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、本日以下のとおり土地売買契約を締結する。

（売買）

**第１条**　甲は乙に対し、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）を代金金○○○○万円として売り渡し、乙はこれを買い受ける。

（境界の明示及び実測による売買代金の修正）

**第２条**　甲は、乙に対して本件土地引渡しの時までに現地において隣地との境界を明示する。

２　甲は、前項の境界明示後直ちに本件土地を実測する。測量費用は甲の負担とする。

３　甲は、第４条に定める売買代金の受領と引換えに、乙に対し、本件土地に関する測量図・隣地との境界確認に関する書類を交付する。

４　本件土地の面積は実測によるものとし、実測された面積が登記簿上の面積と異なるときは、１平方メートル当たり金○○円を実測面積で乗じて計算した金額と第１条の本件土地の価格との差額について、売買代金支払時に精算する。

（手付）

**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○○円を支払い、甲はこれを受領した。

２　手付金は次条に定める売買代金の支払の際、無利息にて売買代金の一部に充当される。

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　前項に基づく解除は違約と解さず、甲及び乙はお互いに相手方に対し損害賠償請求をしない。

（代金の支払）

**第４条**　乙は、甲に対し、令和○○年○○月○○日までの甲乙別途協議のうえ定める期日に、第７条に定める本件土地の所有権移転登記手続と引換えに、第１条に定める売買代金を支払う。

（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、売買代金支払時に行う。

（引渡し）

**第６条**　甲は、乙に対し、第４条に定める売買代金の支払と引き替えに、本件土地を引き渡す。

２　乙は、甲に引渡確認書を交付して、前項に定める引渡しの確認を行う。

（所有権移転登記）

**第７条**　甲は乙に対し、第４条に定める売買代金の支払と引換えに、本件土地につき所有権移転登記手続を行う。

２　前項に定める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。

（担保権等の抹消）

**第８条**　甲は乙に対し、前条に定める所有権移転登記手続を行うまでに、本件土地について抵当権、質権、先取特権等の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。

（境界を明示できない場合の措置）

**第９条**令和〇〇年〇〇月○○日までに第２条第１項で定めた境界の明示ができないときは、甲又は乙は、相手方に対する意思表示により、本契約を解除することができる。

２　前項の場合、甲は乙に対し、受領している手付金を無利息にて返還する。

３　本条による解除の場合、違約と解さず、甲及び乙はお互いに相手方に対し損害賠償請求をしない。

（履行請求と解除）

**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、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　前項による解除があった場合、次条に基づく損害賠償請求を妨げない。

（損害賠償）

**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、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、当該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１２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１３条**　本契約締結に要する費用は、甲乙折半とする。

（管轄）

**第１４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　㊞

（別紙）

物件目録

物件の表示

所在　○○県○○市○○町○○丁目

地番　○○番

地目　宅地

地積　○○．○○平方メートル