

契 約 書

西町コーポラティブハウス建設組合

西町コーポラティブハウス建設組合契約書

本契約書末尾記載者（以下「組合員」という）は、後記物件の表示記載の土地（以下「本件土地」という）に5戸の住宅建設を行い、共有部分の工事及びその他共同で行なわなければならない事項は共同事業として行うため、以下のとおり西町コーポラティブハウス建設組合契約（以下「本契約」という）を締結する。

よってこれを証するため、本契約書1通を作成し、各組合員それぞれ記名押印のうえ代表者が保管し各組合員は写しを保有する。

第1節（総則）

第1条（組合の設立）

各組合員は共同事業として本件土地に住宅建設を行なうため、西町コーポラティブハウス建設組合（以下「組合」という）を設立するものとする。

第2条（事務所）

組合の事務所は鳥取市秋里1247 まちムラの会 代表者 田中工業株式会社内に置く。

第3条（組合員名簿）

1. 組合は、組合員の名簿を作成し、保管しなければならない。
2. 名簿記載事項に変更が生じた組合員は、速やかにその内容を組合に報告しなければならない。

第4条（契約の遵守）

組合員は、円滑な共同事業を行なう為、本契約を誠実に遵守しなければならない。

第5条（協力義務）

各組合員は、第1条の共同事業を行なう為、組合の業務・事業にかかわる諸問題の解決等に対して協力を行なうものとする。

第6条（組合員の権利・義務）

組合員の権利義務は平等であり、出資額の如何に左右されないものとする。

第2節（組合業務）

第7条（組合業務）

組合は組合の目的を達成する為、共同して次の業務を行なう。

1. 本件土地に組合員の取得する後記記載「物件の表示2」の住宅（以下「本件建物」という）を建設すること。
2. 第1項に付帯する一切の業務

第8条（組合業務の執行）

1. 組合の業務の執行は組合員の決議によって行なう。
2. 組合は業務の一部を第三者に委託し、または請け負わせて執行することができる。

第9条（代表者の選任）

組合員は、組合員の中から組合総会決議により代表者を選任し、業務の執行を委任する事が出来る。代表者は委任を受けた業務の範囲内において第21条で定める意思の確認方法に基づき、その執行の任にあたる。この場合、他の組合員は組合の業務及び組合財産の検査権限を有し、いかなる場合もこの権限は妨げられない。

第10条（代表者の辞任及び解任）

1. 代表者がその辞任を組合に申し出た場合、正当な理由があると組合総会において決議された時は辞任する事が出来る。
2. 組合は、組合総会の決議により代表者を解任することができる。その場合 組合総会にて、新たに選出することができる。

第11条（代表者の任期）

代表者は組合設立後、選任された時点より、第31条の組合の終了までを任期とする。

第12条（契約行為の委任）

各組合員は、組合が組合財産及びこれに関連する事項につき第三者と契約をなす場合、この契約行為を理事に委任することができる。

第13条（代表者の誠実義務）

代表者は、本契約・関係法令及び総会の決議に従い、組合員のため誠実にその職務を遂行しなければならない。

第14条（共同事業への協力）

各組合員は設計打合せ、近隣折衝、対外契約等において他の組合員及び業務を委託する者と協力して業務を行ない、事業の円滑な進行に努める。

第3節（組合財産）

第15条（口座の開設）

組合は会計業務を遂行する為、組合の口座を開設する。この場合口座名義は「西町コーポラティブ代表 武田哲也」とする。

第16条（出資）

1. 第1条の共同事業を行なう為、各組合員は組合総会の承認を受けた事業費に基づき作成される支払い計画書に従い、必要項目の必要割合金額を定められた期限までに出資する。
2. 第1項の出資は、原則として各組合員が第15条により開設された組合の口座に振り込むものとする。

第17条（組合財産）

第16条による出資金及び共同事業の進捗に伴い生ずる資産は組合財産（全組合員の共有）に属する。

第18条（収支報告）

代表者は事業費の支払い計画書に定められた出資及び支払いが行なわれた後、組合に対し収支監査報告を行なわなければならない。

第19条（組合財産の処分の制限）

組合員は組合財産につき、全組合員の同意なしには、その持分を譲渡、質入れなどの処分をする事はできない。

第20条（組合財産の分割の制限）

組合員は第30条における清算前に第21条の組合総会の決議なく組合財産の分割を請求する事はできない。

第4節（組合総会）

第21条（組合総会及び組合意思の確認方法）

1. 組合総会は全組合員にて組織する。
2. 組合意思の確認は、組合総会における出席組合員の議決権の過半数で決する。
但し次の各号に掲げる次項に関する総会の決議は、全組合員の同意で決する。
 - ①. 本契約の変更
 - ②. 組合が組合財産及びこれに関連する事業につき、第三者と契約をなす場合及び解約する場合。
 - ③. 組合員の脱退・加入及び除名
 - ④. 事業完了以前の組合の解散
3. 組合総会は、全組合員の過半数の出席により成立する。但し、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
4. 組合総会の議長は、当該組合総会において決議により選出する。
5. 組合意思の確認は組合総会の決議によるほか、全組合員の書面（記名、押印のあるもの）による合意の意思表示をもって総会決議があったものとみなすことができる。

第22条（議決権）

1. 議決権は1住戸につき1議決権とする。
2. 1住戸につき2人以上の共有者が存在する場合、議決権の行使については合わせて1の組合員とみなす。
3. 組合員は、書面、電磁的方法または代理人によって議決権を行使することができる。
4. 組合員の親族及び同居予定の者の意思は、組合員の意思とみなし、議決権を行使する事が出来る。

第23条（招集）

1. いずれの組合員も、代表者の同意を得て、組合総会の招集をすることができる。
2. 組合が第8条第2項により業務を委託した者に対し、総会招集の権限を与えた場合、これを与えられた者は組合総会の招集をすることができる。
3. 総会の招集を行なう場合は、原則として書面により開催日時、場所を明示の上、開催3日前までに全組合員に通知しなくてはならない。但し、緊急を要する場合はこの限りではない。

第5節（組合員の脱退、加入等）

第24条（組合員の脱退、加入）

1. 組合員は第30条に定める組合の終了までは、任意に脱退できない。但し、やむを得ない事情があると全組合員が認め、新たに組合員となろうとするものに、その組合員たる地位を承継させる場合にはこの限りではない。
2. 第1項による地位を承継する場合、脱退する組合員と新しく加入する組合員との間で、地位の承継による清算を行なう。
3. 第1項の地位を承継する場合、新しく加入する組合員は、本契約に従い組合員たる権利義務を有する。

第25条（組合員の除名）

1. 組合は、次の場合には組合総会における他組合員全員の同意により催告のうえ当該組合員を除名し、違約金として、組合総会の承認を受けた購入予定価格の20%相当額を請求することができる。
 - ①. 本契約に違反したとき。
 - ②. 出資義務を履行しないとき。
 - ③. 組合財産の横領もしくは、背信行為があったとき。
 - ④. 事業の円滑な進行の為に協力的でなく、他の組合員及び事業に支障をきたす恐れのある場合。
2. 第1項の場合、違約金は次のとおり清算を行なう。
 - ①. 当該組合員の支払い済の出資額が違約金の額に不足している場合は、当該組合員は速やかに不足分を組合に支払うものとする。
 - ②. 当該組合員の支払い済の出資額が違約金の額を超過している場合は、新たな組合員が加入後に、組合は超過分を当該組合員に返却する。

第26条（組合員の死亡・任意承継）

1. 組合員が死亡した場合においては、死亡組合員の相続人又は受遺者は、他の組合員全員の同意により、死亡組合員の地位を承継することができる。

第27条（組合員の脱退等による清算）

1. 第24条第2項・第26条における組合員の地位承継による清算を行なう場合、組合財産及び収支の状況を第一に考慮し、清算時期、方法を決定する。
2. 第1項の清算を行なうにあたり、脱退する組合員に返却する金銭に、利息は付さない。

第6節（業務の終了、組合の解散）

第28条（業務の完了等と組合の解散）

組合は第7条に定める業務が完了した場合、また事業の実施が不能となった場合に、総会の決議によって解散する。

第29条（管理組合への承継）

第7条第1項に定める業務が完了し、管理組合を設立するに際し、管理組合は組合より、事業関係書類一式を譲り受け、継続的事項がある場合は、これを承継する。

第30条（組合財産の清算および組合の終了）

第28条による解散を行なう場合、組合財産の清算を行なうこととする。また、この清算が終了したとき組合は終了する。

第7節（その他）

第31条（契約違反者に対する措置）

組合員が、他の組合員に対し、有害な行為、その他共同の利益に反する行為をした場合、またはその恐れがある場合には、本契約・民法及びその他関係法令に基づき必要な措置をとることができる。

第32条（契約の効力）

本契約は、本書に全員が記名、押印をした日より組合が成立したものと効力を発する。また、第30条をもって組合が終了した時点で効力を失う。

第33条（組合業務の委託）

第7条の組合業務を行なうにあたり、以下のとおり業務を委託するものとする。

1. 本件建物の設計監理業務は別途建築士業務委託契約書に基づき事業者の設計事務所へ委託するものとする。
2. 組合業務についてのコーディネート業務は別途コーディネート業務委託契約書に基づきまちムラの会へ委託するものとする。

第34条（信義則）

本契約書に定めなき事項については、民法その他関係法令によるほか、各自信義誠実の原則に従い円滑に協議解決するものとする。

以上

物件の表示1

【土地】

所在地 : 鳥取市西町2丁目410番地1
積地目 : 790.65㎡ 宅地
取得後の権利形態 : 1/5割合による定期借地権の準共有

物件の表示2

【建物】

構造・規模 : 木造 地上2階建
戸数 : 住戸 5戸
取得後の権利形態 : 建物所有権

平成 年 月 日

西町コーポラティブハウス建設組合

住戸番号

1 住 所

氏 名

2 住 所

氏 名

3 住 所

氏 名

4 住 所

氏 名

5 住 所

氏 名

以上

まちムラの会

(代表事業者)

住 所 鳥取市秋里1247

田中工業株式会社

氏 名 代表取締役社長 聲高昌可
