収　入
印　紙

土地売買契約書

築上町（以下「甲」という。）と●●　●●（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地売買契約を締結する。

（分譲物件）

第１条　甲は、下記表示物件（以下「宅地」という。）を売渡し、乙はこれを買受ける。

記

物件の表示

所　　在	地　　番	地　　目	地　　籍
築上町大字築城	●●番●	宅地	●●●．●●m^2

（売買代金）

第２条　乙は、宅地の売買代金（以下「代金」という。）として、金●,●●●,●●●円を甲に支払うものとする。

（代金等の支払方法）

第３条　乙は、甲の発行する納付書により、令和●●年●●月●●日までに代金を支払うものとする。この場合において、乙が甲に既に納入した契約保証金は代金の一部に充当するものとする。ただし、この契約保証金に対する利息はつけないものとする。

（宅地の引渡し）

第４条　宅地の引渡しは、代金納入後甲の指定する日時に、現地において有姿のまま、甲乙立会いの上で行うものとする。

（所有権移転及び登記）

第５条　宅地の所有権移転登記は、代金支払後甲乙協力して行うものとする。この場合における手続は、甲が行うものとする。ただし、所有権移転登記に要する登録免許税は乙の負担とする。

（乙が共同譲受人である場合の特約）

第６条　乙が、共同譲受人である場合において、乙の一方が第１４条及び第１５条の規定による本契約の解除又は宅地等の買戻特約の適用を受けたときは、乙の他の一方にも適用されるものとする。

（公租公課）

第７条　宅地に賦課される公租公課は、所有権移転登記完了後は乙が負担するものとする。

（危険負担及び契約不適合責任）

第８条　乙は、住宅建築に当たり、宅地の地耐力等地質調査を行うものとし、調査の結果、地盤改良、補強工事等が必要な場合の費用については、全て乙の負担とする。

２　甲は、甲が把握していない地中埋設物、地耐力、土壌状況その他地下の状況について保証しないものとし、引渡し後に地中埋設物等が判明した場合の調査、撤去、処分、地盤改良その他必要な費用は乙の負担とする。

３　宅地に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）があるときは、甲は引渡しの日から１年以内に乙の申出があり、かつ、その責任が甲にあると認められる場合に限り、補修の義務を負うものとする。

４　甲は、乙が甲の承認なくして前項の補修を行ったときの費用等については、一切の賠償責任を負わない。

５　宅地に関し、天災その他不可抗力による滅失、毀損、流出等の損失負担は、第４条の規定による宅地の引渡しを受けた日から乙に帰属するものとする。

６　乙は、契約不適合が乙の責めに帰すべき事由や乙が本契約締結時に第２項の契約不適合を知っていたときは、履行の追完、補修請求、代金の減額又は損害賠償の請求若しくは契約の解除はできないものとする。

（住宅の建築義務）

第９条　乙は、この契約締結の日から３年以内に、建築基準法等の法令に適合する自ら居住する住宅を建築しなければならない。ただし、乙の努力にもかかわらず３年以内に建築できない場合は、あらかじめその理由を付して甲に文書で申出て、甲の承認を得た場合は、この限りでない。

２　乙は、前項の建築にあたっては最善の注意をもって施工しなければならない。

（環境管理）

第１０条　宅地の引渡し後、乙は常に良好に使用管理し、快適な住宅環境の維持に努め、除草、騒音、ばい煙、汚水、臭気等による健康上、衛生上に関わるものはもちろん、他の居住者及び地域の環境を損うようなことをしてはならない。

（損傷等の負担）

第１１条　乙は、住宅を建築する場合において、既設の構造物等を移動し、また損傷したときは、乙の負担において、速やかに原状に復さなければならないものとする。

（行為制限）

第１２条　乙は、建築した住宅等を甲の許可なくして自らの居住の用途以外の用途に供してはならない。

２　乙は、契約締結の日から５年間は、甲の許可なくして宅地を他人に譲渡又は転貸してはならない。

３　乙は、契約締結の日から５年間は、第三者に土地利用上の権利若しくは担保権を設定させる等の行為をしてはならない。ただし、自ら居住する住宅の建築のため必要とする融資機関への担保権の設定は甲の承認を受けて、これを行うことができる。

４　乙は、その他甲が特に定めた事項に違反してはならない。

（公共下水道への接続義務）

第１３条　乙は、本件宅地に住宅を建築しようとするときは、築上町の公共下水道に接続しなければならない。

（引渡し前の契約解除）

第１４条　甲は、宅地を引渡すまでの間、乙が次の各号のいずれかに該当すると甲が認めたときは、この契約を解除し、受領済の代金から第１７条に定める違約金及び賠償金を控除した残金を乙に返還するものとする。ただし、返還金には、利息を付さないものとする。

（１）　この契約の条項に違反したとき、又はこの契約の履行が不能となったとき。

（２）　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。

（３）　指定する期日までに契約保証金を納入しないとき。

（４）　指定する期日までに契約を締結しないとき。

（５）　指定する期日までに代金を納入しないとき。

（６）　乙がやむを得ない事情により、この契約の解除を申出たとき。

（引渡し後の契約解除及び宅地の買戻し）

第１５条　甲は、宅地の引渡し後において、乙が次の各号のいずれかに該当すると甲が認めたときは、催告を要しないで、契約を解除し、又は宅地を買戻すことができるものとする。

（１）　第９条の規定に違反したとき。

（２）　第１２条各項の規定に違反したとき。

（３）　第１３条の規定に違反したとき。

２　甲は、宅地を買戻したときは、乙の支払った代金を乙に返還する。この場合において、返還金には利息を付さないものとする。

３　買戻したために乙に損失が生じても、甲は補償の責めを負わないものとする。

４　第１項の規定による買戻しの特約期間は、代金納付日から起算して５年間とする。

５　第１項の規定による買戻しの特約は、所有権移転の際に、甲が登記するものとする。

６　甲は、買戻しの特約期間の満了後、乙の請求に基づき買戻特約登記の抹消を行う。

７　前項の買戻特約登記抹消登記に必要な登記免許税、その他の費用については乙の負担とする。

（原状回復）

第１６条　乙は、甲が第１５条の規定により、この契約を解除し、又は宅地を買戻したときは、直ちに当該宅地を引渡し時の状態に回復し、甲に返還するものとする。

２　乙が宅地を原状に回復すべき場合において、原状に回復しないで返還したため、甲が乙に代わりこれを行ったときは、その費用は、甲が乙に返還すべき金額から相殺するものとする。

（違約金等）

第１７条　乙は、甲が第１４条又は第１５条の規定により、この契約を解除し、又は宅地を買戻したときは、甲が定める期日までに第２条に定める代金の１０パーセントに相当する額を違約金として甲に支払うものとする。

２　乙は、甲が第１４条又は第１５条の規定により、この契約を解除し、又は宅地を買戻すことによって、甲の受ける損害が前項の違約金の額を超えるときは、その超える部分に相当する金額を甲の定める期日までに甲に対し賠償するものとする。

３　前項の損害額は、甲が算定するものとする。

４　違約金及び賠償金の支払いについては、甲は、その全部又は一部の額を、第３条の規定により、乙が既に支払った代金から充当することができるものとする。

（延滞損害金）

第１８条　乙は、甲に対する金銭債務の支払いを怠ったときは、支払うべき日の翌日から支払った日までの日数に応じ、延滞した額に年１４．６パーセントの割合を乗じて計算した額を延滞損害金として、甲の定めるところにより、支払わなければならないものとする。

（返還金の相殺）

第１９条　甲は、第１４条又は第１５条の規定により、この契約を解除し、又は宅地を買戻した場合において、甲乙双方に金銭債務があるときは、これを相殺できるものとする。

（通知義務等）

第２０条　乙（相続人、代理人を含む。）は、買戻特約期間内に、乙が次の各号のいずれかに該当する事項が生じたときは、遅滞なく甲に通知しなければならないものとする。

（１）　住所若しくは氏名を変更したとき、又は死亡したとき。

（２）　強制執行、仮差押え若しくは仮処分を受け、又は競売の申立てを受け、若しくは和議の申立てをしたとき。

（３）　乙に対して破産の申立て（自己破産を含む。）があったとき。

（住宅等の調査等）

第２１条　甲が必要と認めたときは、乙の同意を得ることなく随時関係職員をして、本件土地の使用状況を調査させ、又は乙に対して使用状況及び計画等について、所要の報告を求めることができるものとし、乙は、これに協力するものとする。

（自治会）

第２２条　乙は、地域コミュニティの形成及び良好な住環境の維持のため、当該住宅の属する自治会への加入に努めるものとする。

（電柱等の設置協力）

第２３条　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。

（共有財産の使用管理）

第２４条　乙は共有財産である公園（緑地含む）、道路、水路、ゴミ置場、防犯灯等の使用、管理等について、共有して権利を行使し、加えて義務を負うものとする。ただし、それらの土地は築上町に帰属する。

（契約の疑義）

第２５条　この契約に定めのない事項及びこの契約の条項に疑義が生じたときは、甲及び乙は、誠意をもって協議して解決するものとする。

（裁判管轄）

第２６条　本契約に関する訴えの管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄する福岡地方裁判所とする。

以上、契約の証として本書２通を作成し、甲、乙両者が記名押印して、各自１通を保有するものとする。

令和●●年●●月●●日

甲　住　所　福岡県築上郡築上町大字椎田８９１番地２

甲　氏　名　築上町長　古　市　照　雄

乙　住　所　●●県●●郡●●町●●●●●番地●●

乙　氏　名　●　●　●　●