

※あくまでも例であり、実際の契約書は、多少変わることがあります。

# 宅 地 分 譲 契 約 書

北 九 州 市

# 宅地分譲契約書

北九州市(以下「甲」という。)と、(以下「乙」という。)とは、次の条項により甲が所有する土地(以下「宅地」という。)の譲渡に関して、次のとおり宅地分譲契約(以下「本契約」という。)を締結する。

## (信義誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

## (譲渡物件)

第2条 甲が譲渡する宅地は下記のとおりとし、乙は、自らが居住するための住宅を建設することを条件として、乙はこれを買受けるものとする。

## 記

## 物件の表示

所在地 北九州市若松区大字安屋  
地目 宅地  
宅地番号 号  
宅地面積  $m^2$  (公募・実測同じ)

## (譲渡代金)

第3条 甲が乙に譲渡する宅地の譲渡価格は、金 円とする。

## (契約保証金)

第4条 乙は本契約締結の際に契約保証金(以下「保証金」という。)として、金 円を甲に納入しなければならない。ただし、既納の入札保証金をこの保証金の一部に充当することができる。

- 甲は、乙が前条に定める代金を完納したときは、乙の請求により前項に定める保証金を乙に還付するものとする。ただし、前項に定める保証金を譲渡代金の一部に充当することができる。
- 第1項に定める保証金には、利息を付さないものとする。

## (譲渡代金の支払方法)

第5条 乙は、第3条に定める譲渡代金の金額を、甲の発行する納入通知書により、令和 年 月 日までに、甲に支払うものとする。

## (宅地の引渡し及び所有権移転並びに登記)

第6条 甲が乙に譲渡する宅地の引渡しは、前条に定める金額を納入した日とする。

- 宅地は現状有姿のまま引渡すものとする。
- 宅地の所有権は、前項の引渡しと同時に甲から乙へ移転するものとする。

4 甲は、乙に協力して所有権移転登記を行うものとする。

5 乙は、譲渡代金納入の際、登録免許税相当額の印紙又は現金領収証書を提出しなければならない。

## (宅地の管理責任)

第7条 宅地の管理責任は、宅地の引渡しを行った時から乙に移るものとし、所有権移転登記が未了であっても、管理上の一切の費用及び災害、並びにその他の損害は、乙の負担とする。

## (契約不適合責任)

第8条 乙は、譲渡物件に契約の内容に適合しないことを理由とする履行の追完請求、譲渡代金の減額、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、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、第6条に定める引渡しの日から2年間は、この限りではない。

## (住宅の建築義務)

第9条 乙は、宅地の引渡しを受けた日から5年以内に、建築基準法等の法令に適合する住宅の建築に着手し、住宅完成後直ちに自らが居住しなければならない。

## (遵守事項)

第10条 乙は、宅地に住宅を建築するときは、別紙「建築物等に関する制限について」を遵守するものとする。

## (禁止事項)

第11条 乙は、甲より宅地の引渡しを受けた日から次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 住宅を自ら居住するもの以外の用途に供すること。
- 宅地を引渡しした日から起算して10年以内に当該宅地を転売又は賃貸すること。

## (公序良俗に反する使用等の禁止)

第12条 乙は、本契約締結の日から10年間、暴力団(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年法第77号。以下「暴対法」という)第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されているものの事務所又はその他これらに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

2 乙は、本契約締結の日から10年間、売買物件

を風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

#### (実地調査等)

- 第13条 甲は乙の前条に定める公序良俗に反する使用等の禁止に関して、甲が必要があると認めるときは、乙に対し、質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は持参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 乙は、甲から要求があるときは、譲渡物件について利用状況の事実を証する書類その他の資料を添えて譲渡物件の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。
- 3 乙は、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又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

#### (承諾事項)

- 第14条 乙は、宅地の引渡しを受けた日から10年以内に、当該宅地に関して次に掲げる行為をしようとするときは、書面により甲へ依頼し、あらかじめ承諾を受けなければならない。
- (1) 金融機関等による当該宅地にかかる権利の設定を行うこと。
- (2) 当該宅地の分合筆に関すること。
- (3) 当該宅地の贈与等に関すること。

#### (契約の解除)

- 第15条 甲は、次の各号に定める事由が生じたときは、本契約を解除することができる。この場合において、第4条に定める契約保証金は甲に帰属するものとし、乙に損害を与えても、甲は補償の責めを負わない。
- (1) 乙が、本契約に定める義務を履行しないとき。
- (2) 乙が、本契約に定める義務に違反したとき。
- (3) 乙から契約解除の申し出があったとき。
- (4) 乙が、本契約の締結にあたり虚偽の申請を行ったことが判明したとき。
- (5) 乙が、本契約の締結後、第5条に定める義務を履行するまでの間に、暴力団または暴力団員(暴対法第2条第6号に規定する暴力団員を言う。以下同じ。)若しくは暴力団員と密接な関係を有する者であることが判明したとき。

#### (原状回復の義務)

- 第16条 乙は、甲が買戻し特約に基づき本契約を解除し、

宅地を買戻したときは、直ちに当該宅地を原状に回復の上、甲の指定する期日までに返還しなければならない。

- 2 乙は、甲が買戻し特約に基づき本契約を解除し、宅地を買戻したときは、当該宅地に設定されているすべての権利を、宅地の明渡しまでに乙の責任において抹消するものとする。

#### (譲渡代金の返還)

- 第17条 甲は、買戻し特約に基づき本契約を解除し、宅地を買戻したときは、本契約に基づき乙が甲に支払った譲渡代金を、乙が前条による宅地の明渡しを完了すると同時に、乙に返還するものとする。

#### (違約金)

- 第18条 乙は、甲が第15条に基づき本契約を解除したときは、譲渡代金の100分の10に相当する違約金を甲に支払うものとする。
- 2 前項の違約金は、違約罰であり、次条に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。
- 3 第1項の違約金は、契約保証金から控除し、なお不足を生ずる場合は、追徴するものとする。

#### (損害賠償)

- 第19条 甲が本契約を解除し、宅地の買戻しによって損害を受けた場合は、甲はその損害賠償を乙に請求できるものとする。
- 2 前項の損害の額は、甲が定めるものとする。

#### (返還金と違約金又は損害賠償金との相殺)

- 第20条 甲は、本契約を解除し、宅地を買戻したときは、第17条の規定により甲から乙に返還すべき金額があるときは、乙に返還すべき金額から第18条、第19条の規定により乙が甲に支払うべき金額を差し引いた残額を、乙に返還することができるものとする。

#### (公租公課の負担)

- 第21条 当該宅地に賦課される固定資産税等の公租公課は、納税告知書の宛名名義人のいかにかわらず、甲より宅地の引渡しを受けた日以降は、乙の負担とする。

#### (登記事務等)

- 第22条 第6条第3項及び第4項に規定する宅地の所有権移転及び買戻し特約登記、並びに本契約書作成に係る事務は、甲が乙に協力して行うものとする。
- 2 第16条第2項に係るすべての権利の抹消は、乙の費用負担で行うものとする。
- 3 乙は、宅地の本契約締結の日から10年間の期

間満了後、甲に対して買戻し特約登記の抹消を請求することができる。

(管轄裁判所)

第 23 条 本契約から生じる権利義務等に関し争いが生じたときは、福岡地方裁判所小倉支部を管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第 24 条 本契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲と乙とが誠意をもって協議して定めるものとする。

本契約を証するための契約書2通を作成し、甲、乙記名押印の上、各自1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 北九州市

代表者 北九州市長 北橋 健治

乙 住所

氏名

## 建築物等に関する制限について

当該宅地に建築物を建築する場合は、美しく調和の取れた統一感のある町並みを形成するため、以下の建築物等に関する制限を守り施工すること。

①用途等の制限 (以下の用途等以外の建築物を建ててはならない。)

- ・住宅及びそれに付属するもの (自動車車庫等)
- ・住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼用するもの (建築基準法施行令第130条の3に該当するもの)
- ・上記以外のもので、漁業振興に寄与するものとして市長が認めたもの
- ・建ぺい率40%、容積率60%とする。

②壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界までの距離は、1m以上とすること。ただし、自動車車庫については、この限りではない。

③建築物等の高さの制限

建築物等の高さ (平均地盤面からの高さ) は、10m以下とすること。

④建築物等の形態又は意匠の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色は、地区の環境に調和した落ち着いたものとする。

⑤垣又はさくの構造の制限

道路に面する側に設ける場合は生垣とし、これによりがたい場合はネットフェンス等で透視可能なものに植栽を組み合わせたものにする。ただしネットフェンス等の基礎で60cm以下のもの並びに門柱、門扉、門扉等については除外する。

⑥その他

住宅の建築に当たっては、事前に調査を十分に行い、適切な基礎工事を行うこと。