

土地売買契約書（案）

大宜味村（以下「甲」という。）と譲受人 ○○○○（以下「乙」という。）とは、甲が造成した宅地について、次の条項により土地売買契約（以下「本件契約」という。）を締結する。

（目的）

第1条 甲は、甲が造成した宅地を分譲することで、甲内に景観に配慮した地域として快適で魅力あるコミュニティーを形成し、もって甲の人口減少をくい止め定住促進を図るため、乙との間で本件契約を締結する。

（分譲物件及びその用途）

第2条 甲は乙に対し、その所有にかかる下記表示物件（以下「宅地」という。）を現況のまま売り渡し、乙はこれを買受ける。

記

物件の表示

所在 大宜味村字塩屋念蒲
地番 1306番○○
地積 ○○○.○○㎡
地目 宅地
（宅地番号第 ○○ 号）

現況 更地

2 宅地は、乙が自ら居住する住宅の敷地として使用するものとし、それ以外の用途に使用してはならない。

（売買代金）

第3条 宅地の売買代金（以下「代金」という。）の額は、金○○○○○○○○円とする。な

お、この代金は、登記簿上の面積と実測面積とが相違する場合があっても増減せず、甲乙ともに代金の増減額を請求することができない。

- 2 前項の代金額は、宅地を現状のまま引き渡すことを前提に、第1条の目的に照らして政策的配慮により定められたものであるから、乙は引き渡された宅地の品質を問題にして代金の減額を請求することができない。

(代金の支払)

第4条 乙は、以下のとおり代金全額を支払うものとする。ただし、既に甲が受領済みの契約保証金には、利息をつけず、代金残額（代金から契約保証金の金額を控除した金額をいう。以下同様）支払いのとき代金の一部に充当する。

一 契約保証金 金〇〇〇〇〇〇〇円

二 代金残額 金〇〇〇〇〇〇〇円

令和〇年〇〇月〇〇日限り大宜味村会計課に持参又は甲が指定する金融機関に送金する方法により支払う。(契約の日から90日以内)

- 2 契約保証金は、違約金としての手付とし、解約手付を兼ねないものとする。

(登記の時期)

第5条 甲は、乙が代金の全額を支払ったときは、速やかに宅地について所有権移転登記申請手続と同時に買戻しの特約の登記申請手続を行うものとする。ただし、所有権移転登記の名義は乙本人名義に限るものとする。

(所有権の移転時期)

第6条 宅地の所有権は、第4条1項による代金が完済された時に、甲から乙に移転する。

(宅地の引渡し)

第7条 宅地の引渡しは、甲の指定する期日に、甲、乙立会いのうえ行うものとする。

(費用の負担)

第8条 第5条による登記に要する費用（登録免許税、司法書士報酬等）、第17条第1項による登記並びに抹消登記等に要する費用、その他契約に関する費用は、乙の負担とする。

2 宅地の引渡し後宅地に賦課される公租公課等は、乙の負担とする。

(危険負担)

第 9 条 本件契約締結後第 7 条による引渡完了までの間に、天災地変その他甲乙双方の責に帰すことのできない事由により、宅地の全部又は一部が滅失又は毀損したときは、その損失は甲の負担とする。

2 前項の場合において宅地の一部が滅失又は毀損したときは、乙は、代金の減額を請求することができる。この場合において、乙が、本件契約を締結した目的を達成することができないときは、乙は本件契約を解除することができる。

3 前項の場合において、乙が本件契約を解除したときは、甲は、受領済みの契約保証金及び代金を乙に返還する。ただし、受領済みの契約保証金及び代金に利息は付さないものとする。

(契約不適合責任)

第 10 条 第 7 条による宅地の引渡しの完了後、契約の内容に適合しないこと（以下、「契約不適合」という。）が明らかになった場合、乙は、履行の追完の請求及び損害賠償請求ができるほか、そのために本件契約を締結した目的を達することができないときは、この契約の解除をすることができる。

2 前項の場合において、乙が契約不適合を知った時から一年以内にその旨を甲に通知しないときは、乙は、履行の追完の請求、損害賠償請求及び契約の解除をすることができない。

(宅地等の管理責任)

第 11 条 宅地引渡し後は、宅地の管理上の費用、宅地について災害に起因して発生した費用その他の宅地に関する一切の費用は、乙の負担とする。

2 乙が当該宅地に住宅を建設する場合において、道路、排水溝等宅地のために設置された設備（以下「設備」という。）を変更又は破損したときは、乙は、宅地上に建設した住宅（以下「住宅」という。）から退去する際又は住宅を収去する際に、乙の自己負担において設備を宅地の引渡しをうけた時の原状に復さなければならない。

(建築義務)

第 12 条 乙は、この契約締結の日から起算して 5 年以内に、建築基準法等の諸法令に適合した自ら居住する住宅を建築しなければならない。

2 乙は、前項の建築に当たって最善の注意をもって施工しなければならない。

(行為制限)

第 13 条 乙は、この契約締結の日から起算して 10 年間、宅地、または宅地上に建設した建物を第三者に対し譲渡し、貸与し、分筆してはならない。

2 乙は、住宅完成後 1 年以内にこの住宅に自ら居住し、居住後速やかに転入届等住民基本台帳の定める届け出を行わなければならない。この契約締結の日から起算して 10 年間は、転居や転出してはならない。

3 前 2 項の規定に掲げる行為の制限について、事前に書面による村長の許可を受けた場合は、その限りではない。

(現状変更の制限)

第 14 条 乙は、宅地の現状を変更しようとするときは、あらかじめ隣接所有者の承諾を得るものとする。

(環境管理)

第 15 条 宅地引渡し後、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、騒音、煤煙、汚水、臭気、雑草等による健康上、衛生上にかかわることその他居住者及び地域の環境を損なうようなことをしてはならない。

(契約解除)

第 16 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 代金を指定する期日までに納入しないとき

(2) 資格を偽る等不正な行為により宅地を譲り受けたことが判明したとき

(3) 乙が、自ら若しくは第三者を利用して次の各号に該当する行為をした場合

ア 分譲若しくは管理に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

イ 分譲若しくは管理に関して、風説を流布し、偽計を用い若しくは威力を用いて甲の信用を毀損し、又は甲の業務を妨害する行為

ウ その他前各号に準ずる行為

(4) 乙がこの契約の解除を申し出たとき

(5) 甲が、第1条の目的を達成できないと認めたとき

2 甲が本件契約を解除したために乙に損害が生じても、甲は損害賠償の責めを負わないものとする。

(宅地の買戻し)

第17条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、既に納入された契約保証金及び代金残額の合計金額から契約保証金相当額を控除した額金〇〇〇〇〇〇〇〇円を返還して、この契約を解除し、宅地を買い戻すことができる。

(1) 第2条第2項の規定に違反したとき

(2) 第12条第1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

(4) 第15条の規定に違反したとき

2 前項に定める買戻しの期間は、契約締結の日から10年を経過する日までとし、この買戻し特約の登記は第5条の所有権移転登記と同時にを行うものとする。

3 甲が宅地を買い戻したために乙に損害が生じても、甲は損害賠償の責めを負わないものとする。

(違約金の取り扱い)

第18条 甲が、第16条により契約を解除する場合において、乙が、甲に対し既に契約保証金及び代金の全部又は一部を納入していたときは、契約保証金相当額は違約金として甲に帰属することになり、甲は、乙に対し、既に納入された契約保証金に代金の全部又は一部を合計した金額から契約保証金相当額を控除した額（以下「返還金」という。）を返還するものとする。

2 返還金には利息を付さないものとする。

(原状回復及び負担)

第 19 条 甲が第 17 条の規定により宅地の買戻しをするときは、乙は自己の負担において甲の指定する期日までに宅地を原状に復して返還しなければならない。ただし、甲が原状に復する必要があると認めた部分についてはこの限りではない。

2 前項の規定により宅地を現状に回復する場合において、乙は、甲に対し、宅地及び建物について必要費、有益費その他の費用を請求することができない。

(電柱等の設置協力)

第 20 条 乙は、電柱、支線柱、支線その他公共設備（以下「公共設備等」という。）の設置者又は管理者から宅地内又は隣接する土地に公共設備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。

2 乙は、既に設置してある公共設備等について、これらの設置者又は管理者の承認がないかぎり除去又は移転することができない。

(住宅金融公庫等の債務)

第 21 条 第 17 条の規定に基づき甲が宅地を買い戻す場合において、乙が住宅金融公庫等の金融機関(以下「公庫等」という。)に対し宅地について担保を設定しているときは、乙は、甲に対し、甲が、返還金から当該被担保債務の額に相当する金額(公庫等の債務額が返還金の額を超えるときは返還金の金額)を乙に代わって公庫等に償還することに同意する。

(譲受人が複数の場合)

第 22 条 譲受人が複数のとき、本契約に関する債務は連帯債務とし、債権は連帯債権とする。また、本契約に関する通知は、譲受人のうち 1 人に到達したときに、その全員に効力を生じるものとする。更に、譲受人の 1 人に対する履行の請求その他の事由による時効の完成猶予及び更新は、他の譲受人全員に対してもその効力を生じるものとする。

(保証人)

第 23 条 ○○○○ (以下「丙」という。) は、甲に対し、乙がこの契約に基づいて負担する一切の債務を極度額 3, 0 0 0, 0 0 0 円の範囲内で連帯して保証する。

(協議)

第 24 条 この契約に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、必要に応じ、甲、乙協議のうえ決定するものとする。

(適用関係)

第 25 条 本件契約の条項と大宜味村宅地分譲規程又は大宜味村結の浜定住促進分譲宅地購入希望者募集要項の条項との間で内容に齟齬・矛盾が生じたときは、本契約の条項が優先するものとする。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

甲 住 所 沖縄県国頭郡大宜味村字大兼久 157 番地
氏 名 大宜味村長 ○○ ○○ 印

乙 住 所 ○○○○○○○○○○○○○○○○○

氏 名 ○○ ○○ 印

丙 住 所 ○○○○○○○○○○○○○○
氏 名 ○○ ○○ 印