第11条第1項及び前条ただし書きの規定により契約を解除したときは、乙は自己の負担において、甲の指定する期日まで譲渡物件を原状に復して、甲に譲渡物件の所有権移転登記の承諾書を添えて返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復する必要がないと認めるときは、現形のまま返還することができる。

2 前項本文の規定において、乙が譲渡物件を原状に復して返還しないときは、甲が乙に代わって原状に復するものとし、乙はその費用を負担しなければならない。

(買い戻し)

第14条 甲は、乙が次の各号の一に該当したときは、この契約締結の日より起算して5年を経過するまでの期間において、第3条第1項に定める金額をもって譲渡物件を買い戻すことができる。

- (1) 第6条の規定に違反した場合。
(2) 第7条の規定に違反した場合。
(3) 第9条の規定に違反した場合。

2 前項の買い戻し特約登記は、第5条第1項の規定による所有権移転登記と同時に甲が行うものとする。

3 第11条第2項ないし第4項及び前条の規定は、第1項により買い戻しを行う場合に準用する。

(瑕疵担保責任)

第15条 この契約締結後、乙が譲渡物件に隠れた瑕疵のあることを発見しても、甲はその責めを負わないものとする。

(危険負担)

第16条 この契約締結の時から譲渡物件の引き渡しの時までの間において、当該物件が甲の責めに帰らざる事由により滅失、又は棄損した場合は甲が負担する。また、引き渡し後は乙の負担とする。

(損害賠償)

第17条 乙は、この契約に定める義務を履行しないことで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。

(公租公課)

第18条 譲渡物件の所有権移転登記完了までの期間、譲渡物件に対して納付義務の発生した公租公課については、甲の負担とする。

(電柱等の設置協力)

第19条 乙は、電力供給者から電柱、支柱及び支線等を譲渡物件内に設置したい旨の申し入れがあったときは、これに協力しなければならない。

(疑義の決定)

第20条 この契約に定めない事項及び契約に関し疑義の生じた事項については、甲乙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本書2通を作成し甲、乙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 山形県最上郡舟形町舟形263番地
舟形町長 森 富 広

乙

土地の表示

所 在 地 番 地 目 地 積	区画番号 【 ○ 】 山形県最上郡舟形町堀内字杭積場 117番○ 宅 地 ○○○.○○平方メートル
-----------------	---