収　入

印　紙

土地売買予約契約書

　売主〇〇（以下「甲」という。）と、買主〇〇（以下「乙」という。）は、後記物件目録記載の土地の売買に関し、以下のとおり土地売買予約契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（目的）

**第１条**　甲と乙は、 後記物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）について、以下に定める売買条件にて本契約を締結する。

（予約完結権）

**第２条**　予約完結権は乙が有するものとし、乙の予約完結権の意思表示があったときは、甲による意思表示無しに売買契約が成立する。

２　予約完結権の行使は、令和〇年〇月〇日までにしなければならないものとし、同日までにその行使がされないときは、予約完結権は消滅し、本契約は失効する。

３　予約完結権の行使は書面によって行わなければならない。

（売買代金）

**第３条**　売買代金は、金〇〇万円とし、乙は本件土地の所有権移転登記と引き換えにこれを甲に支払う。

２　本件土地の面積は登記簿によるものとし、実測された面積と相違しても代金の修正は行わないものとする。

（引渡し及び所有権の移転）

**第４条**　甲は乙に対して、前条の売買代金の支払いと引き換えに、本件土地を引き渡し、本件土地の所有権移転登記手続を行う。

２　所有権移転登記に関する登記費用は乙の負担とする。

（負担の除去）

**第５条**　甲は、前条第１項に定める所有権登記手続を行う前に、本件土地につき、抵当権等の担保権、賃借権等の用益権その他乙の権利行使を阻害する一切の負担を抹消する。

（危険負担）

**第６条**　第４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７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１０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８条**　本件土地の公租公課は、第４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、売買代金支払い時に日割り計算によって精算する。

（解除）

**第９条**　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１０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１１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１２条**　本契約の締結に要する費用は、甲乙折半にて負担する。

（協議事項）

**第１３条**　本契約に定めなき事項又は本契約の解釈につき疑義が生じた場合は、甲乙協議の上、解決するものとする。

（管轄）

**第１４条**　本契約に関する紛争の管轄裁判所は、甲の本店所在地を管轄する地方裁判所とする。

　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

　　所在　〇〇市〇〇町〇丁目

　　地番　〇〇〇〇番

　　地目　宅地

　　地積　〇〇.〇〇平方メートル