

様式 6

収
入
印
紙

鹿児島県住宅供給公社
土地売買契約書

団 地 名	妙 円 寺 団 地
甲	鹿児島県住宅供給公社 理事長 伊 村 秀 己
乙	

土地売買契約書

鹿児島県住宅供給公社 理事長 伊村 秀己（以下「甲」という。）と
（以下「乙」という。）は、土地売買について
次のとおり契約を締結する。

（譲渡する土地）

第1条 甲が乙に対して譲渡する土地（以下「土地」という。）は、次のとおりとする。

（1）所在地 日置市伊集院町妙円寺三丁目18番4, 18番5

（2）地 積

〔18番4〕（地積）711.93平方メートル,（建築有効面積）222.18平方メートル

〔18番5〕（地積）411.84平方メートル,（建築有効面積）274.53平方メートル

（3）地 目 宅地

（信義誠実の義務）

第2条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買代金）

第3条 土地の売買代金は、金（落札金額） , , 円也とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約締結時と同時に、契約保証金として金 , , 円也
を甲に納入しなければならない。

2 前項の契約保証金のうち、金 , , 円は、入札保証金より充当する
ものとする。

3 第1項の契約保証金は、第14条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈し
ない。

4 第1項の契約保証金には、利息を付さない。

5 甲は、乙が次条第1項に定める義務を履行したときは、第1項の契約保証金を前
条の売買代金の一部に充当する。

6 甲は、乙が次条第1項に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保
証金を鹿児島県住宅供給公社に帰属させることができる。

（売買代金の支払及び遅延利息）

第5条 乙は、第3条の売買代金（以下「売買代金」という。）前条第1項の額を除い
た金 , , 円を、甲が発行する納入通知書に記載された納入期限
までに甲に支払わなければならない。

2 乙は、その責めに帰すべき事由により、売買代金を前項の納入期限までに甲に支
払わなかったときは、売買代金について、当該納入期限の翌日から支払のあった日
までの期間につき年2.5%の割合で算出した遅延利息を甲に支払わなければならない。

（土地の引渡し）

第6条 甲は、乙が売買代金を完納したときは、土地を乙に引き渡すとともにその所
有権を乙に移転するものとする。

- 2 甲は、所有権移転の時期までに、抵当権等の担保権および賃借権等の用益権その他乙の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を削除する。

(禁止事項)

第7条 乙は、土地についての次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 乙は、本契約の締結の日から5年間、売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(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特殊営業その他これらに類する業の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、第三者に所有権を移転し、若しくは売買物件を貸与すること。
- (2) 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条第2号に規定する暴力団又は法律の規定に基づき公の秩序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者の事務所その他これに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、第三者に所有権を移転し、若しくは貸与すること。
- (3) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条第1項に規定する観察処分の決定を受けた団体等であることが指定されている者の事務所その他これに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、第三者に所有権を移転し、若しくは貸与すること。
- (4) 伊集院都市計画用途地域による建築物の用途に適合した建築物及びその付帯施設以外の建築物を建築すること。
- (5) 甲の承諾を受けずに伊集院都市計画用途地域による建築物の用途に適合した建築物及びその付帯施設を建築する以前に第三者に譲渡し、又は貸与すること。
- (6) 乙は、売買物件を切り土又は盛り土するときは、隣接する市道及び土地に支障が生じないように、売買物件内に擁壁を設置するなどの対策を講じようとししないこと。
- (7) 本契約に基づく売買代金に関する権利を第三者に譲渡し、又は、質入れすること。
- (8) 雑草除去を行わず又は器材等を放置し、著しく他人に迷惑をかけること。
- (9) その他共同生活の秩序を著しく乱すこと。

(契約の解除)

第8条 甲は、土地の引渡し以前に乙が次の各号の一に該当するときは、催告を要しないで本契約を解除することができる。

- (1) 売買代金を期日までに完納しないとき。
- (2) 前条第1号の規定に違反したとき。
- (3) 不正な行為により本契約を締結していた事実が判明したとき。
- (4) 乙が提出した誓約書の内容が、事実と相違することが判明したとき。
- (5) 乙から解約の申し出があつて、やむを得ない事情があると甲が認めたとき。

2 甲は、土地の引渡し以後に乙が次の各号の一に該当するときは、催告を要しないで本契約を解除することができる。

- (1) 前条第2号、3号、4号、5号、6号、7号、8号、9号の規定に違反したとき。
- (2) 不正な行為により本契約を締結していた事実が判明したとき。
- (3) その他本契約に違反したとき。

(実地調査等)

第9条 甲は、乙の本契約履行について必要があると認めるときは、乙に対し、随時

その業務又は資産の状況に関して質問し、帳簿、書類、売買物件その他の物件を調査（実地調査を含む。）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 乙は、正当な理由なく前項の調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は同項の報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第10条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 前条第2項に定める義務に違反したときは、金（売買代金の1割）円
- (2) 第7条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の3割）円
- (3) 第8条第2項の規定により甲が解除権を行使したときは、金（売買代金の1割）円

- 2 前項の違約金は、違約罰であって、第13条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（返還金等）

第11条 甲は、第8条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

- 2 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った遅延利息及び違約金は、返還しない。
- 3 乙は、甲が解除権を行使したときは、乙が負担した契約の費用及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用について、甲に請求しないものとする。

（乙の原状回復義務）

第12条 乙は、甲が第8条の規定により解除権を行使したときは、甲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。ただし、甲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 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失し、又はき損しているときは、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甲に支払わなければならない。
- 3 乙は、第1項ただし書の場合において、乙の責めに帰すべき事由により、前項に規定する損害以外の損害を甲に与えているときは、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。
- 4 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

（損害賠償）

第13条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

（返還金の相殺）

第14条 甲は、第11条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第5条第2項に定める遅延利息、第10条第1項に定める違約金又は第12条第2項及び第3項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金と当該遅延利息等の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第15条 本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(土地の買戻し等)

第16条 甲は、第8条第2項の規定に基づき本契約を解除したときは、土地を買戻すことができる。この場合において登記費用は、乙の負担とする。

2 乙は、甲が前項の規定により土地を買戻す場合は、直ちに土地を原状に回復のうえ、甲に明渡さなければならない。

3 甲は、乙から前項の規定により土地の明渡しを受けたときは、乙に対し、第3条に規定する売買代金から第11条に規定する違約金を控除した額を返還するものとする。

(登記料等の負担)

第17条 乙は、本契約に基づく所有権移転登記の手続きを行うものとし、その登記に係る所有権移転登記料及び登録免許税を負担するものとする。

(公租公課)

第18条 土地に賦課される公租公課は、引渡日以後の期間に係る分は乙の負担とする。

(危険負担)

第19条 乙は、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が甲の責めに帰すことのできない事由により滅失し、又はき損した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(契約不適合責任)

第20条 甲は甲の責任により引渡した土地の品質又は数量に関してこの契約の内容に適合しない（以下「契約不適合」という。）場合でも、甲は乙に対し、本契約にかかる一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は甲に対し、本件目的物が契約に不適合であることを理由として売買代金の減額、追完、解除又は損害賠償請求をすることができない。

(施設等の設置に対する協力)

第21条 乙は、公共の用に供する施設（電柱）等の設置について協力するものとする。

(特約条項)

第22条 本契約における特約は、別に定める特約条項によるものとする。

(協 議)

第23条 甲及び乙は、本契約又は本契約に定めのない事項について疑義を生じたときは、誠意をもって協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第24条 本契約に関する訴えの管轄は、売買物件の所在地を管轄区域とする鹿児島地方裁判所とする。

特約条項(第22条関係)

(街なみづくりの協力義務)

第1条 乙は、甲が行う「妙円寺団地街なみづくり」に協力するため、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 建築物は、地階を除く階数を2以下とし、かつ、その高さは9メートルを超えないこと。
- (2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面と道路境界線又は隣地境界線の間隔は、1メートル以上とすること。ただし、自家用自動車の車庫で軒の高さが2.3メートル以下のものは、出入口の部分に限り当該間隔を60センチメートル以上とすることができる。
- (3) 土地の道路側は、門等の出入口部分を除き幅員60センチメートル以上の生垣とし、緑を連ねること。

(建築協定の同意)

第2条 乙は、建築基準法に基づく「妙円寺団地建築協定」の締結に同意するものとする。

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

令和 年 月 日

甲 住 所 鹿児島市新屋敷町16番205号
鹿児島県住宅供給公社
氏 名 理事長 伊村 秀己

乙 住 所
氏 名

※ 乙は印鑑証明書を添付のこと。