

# 買戻約款付宅地売買契約書

大多喜町（以下「譲渡人」という。）と（以下「譲受人」という。）は、土地譲渡について、次のとおり買戻約款付宅地売買契約を締結する。

（総 則）

第 1 条 譲渡人は、末尾表示の土地（以下「本件土地」という。）を次条以下の条件により譲受人に譲渡する。

（譲渡代金とその支払等）

第 2 条 本件土地の譲渡代金は金 3, 408, 000 円也とする。但し、その支払方法は現金又は譲渡人の指定する口座振込のいずれかとするものとする。

2 本件土地の地積に後日増減があった場合は、譲渡人又は譲受人は、契約金額との差額をそれぞれ相手方に支払わなければならない。

なお、譲渡人から譲受人に支払う差額については、利息は付さないものとする。

3 前項による譲渡代金の変更については、譲渡人が別に定める算定方式により算定するものとし、譲渡人から譲受人に通知することによって変更の効力を生ずるものとする。

（手付金）

第 3 条 譲受人は、この契約締結と同時に手付金として金 340, 000 円也を譲渡人に支払い、譲渡人はこれを受領する。

2 前項の手付金は違約手付である。

（譲渡代金の支払い）

第 4 条 譲受人は、譲渡人が本件土地につき譲受人名義になす所有権移転登記嘱託手続の準備をしたときは、譲渡人の指定する期日までに残代金全額を譲渡人に支払うものとし、第 3 条の手付金は譲渡代金の一部に充当する。

（所有権の移転等）

第 5 条 本件土地の所有権は、譲受人が第 2 条に定める譲渡代金全額を譲渡人に支払った日を以て譲受人に移転するものとし、その日から登記嘱託手続は譲渡人においてすみやかに行うものとする。

2 前項所有権移転登記に必要とする登録免許税並びにその他登記に要する費用は譲受人の負担とし、譲受人は譲渡人の行う所有権移転嘱託登記の手続について、譲渡人に協力する義務を負うものとする。

（土地の引渡し等）

第 6 条 譲渡人は、譲受人がこの契約に基づく第 2 条に定める譲渡代金を譲渡人に支払った日を以て本件土地を譲受人に引渡し、その占有使用を認めるものとする。

（土地の使用条件）

第 7 条 譲受人は、本件土地を後記物件目録表示の一筆の状態、専ら住宅及びこれに関連する必要

な付属建物（以下別紙添付の建築等の注意事項に準拠した「住宅」という。）のために、土地の引受けをした日から2年以内に入居し、使用するものとする。なお、住宅の所有者は原則として本件土地の所有者とする。ただし、あらかじめ譲渡人の承諾を得た場合はこの限りでない。

（土地の地盤等）

第8条 本件土地の売買価格は、本件土地の地盤調査、地盤改良が実施されたものではないことを前提として決定されたものであるところ、譲受人は、本件土地に住宅を建築しようとするときは、あらかじめ本件土地の地盤調査を実施し、必要がある場合には譲受人の責任及び負担において地盤改良工事等を実施するものとする。

（原状の変更）

第9条 譲受人は、本件土地の所在する住宅地の保安、風致及び環境を損なうことのないよう、通常必要とされる範囲、程度をこえた原状の変更を行わないものとする。

（公租公課の負担）

第10条 本件土地に対する公租公課については、譲受人において負担するものとする。

（権利義務の譲渡等の禁止）

第11条 譲受人は、譲渡人の書面による承諾を得なければこの契約に基づく権利義務を第三者に譲渡することはできないものとする。

（所有権の妨げとなる権利等の設定）

第12条 譲受人は、本件土地について、賃借権、抵当権、その他完全な所有権の妨げとなる権利等を設定、移転、変更、更正をしようとするときは、あらかじめ譲渡人による承諾を得なければならない。

（譲渡人の契約解除権及び買戻権）

第13条 譲渡人は譲受人に対し次号のとおり本売買契約と同時に買戻特約をするものとする。

- (1) 売買代金 金3,408,000円（全額）
- (2) 契約費用 金 2,000円
- (3) 期間 平成 年 月 日から満2年間

2 譲渡人は、譲受人が次の各号の一に該当すると認めた場合には、この契約を解除し、又は本件土地を買戻すことができる。

- (1) 譲渡代金を期日までに支払わなかったとき。
- (2) 前号を除く、この契約条項のいずれかに違反したとき、又はこの契約不履行となったとき。
- 3 前項により譲渡人が買戻権を行使した場合または本契約を解除した場合、譲渡人は、譲受人が譲渡人に既に支払った金額を譲受人に返還し、譲受人は直ちに本件土地をこの契約締結のときの状態に復して譲渡人に返還するものとする。この場合において、当該返還金については利息を付さないものとする。なお、前項一号の場合は第3条に定める手付金を放棄する。

- 4 前項に基づく原状回復の費用及び、有益費、公益費一切は、譲受人の負担とする。
- 5 譲渡人は、第2項によりこの契約を解除し、または本件土地を買戻した場合はこれに伴って譲受人が損失をうけても、それを補償しないものとする。
- 6 譲渡人は、第5条に定める本件土地の所有権移転の登記を行う場合、これと併せて、第1項の買戻権につき、その旨を附記登記するものとする。
- 7 前項に定める買戻特約の附記登記に要する費用は、譲受人の負担とする。

(違約金)

第14条 譲受人は、第13条第2項に定めるところにより、譲渡人がこの契約を解除、又は本件土地を買戻した場合には、次の各号により譲渡人に対し違約金を支払うものとする。

- (1) 第13条第2項第1号に該当する場合は、譲渡代金全額の百分の五に相当する額。
  - (2) 第13条第2項第2号に該当する場合は、譲渡代金全額の百分の十五に相当する額。
- 2 本条の違約金は第13条第3項により、譲渡人が譲受人に返還する金額と相殺することができるものとする。
- 3 本条の違約金は、譲渡人においてやむを得ない特別の事由があると認めた場合にはこれを減免することができる。

(不可抗力による滅失毀損)

第15条 本件土地が、第6条による引渡前に天災地変その他当事者の責に帰す事の事由により滅失または毀損した場合、その損害は譲渡人の負担とし、次の各号の定めにより処理するものとする。

- (1) 滅失の場合は本契約は当然解除となり、譲渡人は受領済の手付金等を譲受人に無利息にて返還する。
- (2) 毀損の場合、譲渡人は自己の負担においてこれを当初の設計どおり修復して譲受人に引き渡すものとし、この場合修復に要する期間引き渡し時期が延期されても、譲受人は譲渡人に対して異議を申し出ない。
- (3) 前号の毀損の程度が甚大で修復に多額の費用を要する場合は、前号の規定に拘らず、譲渡人は本契約を解除して第一号のとおり処理する事ができる。

(管轄裁判所)

第16条 この契約から生ずる権利義務に関して争いが生じたときは、千葉地方裁判所を管轄裁判所とする。

(その他)

第17条 本件土地は、譲受人が自己のために永住する専用住宅の敷地に利用するものとする。

- 2 この契約書に定めない事項については民法、その他の関係法令に従い譲渡人、譲受人誠意をもって協議決定するものとする。

この契約を証するため、契約書2通を作成し、譲渡人、譲受人各自1通を保有するものとする。

添付書類

1 公簿面積表示すべき地積測量図

物件目録

1 土地

所 在 千葉県夷隅郡大多喜町猿稻字西根古屋

地 番 174番12

地 目 宅 地

地 積 313.01平方メートル

平成 年 月 日

譲渡人 住所 千葉県夷隅郡大多喜町大多喜93番地

氏名 大多喜町

大多喜町長 飯島勝美

譲受人 住所

持分 分の 氏名 印

住所

持分 分の 氏名 印

## 誓 約 書

今回の宅地購入にあたり締結すべき土地売買契約書表示の各条項を厳守し、その宅地上に建築する専用住宅の様式に関しては右条項中当該条項を基準とし、当該住宅の建築前に譲受人の責任において当該宅地の地盤調査及び必要な地盤改良工事等を実施し、且つ建築基準法（昭和25年法律第201号）に準じて施工することを誓約いたします。

また、譲受人（同居者がいる場合は同居者を含む）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条の各号に規定する暴力団等でないことを併せて誓約します。

平成 年 月 日

住 所

持分 分の 氏 名 印

住 所

持分 分の 氏 名 印

大 多 喜 町 長 飯 島 勝 美 様

## 建築等の注意事項

契約書第7条に定める建築等の注意事項に準拠した「住宅」とは次のとおりとする。

- (1) 建築物は一宅地（大多喜町が分譲した時の宅地割の一区画をいう。）一戸の専用住宅（付属する車庫及び物置を除く。）とし宅地の分割による建築はしてはならない。
- (2) 建築物について、用途地域の指定はないが建ぺい率70%、容積率400%とする。
- (3) 建築物の地盤の高さは、建築のためにする盛土等で、大多喜町が分譲した時の地盤面より高くしてはならない。
- (4) 建築物の階数は、地上二階、地下一階以下とする。
- (5) 建築物の外壁面から隣地境界線までの後退距離は1メートル以上とする。ただし、次のものは民法の規定に準ずるものとする。
  - (イ) 玄関ポーチ
  - (ロ) 車庫及び物置
  - (ハ) その他（イ）、（ロ）に準ずる工作物
- (6) よう壁の設置については、道路施設の保全管理の面から道路管理者（町）と、事前に協議すること。
- (7) 住宅の建築には、町に「新築承認願」を提出し承認を受けることとし、建築を完了したときは直ちに町へ「新築完了届」を提出するものとする。
- (8) その他前各項に関連する事項。