収　入

印　紙

土地売買契約書（借地権負担付）

　売主○○○○（以下「甲」という。）と買主○○○○（以下「乙」という。）は、本日、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）

**第１条** 　甲は、乙に対し、借地権負担付きの後記物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）を代金総額金〇〇〇〇万円にて、売り渡し、乙は、これを買い受ける。

２　本件土地は、下記のとおり賃貸中であり、乙は、第６条に定める所有権移転登記の日をもって、下記借地契約における甲の賃貸人の地位を承継する。

記

　　　令和〇年〇月〇日付借地契約

　　　借地人　　〇県〇市〇町〇丁目〇番〇号

　　　　　　　　丙川太郎（以下「丙」という。）

　　　契約期間　３０年間

　　　目的　　　居住用建物所有目的

　　　借地面積　本件土地全部

　　　地代　　　月額〇〇万円（毎月〇日限り翌月分払い、地主持参払）

　　　敷金　　　〇万円

３　甲は、第５条に定める引渡しの日に、借地契約書及び預かり保管中の敷金を乙に交付する。

（土地面積）

**第２条**　本契約の売買対象面積は、登記簿に記載された面積によるものとし、実測面積と差異が生じたとしても、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３条**　乙は、甲に対し、本契約締結と同時に、手付金として金〇〇〇万円を支払い、乙は、これを受領した。

２　手付金は、第４条に定める売買残代金の支払いのときに売買代金の一部に充当する。ただし、手付金の充当に当たっては利息を付さないものとする。

３　手付金は、解約手付とし、甲は、手付金の倍額を現実に提供し、乙は、手付金を放棄して、本契約を解除することができる。ただし、その相手方が、本契約の履行に着手した後は、この限りではない。

（代金の支払）

**第４条**　乙は、甲に対し、令和〇年〇月〇日までに、次条に定める引渡し及び第６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金〇〇〇円を振込み支払う。振込手数料は、乙の負担とする。

（引渡し）

**第５条**　甲は、乙に対し、前条に定める売買代金の支払いと同時に、本件土地を引き渡す。

（所有権移転登記）

**第６条**　甲は、令和〇年〇月〇日までに、第４条に定める売買残代金の支払いと引換えに、本件土地の所有権移転登記申請手続を行う。

２　前項の所有権移転登記手続に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

３　甲は、乙に対し、その登記手続に必要な書類一式を交付することにより、第１項に定める登記申請手続に代えることができる。

（借地人への通知）

**第７条**　甲は、丙に対し、前条に定める所有権移転登記の日までに、書面にて、乙が賃貸人の地位を承継したこと、同登記日に属する月の翌月分以降の地代については、乙に支払うべきことを書面にて通知する。

（地代の取得）

**第８条**本件土地の地代については、第５条に定める本件土地の引渡し日までの地代を甲が取得し、その翌日以降の分の地代を乙が取得する。

２　前項の規定にかかわらず、借地人に対する関係においては、甲が、第６条に定める所有権移転登記の日に属する地代を取得し、売買残代金支払いともに精算する。

（担保権等の消除）

**第９条**　甲は、乙に対し、第６条に定める所有権移転登記手続を行うまでに、本件土地の抵当権、質権、先取特権、賃借権（ただし、第１条に記載する借地権を除く。）その他一切の権利を消除しなければならない。

（危険負担）

**第１０条**　第５条に定める本件土地の引渡しの前に、甲乙いずれの責めにも帰すことができない事由により、本件土地が滅失又は損傷した場合、その滅失又は損傷は、甲の負担とする。

２　前項の滅失又は損傷により、本件土地の引渡しができなくなった場合、乙は、本契約を解除することができる。

（契約不適合）

**第１１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催告し、本件土地の修補による履行の追完を請求することができ、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　前項の不適合により、乙において本契約を締結した目的を達せられない場合、乙は、本契約を解除することができる。

３　前２項の規定は、乙による第１４条に基づく損害賠償請求を妨げない。

４　前３項による請求は、本件土地引渡しの後、〇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。

（公租公課の負担）

**第１２条**　本件土地の固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、本契約を締結した年の１月１日を基準として、第６条に定める所有権移転登記の日の前日までに対応する分を甲が負担し、その翌日以降に対応する分を乙が負担する。

２　前項の金員は、第６条に定める所有権移転登記の日において売買残代金支払いともに精算する。

（解除）

**第１３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１４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。

（反社会勢力の排除）

**第１５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。

（契約締結費用の負担）

**第１６条**　本契約の締結に要する費用は、甲乙均分にて負担する。

（専属的合意管轄）

**第１７条**　本契約に関する一切の紛争については、○〇地方裁判所をもって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

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　乙

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

物件目録

土地

所　　在　　〇県〇市〇町〇丁目〇番地

地　　番　　〇〇番〇

種　　類　　宅地

地　　積　　〇〇．〇〇平方メートル