

飛島村住宅用地売買契約書

売渡人飛島村(以下「甲」という。)と買受人 (以下「乙」という。)
とは、次の条項により飛島村住宅用地の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、次に表示する土地(以下「本件不動産」という。)を乙が自ら定住するための住宅を建築する用地として、次条の売買代金で現状有姿のまま、乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

2 本件不動産の用途は、第9条第1号に定める用途の敷地とする。

所在	地番	地目	登記面積(m ²)

3 甲、乙両者は、本件不動産の面積が前項記載の登記面積と相違していても、売買代金の増減その他の請求をすることができない。

4 乙は、別に示されている事前了解事項説明書を了承したうえで、本件不動産を買受けるものとする。

(売買代金)

第3条 売買代金は、金 円とする。

(契約保証金)

第4条 乙は、この契約締結までに契約保証金として金 円を甲に支払うものとする。

2 前項の契約保証金は、第18条に定める損害賠償額の予定又は、その一部と解釈しない。

3 第1項の契約保証金には利子を付さない。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、第1項の契約保証金を売買代金に充当するものとする。

5 乙が次条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金は、甲に帰属するものとする。

(売買代金の納入方法)

第5条 乙は第3条に規定する売買代金から、前条第1項に規定する契約保証金を控除した額を、この契約の締結の日(以下「契約締結の日」という。)から60日以内に、甲が発行する納入通知書により甲に支払うものとする。

2 前条第1項及び前項並びに次条第3項に伴う振込手数料は乙の負担とする。

(所有権の移転)

第6条 本件不動産の所有権は、乙が第3条の売買代金を完納したときに、乙に移転するものとする。

2 甲は、乙が第3条の売買代金を完納したのち、ただちに所有権移転登記事務を行うものとし、乙はこれに協力しなければならない。

3 前項の登記に要する費用及び登録免許税は、乙の負担とする。

(土地の引渡し)

第7条 本件不動産の所有権が移転したときに、乙に対し現状のまま引渡しがあったものとする。

2 乙は、本件不動産の引渡し日まで当該土地の現状を変更してはならない。

(危険負担)

第8条 乙は、契約締結の日から前条第1項の規定により本件不動産を乙に引渡すまでの間において、本件不動産が甲の責に帰することのできない事由により滅失又はき損した場合には、甲に対して、売買代金の減額又は契約の解除を請求することができない。

(住宅建築期限等)

第9条 乙は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 本件不動産に契約締結の日から5年以内に一戸建て住宅又は一戸建て住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に規定するものの建築を完了し、居住すること

(2) 汚水処理は、農業集落排水に加入して処理すること

(3) 上水道に加入すること

(4) 別に定めのある渚地区計画を遵守すること

(権利の設定及び移転の制限)

第 10 条 乙は、契約締結の日から起算して 5 年を経過する日までの間に、本件不動産又は本件不動産に建築された建築物等に関する所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権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ようとするときは、甲の承認を得なければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

- (1) 相続により当該権利が移転する場合
- (2) 滞納処分、強制執行又は競売により当該権利が移転する場合
- (3) 土地収用法その他の法律により収用、又は使用される場合
- (4) 共有名義者を貸主とする親族間の使用貸借をする場合
- (5) 電柱及び公共施設で占用を必要とする場合

2 乙は、前項の規定により甲の承認を得て本件不動産又は本件不動産の上に建築された建築物等の権利の設定又は移転をするときは、この契約に基づく一切の権利及び義務を相手方に継承させるものとする。

(損傷等の負担)

第 11 条 乙は本件不動産に建築物等を建築する場合において、道路、排水路、電柱、植樹等既設の施設を移動し、又は損傷したときは、乙の負担において原状に復さなければならない。

2 前項の規定により乙が当該施設を原状に復さないときは、甲は乙に代わって原状に復すものとし、乙はその費用の全額を負担しなければならない。

(瑕疵担保)

第 12 条 乙は、契約締結の日以降、本件不動産に隠れた瑕疵のあることを発見しても、瑕疵の修補、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請求することができない。

2 乙が消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 2 条第 1 項に定める消費者に該当する場合には、前項の規定にかかわらず、瑕疵の修補を請求することができる。ただし、売買代金を超える瑕疵の修補を請求することはできない。

3 前項の請求は、第 7 条第 1 項の規定による引渡しの日から 2 年以内に限り行うことができる。

(契約の解除)

第 13 条 乙が次の各号のいずれかに該当する場合は、甲は契約を解除することができる。

(1) 飛島村渚地区住宅用地分譲要綱に定める分譲の条件並びに申込者の資格に該当しないと認めるとき

(2) この契約に定める義務を履行しないとき、又はこの契約の履行が不能となったとき

2 乙は、甲がやむを得ない事情があると認めた場合に限り、この契約を解除することができる。

(買い戻し権)

第 14 条 甲は、乙若しくはその承継人が第 9 条若しくは第 10 条の規定に違反した場合又は第 10 条の規定による甲の承認に付された条件に違反した場合は、本件不動産を買い戻すことができる。ただし、本件不動産に第三者による権利の設定がされている場合には、乙若しくはその承継人の責任において直ちにこれを抹消するものとし、これらに要する経費は全て乙若しくはその承継人の負担とする。

2 前項の買い戻しの特約の期間は、契約締結の日から起算して 5 年を経過する日までの間とする。

3 第 1 項の買い戻しに係る特約については、第 6 条第 2 項に規定する所有権移転登記と同時に登記するものとする。

4 乙は、第 2 項に規定する期間が満了したときは、甲に対して買戻権抹消の登記を申請することができるものとし、甲はその請求により速やかに買戻権の抹消登記事務を行うものとする。

5 第 3 項及び前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(契約解除等に伴う損失の非補償)

第 15 条 甲は、前 2 条の規定により契約を解除し、又は買い戻しを行ったことにより、乙が損失を受けてもその損失を補償しないものとし、乙が契約までに要した費用も償還しない。

(原状回復)

第 16 条 乙は、甲が第 13 条又は第 14 条の規定により契約を解除し、又は買い戻しを行った場合には、甲の指定する期日までに、乙の負担において本件不動産を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本件不動産を原状に回復さ

せることが適当でないときはこの限りでない。

- 2 前項本文の規定により、乙が本件不動産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。

(返還金)

第 17 条 甲は、第 13 条又は第 14 条の規定により契約を解除し、又は買戻しを行ったときは、既納の売買代金から契約保証金を差し引いた金額を乙に返還するものとする。したがって、この場合の契約保証金は違約金として没収する。

- 2 第 11 条第 2 項及び前条第 2 項の規定により、乙が甲に納入しなければならない金額がある場合は、甲は、前項に規定する返還金からこれらの金額を控除した残金を乙に返還するものとする。

- 3 前 2 項の返還金には、利息を付さないものとする。

- 4 第 1 項又は第 2 項の規定による売買代金の返還は、前条に規定する本件不動産の返還後とする。

- 5 甲が独立行政法人住宅金融支援機構(以下「支援機構」という。)との間に買戻権付住宅等に係る買取債権保全の調整手続に関する覚書を締結し、かつ、第 1 項及び第 2 項の規定による売買代金の返還をする場合において、乙が支援機構の証券化支援事業(買取型)により、民間金融機関との間に金銭消費貸借契約を締結し、これに基づく金銭支払義務を、当該債権を譲り受けた支援機構に対して負うこととなるときは、甲が乙に返還することとなる金額から支援機構の乙に対する債権額に相当する金額(支援機構の債権額が、甲が乙に返還することとなる金額を超えるときは、当該返還することとなる金額の全額)を直接支援機構に支払うものとする。

(損害賠償)

第 18 条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(返還金の相殺)

第 19 条 甲は、第 17 条の規定により売買代金を返還する場合において、乙が前条に定める損害賠償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。

(契約の費用)

第 20 条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(公租公課の負担)

第 21 条 第 7 条第 1 項の規定による引渡し日以後を原因日として賦課される本件不動産の公租公課については乙の負担とする。

(実地調査等)

第 22 条 乙は、甲が本件不動産の使用及び管理状況に関して調査をしようとするとき又は報告を求めたときは、これに協力しなければならない。

(疑義等の決定)

第 23 条 この契約に関して疑義があるとき又はこの契約に定めがない事項については、甲乙協議の上、別に決定する。

(合意管轄)

第 24 条 前条の協議にもかかわらず、本契約について訴訟の必要が生じた場合には、名古屋地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

以上の契約を証するために本書 2 通を作成して各自 1 通を保有する。

平成 年 月 日

売渡人 (甲) 愛知県海部郡飛島村竹之郷三丁目 1 番地
海部郡飛島村
代表者 飛島村長 久野時男

買受人 (乙)

実印