

農地売買契約書

売出人長崎県住宅供給公社（以下「甲」という。）と 買受人●●●●（以下「乙」という。）とは、次のとおり農地売買契約（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。

（売買土地及び売買価格）

第2条 甲は、別表1の土地（以下「売買土地」という。）を別表2のとおり売買価格（以下「代金」という。）金15,133,000円で乙に売り渡し、乙はこれを買受けた。

（手付金）

第3条 乙は、甲に対し、本契約締結日から10日以内に、手付金として金1,000,000円を支払うこととし、甲はこれを受領することとする。

2 手付金は無利息とし、第4条第2項に定める残代金支払時に、代金の一部に充当する。

3 甲及び乙は、相手方が本契約の履行に着手するまでの間、甲は乙に受領済みの手付金の倍額を支払い、また乙は甲に支払済みの手付金を放棄して、それぞれ本契約を解除することができる。

4 前項による解約の場合、違約と解してはならない。

（売買代金の支払）

第4条 乙は甲に対し、令和○年○月○日限り、第8条に定める仮登記手続と引換えに、中間金として金1,000,000円を支払う。

2 乙は甲に対し、第6条第1項に定める許可取得の日から1か月以内の日として甲乙別途協議のうえ定める日限り、第11条第1項に定める所有権移転登記手続と引換えに残代金を支払う。

（遅延利息）

第5条 甲は、乙が第4条に定める納付期限までに代金を納付しないときは、納付期限の翌日から完納の日まで未納代金につき年利2.5パーセントの割合で遅延利息を徴収するものとする。ただし、天災、事変等により止むを得ないと認められるときは、この限りではない。

(許可申請)

第6条 甲及び乙は、本契約締結後直ちに諫早市農業委員会に対し、農地法第5条第1項の許可の申請手続を行う。

2 農地法第5条第1項の許可の申請手続に要する費用は、乙の負担とする。

(申請協力義務)

第7条 甲及び乙は、前条第1項に定める許可申請手続に際し相互に協力するものとする。

2 甲又は乙は、相手方に対し相当な期間を定め許可申請協力を要請したにもかかわらず、相手方がこれに応じないときは、本契約を解除することができる。

(仮登記)

第8条 甲は乙に対し、令和○年○月○日限り、第4条第1項に定める中間金の支払と引換えに、本件土地につき所有権移転登記仮登記手続を行う。

2 仮登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

(引渡し)

第9条 甲は、乙に対し、第4条第2項に定める残代金の受領と引換えに、本件土地を引渡す。

2 甲は、乙に引渡書を交付して、引渡しの確認を行う。

3 甲は乙に対し、引渡し時において売買土地を現状有姿にて引渡し、乙はこれを了承のうえで買受けるものとする。

4 本件土地に対して賦課される公租公課は、引渡し日前日までの分を甲が、引渡し日以降の分を乙が、それぞれ負担する。

(所有権の移転)

第10条 本件土地の所有権は、甲が第4条第2項に定める残代金

(別表2のとおり)を受領したときに、甲から乙に移転する。

(所有権移転登記)

- 第11条 甲は、第4条第2項に定める残代金の受領を確認し、乙は、本件土地について所有権移転登記の申請を行う。
- 2 所有権移転登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

(解約)

- 第12条 本契約は、売買契約締結から6か月以内に農地法第5条第1項の許可が得られることを条件とする。ただし、甲乙協議のうえ、同期間を延長することができる。
- 2 前項の条件の不成が確定した場合、本契約は当然に解除されるものとし、甲は、乙に対し、速やかに手付金及び中間金を含む既に乙から受領している金員を無利息にて返還する。
- 3 前2項に基づき本契約が解除された場合、乙は甲に対し、前項に定める金員の返還と引換えに、第8条第1項に基づく仮登記の抹消登記手続を行う。
- 4 前項に定める仮登記抹消登記手続に要する費用は乙の負担とする。
- 5 本条による解約の場合、違約と解してはならず、甲又は乙は相互に損害賠償請求権を有しない。

(契約不適合責任)

- 第13条 乙は、引渡された売買土地が種類又は品質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。)であるときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、次のとおり、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。
- (1) 修補をする場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。
- (2) 修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、甲は修補責任を負わない。
- (3) 本条の契約不適合が、本契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであると

きを除き、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができる。

(4) 前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。

(5) 本条の契約不適合により、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。

(6) 本条の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除のいずれもすることはできない。

2 前項の契約不適合について、乙は、甲に対して、代金減額を請求することはできない。

3 乙が本契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、甲は本条の責任を負わない。

(危険負担)

第14条 乙は、本契約の締結の時から売買土地の引渡しの時までにおいて、当該土地が、甲の責に帰することができない事由により、滅失又は毀損した場合には、甲に対して代金の減額及び損害の賠償を請求することができない。

(禁止用途)

第15条 乙は、本契約締結の日から5年間（以下「指定期間」という。）、売買土地を次に掲げるものの用に供し、又は供させてはならない。

- ① 長崎県暴力団排除条例（平成23年長崎県条例第47号）第2条第3号に定める暴力団事務所
- ② 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関連特殊営業その他これらに類する業

(実地調査等)

第16条 甲は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで前条に定める禁止用途に関し、必要と認められるときは随時に、売買土地を調査し、又は乙に対し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に定める実地調査又は実地監査を拒み、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。

(違約金)

第17条 乙は第15条に定める義務に違反したときは、違約金として、売買代金の10分の3に相当する金額を甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第22条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解してはならない。

(契約の解除)

第18条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、売買土地が第15条第1号に定める用途に利用されると認められるときは、催告をしないで本契約を解除することができる。

(暴力団等の排除に係る契約解除)

第19条 甲は、乙が長崎県が行う各種契約等からの暴力団等排除要綱(平成22年9月13日施行)別表1に掲げる措置要件のいずれかに該当すると認められた場合、催告その他の手続きを要することなく、本件契約を即時解除することができる。

2 甲が、前項の規定により、本契約を解除した場合には、甲はこれによる乙の損害を賠償する責を負わない。

3 同条第1項の規定により、本契約が解除された場合においては、乙は、第2条に定める代金の10分の1に相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

(返還金等)

第20条 甲は第18条及び第19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、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った予約金、手付金、違約金及び売買土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

- 4 甲は、解除権を行使したときは、乙に対し乙が売買土地から利得した果実を請求しない。

(原状回復及び返還)

第21条 乙は、甲が第15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土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買土地を原状に回復す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。なお、この場合において、乙は、売買土地に乙所有の物件が所在するときは、当該物件の所有権を放棄しなければならない。

- 2 乙は、前項ただし書きにおいて、売買土地が滅失又は毀損しているときは、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。

また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、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。

- 3 乙は、第1項の定めるところにより売買土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該土地の所有権移転登記の承諾書及び乙所有の物件の所有権放棄に関する書類を、甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第22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できる。

(違約金の相殺)

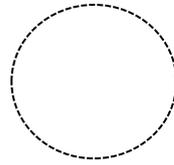
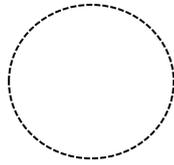
第23条 甲は、第19条第1項により土地代金を返還する場合において、乙が第17条の違約金又は第22条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する土地代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第24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。

(協議)

第25条 本契約に定めのない事項で約定する必要があるとき



様式 4 - 2

別表 1 売買土地の表示

諫早市栄田町 地内

地番	登記地目	現況地目	公簿面積 (㎡)	金額 (円)
537 番 1	畑	宅地見込地	1402	15,133,000
538 番	畑	宅地見込地	1275	
539 番 1	畑	畑	1142	
545 番 2	畑	畑	324	
計			4143	15,133,000

別表 2 土地代金の内訳

	金額 (円)	内容
予約金	500,000	予約契約締結、手付金へ充当
手付金	1,000,000	農地売買契約、土地代金に充当
中間金	1,000,000	仮登記設定、土地代金に充当
残代金	12,633,000	引渡し、所有権移転登記時
合計	15,133,000	