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、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、後記表示の土地（以下「本件土地」という。）を売買代金総額〇円にて売り渡し、乙は、これを買い受ける。

（仮換地）

**第２条**　甲及び乙は、本日、本件土地について、土地区画整理法第９８条に定める〇〇土地区画整理事業に基づく後記表示の本件土地の仮換地（以下「本件仮換地」という。）が指定されていること、甲がすでに本件仮換地の使用収益をしていることを確認する。

２　甲は、乙に対し、本件土地に関する仮換地の指定書の写しを交付する。

（土地面積）

**第３条**　本契約の売買対象面積は、本件仮換地の登記簿記載の地積によるものとし、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。

２　換地処分により確定した登記簿記載の地積と本件仮換地の登記簿記載の地積に相違が生じた場合についても、前項を準用する。

（代金の支払）

**第４条**　乙は、甲に対し、第５条に定める本件仮換地の引渡し及び第６条に定める所有権移転登記手続を受けるのと引き換えに第１条に定める売買代金を振込み支払う。

２　代金支払いに要する振込費用は、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引き換えに、本件仮換地を引渡す。

（所有権移転登記）

**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換えに、本件建物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。

（所有権の移転）

**第７条**　本件土地の所有権は、第４条に定める売買代金受領時に、甲から乙に移転する。

（担保権等の消除）

**第８条**　甲は、第６条に定める所有権移転登記手続を行うまでに、本件土地を別の仮換地の指定に基づき使用している第三者の使用収益権を除き、本件土地の抵当権、質権、先取特権、賃借権などの甲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。

２　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、本件仮換地につき使用収益をする借地権者などの乙の使用収益を妨げる一切の権利を消除しなければならない。

（公租公課の負担）

**第９条**　本件土地の公租公課については、第５条に定める引渡をもって区分し、第５条に定める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甲の負担とする。

（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。

（違約金）

**第１１条**　前条の規定により本契約が解除された場合、契約に違反した当事者は、解除した当事者に対し、第１条に定める売買代金の２割相当額を、違約金として支払わなければならない。

（清算金等の帰属）

**第１２条**　本件土地に関する換地処分につき発生した清算金又は減価補償金は、甲に帰属するものとし、第６条に基づく所有権移転登記の後、乙が清算金等の交付を受けたときは、乙は甲に対しただちにこれを支払い、清算金を徴収された場合は、甲が乙に対しただちにその金額を支払うものとする。

２　換地計画の変更により、本件仮換地の面積が増減したことにより発生する清算金等は、乙に帰属する。

（反社会勢力の排除）

**第１３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１４条**　本契約の締結に要する費用は、甲乙均分に負担する。

（専属的合意管轄）

**第１５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　㊞

　　土　　地

　　所　　在　　〇県〇市〇町〇丁目

　　地　　番　　〇〇番〇

　　種　　類　　宅地

　　地　　積　　〇〇．〇〇平方メートル

　　仮　換　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