

分譲地譲渡契約書

譲渡人 古殿町（以下「甲」という。）と譲受人（以下「乙」という。）との間で、フォレストタウン上町の宅地分譲に関して、次のとおり契約を締結する。

（分譲物件及び分譲価格）

第1条 甲は次に表示する宅地を乙に売り払い、乙はこれを買受ける。

	土地	建物及び附帯施設
所在地		
区画番号		
地目		
構造		
面積		
分譲価格		

（分譲代金の納入方法）

第2条 本契約は登記事項証明書に表示されている面積（公簿面積）による売買契約とする。

2 乙は、この契約締結と同時に契約保証金として、前条に規定する分譲価格のうち、100分の10相当額（1,000円未満は切捨てとする。）を甲が発行する納入通知書により、指定された金融機関に納入しなければならない。

3 乙は、前条の分譲価格から前項に規定する契約保証金を差し引いた額 円を甲が発行する納入通知書により、指定された金融機関に、甲が指定する納入期日までに納入しなければならない。

（所有権の移転及び宅地の引渡し）

第3条 本件宅地の所有権は、前条に規定する分譲代金の完納と同時に、甲から乙に移転するものとする。

2 本件宅地は、前項の規定により所有権が移転したときに、乙に対して現状のまま引渡しがあったものとする。

3 宅地の引渡し後、甲は乙に宅地引渡書を交付し、乙は甲に宅地受領書を提出するものとする。

4 甲は、宅地の引渡し後速やかに所有権移転登記を行うものとする。

(登記手続き及び費用の負担)

第4条 前条の規定により移転した宅地の所有権の登記及び当該契約書に定める買戻し権の登記手続きは、同時に甲が行うものとし、乙はこれに協力しなければならない。

2 前項の登記に要する登録免許税その他の費用については、乙の負担とする。

(分譲の条件等)

第5条 乙は、次の各号について遵守しなければならない。

(1) 宅地を住宅用地として使用しなければならず、それ以外の目的に使用してはならないこと。

(2) 宅地の引渡しを受けた日から3年以内に住宅を建築しなければならないこと。

(3) 宅地の引渡しを受けた日から3年以内に住民登録して居住しなければならないこと。

(4) 宅地の引渡しを受けた日から3年間は、宅地を第三者に貸与し、又は譲渡してはならないこと。

(5) 土地の管理及び住宅の建築にあたっては、当該地域の風致・景観を損なうことのないようにしなければならないこと。

(6) 乙は、自治会に加入し、その活動に参加しなければならないこと。

(7) 宅地の買戻し特約を町長と締結すること。

(分譲決定の取り消し及び契約の解除)

第6条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、分譲決定を取消し、又は宅地の引渡し前にこの契約の解除ができるものとする。

(1) 宅地の売買契約の締結に至るまでの乙の申告に虚偽の内容があったとき。

(2) 譲受人の資格のいずれかの要件を備えていないと認められたとき。

(3) 宅地分譲申込結果通知日から14日以内に、宅地の売買契約を締結しないとき。

(4) 甲が指定する納入期日までに、分譲代金を納入しないとき。

(5) 宅地の売買契約及び移転登記に要する費用を負担しないとき。

(6) その他古殿町宅地分譲要綱及び本契約の条項に違反したとき。

(宅地の買戻し)

第7条 甲は、乙が次のいずれかに該当する場合は、宅地を買い戻すことができる。

(1) 宅地の売買契約の締結に至るまでの乙の申告に虚偽の内容があったとき。

(2) 第5条第1号から第6号までの条件に違反したとき。

(3) 乙が、強制執行、仮差押、仮処分、競売の申立て又は滞納処分を受けたとき。

(4) 乙について、民事再生(小規模個人再生又は給与所得者等再生)手続開始若しくは破産手続開始の申立て(自己破産申立てを含む。)があったとき。

2 前項の買戻しの特約の期間は宅地の引渡しを受けた日から起算して5年を経過する日までの間とする。

3 買戻しに関する特約については、登記するものとする。

4 この買戻特約の登記は、乙が第2項に規定する期間の経過した後、抹消できるものとする。

(返還金及び違約金)

第8条 甲が、第6条に基づく契約の解除、又は前条に基づく買戻しを行った場合には、既に受領した分譲代金を乙に返還するものとする。ただし、乙は売買代金の100分の10相当額(1,000円未満は切捨て)の違約金を甲に支払うものとする。

(相殺)

第9条 甲は、第6条に基づく契約の解除、又は第7条に基づく買戻しを行った場合は、甲の乙に対する分譲代金の返還債務と前条に基づく乙の甲に対する金銭債務の相当額を相殺することができる。

(原状回復の義務)

第10条 乙は、第7条の規定により買戻しが行われた場合には、直ちに乙の負担において宅地の引渡しを受けたときと同様の原状に復元し、甲に返還しなければならない。ただし、甲が原状に復元することを要しないと認めるときは、この限りではない。

2 前項の場合において、乙が損失を受けても甲は補償しない。

3 甲は、乙に対し相当の期間を定めて催告をしても第1項の原状回復を行わない場合は、甲は乙に対し第8条に規定する違約金のほか、別に宅地の原状回復に要する費用を請求することができる。

(公租公課の負担)

第11条 宅地に賦課される公租公課は、所有権移転登記後は乙が負担するものとする。

(費用の負担)

第12条 乙は、本契約書の作成に関する費用及び移転登記(買戻しによる所有権移転登記及び買戻特約抹消登記を含む。)を負担するものとする。

(近隣関係等への配慮)

第13条 乙は、宅地の引渡し以降においては、宅地を十分な注意をもって管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならない。

(契約不適合責任)

第14条 引渡しを受けた当該宅地が、本契約の内容に適合しないものであるときは、明らかに甲に責任がある場合を除き、甲は修補・損害賠償その他の責任を一切負わないものとする。

(附帯事項)

第15条 附帯事項は、次のとおりとする。

(1) フォレストタウン上町地内及び近隣の環境を阻害するものは、建築してはならない。

(2) 住宅の建築及び宅地の整備にあたって、公共の工作物に支障を及ぼす工事を行うと

きは、甲に協議し、甲の指示によって施工すること。

(3) 宅地の引渡し後は、宅地及び隣接する町道敷地等の除草やごみ処理等環境衛生に留意するとともに、地域住民と協力して住宅環境の維持向上に努めること。

(4) 乙は、公共施設等の設置者から、宅地内又は隣接する土地に、電柱、支線柱、支線等を設置したい旨の申入れがあったときは、これに協力しなければならない。

(信義則)

第 16 条 甲乙両者は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行するものとする。

(その他)

第 17 条 この契約に疑義が生じたとき、又は定めのない事項については、必要に応じて甲乙協議して定めるものとする。

本契約の締結を証するため、この契約書を 2 通作成し、甲、乙記名、押印のうえ各自 1 通を保有する。

年 月 日

甲 住 所 福島県石川郡古殿町大字松川字新桑原 31 番地
古殿町

氏 名 古殿町長 ⑩

乙 住 所

氏 名 ⑩