

## 阿波市定住促進宅地売買契約書

譲渡人 「阿波市」と譲受人 「  
」とは、次の条項により阿波市定住促進宅地売買契約  
の売買契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第 1 条 譲渡人、譲受人両者は、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 売買物件は、次のとおりとする。

区画 番号	所 在	地 番	地 目	地 積
1	徳島県阿波市	番地	宅 地	m <sup>2</sup>

(土壌汚染の有無)

第 3 条 譲受人は、前条に定める土地の土壌調査を実施していないことを了承する。

(分譲代金)

第 4 条 分譲代金は、金 円とする。

(契約保証金)

第 5 条 譲受人は、この契約締結と同時に、契約保証金として金 円を譲渡人に納付しな  
なければならない。

2 前項の契約保証金は、第 19 条に定める損害賠償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、利息を付けない。

4 譲渡人は、譲受人が次条に定める義務を履行したときは、第 1 項に定める契約保証金を前条の分譲  
代金の一部に充当するものとする。

(分譲代金の支払)

第 6 条 譲受人は、第 4 条の分譲代金のうち前条第 1 項に定める契約保証金を除いた額を、譲渡人の発  
行する納入通知書により 年 月 日までに譲渡人に支払わなければならない。

(所有権の移転)

第 7 条 売買物件の所有権は、譲受人が第 4 条の分譲代金の支払を完了したときに、譲受人に移転する。

(売買物件の引渡し)

第 8 条 譲渡人は、前条の規定により売買物件の所有権が譲受人に移転したときに、売買物件を譲受人に  
引き渡す。

(所有権の移転登記)

第9条 譲受人は、第7条の規定により売買物件の所有権が移転したときに、速やかに登録免許税相当額の印紙を譲渡人に提出の上、譲渡人に対し所有権の移転登記を請求するものとし、譲渡人は、その請求により、遅滞なく所有権の移転登記を囑託するものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する費用は、譲受人の負担とする。

(引渡し前の滅失又は損傷)

第10条 売買物件の引渡し前に、天災地変その他譲渡人又は譲受人のいずれの責めにも帰すことのできない事由によって、売買物件が滅失し譲渡人がこれを引き渡すことができなくなったときは、譲受人は分譲代金の支払いを拒むことができ、譲渡人又は譲受人はこの契約を解除することができる。

2 売買物件の引渡し前に、前項の事由によって売買物件が損傷したときは、譲渡人は、売買物件を修補して譲受人に引き渡すものとする。この場合、譲渡人の誠実な修復行為によって引渡し期日を超えても、譲受人は、譲渡人に対し、代金減額や損害賠償の請求は出来ず、その引渡し延期について異議を述べることはできない。

3 譲渡人は、前項の修補が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、譲受人は、売買物件の損傷により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。

4 第1項又は前項によってこの契約が解除されたときは、譲渡人は、受領済の金員を無利息で遅滞なく譲受人に返還しなければならない。

(契約不適合責任の免除)

第11条 譲渡人は譲受人に対し、売買物件を現状有姿で引き渡すこととし、売買物件の種類や性質が契約の内容に適合しないものであっても担保責任を負わない。ただし、譲渡人が知りながら告げなかった事実については、譲渡人はその責任を免れることができない。

2 売買物件の面積は、登記簿記載の面積によるものとし、実際の面積がこれに相違しても、譲渡人は譲受人に対して何らの責任も負わない。

(土地の使用条件)

第12条 譲受人は、売買物件の引渡しを受けた後には、次の事項を遵守しなければならない。

(1) 分譲を受けた土地について、引き渡しを受けた日から5年以内は、市長の許可なく第三者に賃貸し、又は売買、贈与、交換及び出資等により土地の所有権を移転しないこと。ただし、相続により当該権利が移転する場合を除く。

(2) 分譲を受けた土地に、引き渡しを受けた日から3年以内に住宅の建築を完了し、土地の引き渡

しを受けた日から5年が経過するまでは、自ら居住すること。

- (3) 分譲を受けた土地に賃貸用の建物を建築しないこと。
- (4) 分譲を受けた土地を工場、事務所、店舗等、事業の用に供しないこと。ただし、農業の用に供する倉庫等を除く。
- (5) 周辺の環境を阻害する行為及び公害を発生させる行為を行わないこと。
- (6) 住宅の建築に当たっては、市営上水道に加入すること。
- (7) 住宅の建築に当たっては、自らの責任において、地質や地盤などを十分に調査し、必要な地盤の改良を行うこと。
- (8) 分譲を受けた土地を善良なる管理者の注意をもって維持管理すること。

(契約の解除)

第13条 譲渡人は、譲受人がこの契約に定める義務を履行しないときは、何らかの催告を要さずこの契約を解除することができる。

(宅地の買戻し)

第14条 譲渡人は、所有権移転の日から5年間、譲受人が次の各号のいずれかに該当する場合は、分譲代金から第16条の違約金を控除した額を返還して、その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譲受人の申告に虚偽の内容があったとき。
- (2) 譲受人が、第12条第1号から第5号までのいずれかの規定に違反したとき。
- (3) 譲受人が第15条第3項の規定に違反したとき。
- (4) 譲受人、譲受人と同居する者及び譲受人と同居しようとする者が、阿波市暴力団排除条例（平成24年阿波市条例第16号）第2条第1号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは同条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき、又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者であるとき。

2 買戻しの特約については、登記するものとする。

(実地調査等)

第15条 譲渡人は、前条第1項に定める期間が満了するまで、必要があると認められるときは、譲受人に対し、物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 譲受人は、譲渡人から要求があるときは、売買物件の利用状況等を直ちに譲渡人に報告しなければならない。
- 3 譲受人は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、報告若しくは資料の提出を怠り、又は虚偽の報告若しくは資料の提出を行ってはならない。

(違約金)

第16条 譲受人は、第13条又は第14条の規定により、譲渡人がこの契約を解除し、又は譲渡人が売買物件を買い戻した場合には、分譲代金の100分の10相当額の違約金を支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第19条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(返還金等)

第17条 譲渡人は、第13条又は第14条の規定により、譲渡人がこの契約を解除し、又は譲渡人が売買物件を買い戻した場合には、譲受人が支払った分譲代金から前条の違約金を控除した額を返還する。ただし、この返還金には、利息を付けない。

2 譲渡人は、前項の規定を行使したときは、譲受人が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(譲受人の原状回復義務)

第18条 譲受人は、第13条又は第14条の規定により、譲渡人がこの契約を解除し、又は譲渡人が売買物件を買い戻した場合には、譲渡人の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。譲受人がこれを怠り、譲渡人が相当の期間を定めて催告してもなおこれを行わないときは、譲渡人は、第16条の違約金とは別に、売買物件の原状回復に要する費用を譲受人に請求することができる。ただし、譲渡人が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 譲受人は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失し又は毀損しているときは、その損害賠償として、契約解除時の時価により減損額に相当する金額を譲渡人に支払わなければならない。また、譲受人の責めに帰すべき事由により譲渡人に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を譲渡人に支払わなければならない。

3 譲受人は、第1項の定めるところにより売買物件を譲渡人に返還するときは、譲渡人の指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記の承諾書を譲渡人に提出しなければならない。

(損害賠償)

第19条 譲渡人は、譲受人がこの契約に定める義務を履行しないために損害を受けたときは、譲受人に対してその損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第20条 譲渡人は、第17条第1項の規定により分譲代金を返還する場合において、譲受人が前条に定める損害賠償金の支払い義務を負うときは、返還する分譲代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第 2 1 条 この契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用（買戻しによる所有権移転登記及び買戻し特約抹消登記を含む。）は、全て譲受人の負担とする。

（公租公課の負担）

第 2 2 条 売買物件に対して引渡し日以降に賦課される公租公課は、譲受人の負担とする。

（疑義の決定）

第 2 3 条 この契約に関し疑義があるときは、譲渡人譲受人協議の上、決定する。

（遵守事項）

第 2 4 条 譲受人は、阿波市定住促進宅地分譲要綱で定める事項を遵守しなければならない。

（裁判管轄）

第 2 5 条 この契約に関する訴えの専属的合意管轄は、徳島地方裁判所とする。

この契約の締結を証するため、この契約書 2 通を作成し、各当事者記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

年 月 日

譲渡人 阿波市市場町切幡字古田 2 0 1 番地 1

阿波市長

印

譲受人 住 所

氏 名

印