収　入

印　紙

土地売買契約書

　売主○○○○（以下「甲」という。）と買主○○○○（以下「乙」という。）は、次のとおり土地売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（売買の目的物）

**第１条**　甲は、乙に対し、後記物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）を売り渡し、乙はこれを買い受けるものとする。

　（売買代金）

**第２条**　本件土地の売買代金は、金○○円とする。

２　乙は、甲に対し、前項に定める代金を次の各号に定めるとおり支払うものとする。

(1)　令和○○年○○月〇○日限り、中間金として金○○円

(2)　令和○○年○○月〇○日限り、第８条に定める所有権移転登記手続と引換えに、売買残代金として○○円

（売買対象面積）

**第３条**　本件土地の面積は物件目録記載面積によるものとし、実測された面積が記載面積と相違する場合であっても、甲及び乙は相互に相手方に対し売買代金の増減等、一切異議を申し出ず、何ら請求を行わない。

（手付金）

**第４条**　乙は、甲に対し、本日、手付金として金○○円を支払い、甲はこれを受領した。

２　手付金は無利息とし、第２条第２項第２号に定める残代金支払時に、売買代金の一部に充当するものとする。

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。

（公租公課の分担）

**第５条**　本件土地に対して賦課される公租公課は、本件土地の引渡日の前日までの分を甲が、引渡日以降の分を乙が、それぞれ負担する。

２　公租公課の分担の起算日は、１月１日とする。

３　公租公課の分担金の精算は、第２条第２項第２号に定める残代金支払時に行う。

（引渡し）

**第６条**　甲は、乙に対し、第２条第２項第２号に定める売買残代金の受領と引き替えに、本件土地を引き渡す。

２　乙は、甲に引渡確認書を交付して、前項の引渡しの確認を行う。

（所有権移転の時期）

**第７条**　本件土地の所有権は、乙が第２条第２項第２号に定める売買残代金を含む売買代金全額を支払い、甲がこれを受領した時に、甲から乙に移転する。

（所有権移転登記）

**第８条**　甲は、乙に対し、第２条第２項第２号に定める売買残代金の受領と引換えに、本件土地について所有権移転登記の申請手続を行う。

２　所有権移転登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

（担保権等の抹消）

**第９条**　甲は、本件土地の所有権移転の時までに、抵当権等の担保権、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甲の責任と費用において消除する。

（貼用印紙代の負担）

**第１０条**　本契約書に貼付する収入印紙は、甲乙折半し負担するものとする。

（履行請求と解除）

**第１１条**　甲又は乙は、相手方が本契約の各条項に違反した場合、相当の期間を定め、その履行ないし是正を催告することができる。

２　甲又は乙は、前項の定めによる履行又は是正の請求にかかわらず、相手方が催告に従った履行又は是正をしないときは、本契約を解除できる。

３　前項による解除は、次条に基づく損害賠償請求を妨げない。

（損害賠償）

**第１２条**　甲又は乙は、相手方が本契約の各条項に違反した場合、それによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その不履行が、相手方の責に帰すことのできない事由による場合はこの限りではない。

（契約不適合）

**第１３条**　本件土地が、本契約の内容に適合しないものであった場合、乙は甲に対し、相当の期間を定めて、本件土地の修補等履行の追完を請求することでき、その期間内に履行できないときは、代金の減額を請求することができる。

２　前項に定める不適合により乙において本契約を締結した目的が達せられない場合、乙は本契約を解除することができる。

３　前各項に基づく請求は、前条に基づく乙による損害賠償請求を妨げない。

４　前各項に基づく請求は、本件土地の引渡後○か月を経過したときはできないものとする。ただし、数量不足の場合はこの限りではない。

（反社会勢力の排除）

**第１４条**　甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

　(1)　自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。

　(2)　反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。

　(3)　本件土地の引渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、本契約に関して相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為をしないこと。

２　甲又は乙の一方について、次の各号のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。

　(1)　前項第１号の確約に反する申告をしたことが判明した場合

　(2)　前項第２号の確約に反し契約をしたことが判明した場合

　(3)　前項第３号の確約に反した行為をした場合

３　乙は、甲に対し、自ら又は第三者をして本件土地を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約する。

４　甲は、乙が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。

５　第２項又は前項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として金○○○○円（売買代金の20％相当額）を支払うものとする。

６　第２項又は第４項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求を行わない。

７　乙が第３項の規定に違反し、本件土地を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供したと認められる場合において、甲が第４項の規定により本契約を解除するときは、乙は、甲に対し、第５項の違約金に加え、金○○○○円（売買代金の80％相当額）の違約罰を制裁金として支払うものとする。

（誠実協議）

**第１５条**　本契約に定めのない事項については、甲乙双方誠実に協議の上、解決するものとする。

（裁判管轄）

**第１６条**　本契約に関する紛争について、○○地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

　甲と乙は以上のとおり合意し、その成立の証として、本契約書2通を作成し、各自、署名又は記名捺印の上、各１通宛所持するものとする。

　令和〇年○月○日

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　甲（売主）

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　乙（買主）

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

物件目録

所在　○○県○○市○○町○○丁目

地番　○○番

地目　宅地

地積　○○．○○平方メートル

令和○年○○月〇○日