収　入

印　紙

私道負担付土地売買契約書

　売主○○○○（以下「甲」という。）と買主○○○○（以下「乙」という。）は、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、第２条に定める私道負担付の後記物件目録記載の土地（以下１の土地を「宅地部分」、２の土地を「私道部分」、両者を合わせて「本件土地」という。）を代金総額金〇〇円にて売り渡し、乙は、これを買い受ける。

（私道負担）

**第２条**　乙は、後記図面記載の分譲地全体を要役地とし、私道部分を承役地として、私道部分につき道路使用を目的とする地役権が設定されていることを承認する。

２　前項に定める地役権は無償とし、乙は、地役権の理由のいかんを問わず、その対価を請求することができない。

３　乙は、私道部分について、別途定める規約に従い、第１項に定める目的のみに使用しなければならず、これに工作物を設置するなどして通行を妨害してはならない。

４　乙は、私道部分のみを第三者に譲渡する等の処分することはできない。

５　乙は、本件土地を第三者に譲渡する等の処分をするときは、その第三者をして、前各項の義務を遵守するよう約束させなければならない。

（売買面積）

**第３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、実測面積がこれと相違しても、甲及び乙は、前条の代金額の増減等一切の異議を申し立てないものとする。

（手付金）

**第４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円を支払うものとする。

２　手付金は、次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、これを放棄して、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５条**　乙は、甲に対し、次条に定める本件土地の引渡し及び第７条に定める所有権移転登記手続を受けるのと引換えに、売買残代金として金〇〇〇〇万円を振込み支払う。振込手数料は乙の負担とする。

（引渡し）

**第６条**　甲は、乙に対し、前条に定める売買残代金の支払いと引換えに、本件土地を引き渡す。

（所有権移転登記）

**第７条**　甲は、乙に対し、第５条に定める売買代金の支払と引き換えに、本件土地の所有権移転登記申請手続を行う。ただし、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で登記手続に代えることができる。

２　所有権移転登記手続に要する登記費用は、乙の負担とする。

（担保権等の消除）

**第８条**　甲は、前条に定める所有権移転登記手続を行うまでに、第２条の記載の私道部分に関する道路としての使用に関する負担を除き、本件土地の抵当権、質権、先取特権、賃借権等の乙の完全なる所有権の行使を妨げる一切の権利を消除しなければならない。

（危険負担）

**第９条**　第６条に定める本件土地の引渡し前に、甲乙いずれの責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１０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１３条による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１１条**　本件土地の公租公課は、第６条に定める引渡日をもって区分し、引渡日までに対応する分を甲の負担とし、その翌日以降に対応する分を乙の負担とし、売買残代金支払い時に日割り計算によって精算する。

（解除）

**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、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、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。

（契約締結費用の負担）

**第１５条**　本契約の締結に要する費用は、甲乙折半にて負担する。

（専属的合意管轄）

**第１６条**　本契約に関する一切の紛争は、○〇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

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　乙

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

物権目録

１　土地（宅地部分）

　　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

２　土地（私道部分）

　　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

別紙図面（省略）