

土地売買契約書（ひな形）

売主 公益財団法人名古屋まちづくり公社（以下「甲」という。）と買主 ○○○○（以下「乙」という。）は次の条項により土地売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（目的）

第1条 甲は、その所有に係る末尾に記載されている土地（以下「本件土地」という。）を乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。

（売買代金）

第2条 本件土地の売買代金は、金○○○○円とする。

（売買代金の支払）

第3条 乙は、第2条の売買代金全額を本契約締結と同時に甲に支払うものとする。

（売買面積）

第4条 本契約の売買面積は、仮換地地積によるものとする。ただし、土地区画整理事業に係る換地処分（以下「換地処分」という。）により確定した地積と仮換地地積が異なることとなった場合には、換地処分により確定した地積とする。

2 仮換地地積と換地処分により確定した地積が異なる場合であっても、甲及び乙は、第2条で定めた売買代金の増減を主張することはできない。

（権利の消滅）

第5条 本件土地に所有権以外の権利が設定されている場合又はこれらの権利が存する場合は、甲は、第6条の所有権移転時期までにその責任と負担において、先取特権、抵当権等の担保権、地上権、賃借権等の用益権その他名目形式の如何を問わず、乙の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を除去抹消するものとする。

（所有権移転の時期）

第6条 本件土地の所有権は、乙が売買代金の全額を甲に支払ったとき、乙に移転する。

（所有権移転登記）

第7条 本件土地の所有権移転登記手続きは、所有権移転後、すみやかに乙において行い、甲はこれに協力する。

2 甲は前項の登記に必要な書類を乙に提出する。

（土地の引渡し）

第8条 甲は、本件土地を第6条の所有権移転と同時に、現況有姿のまま乙に引き渡したものとする。

（公租公課等の負担）

第9条 本件土地に対する公租公課で甲の名義をもって賦課されたものについては、前条の引渡しの日をもって区分し、当日までに相当する分は甲において負担し、翌日以降に相当する分は乙が負担する。なお、公租公課負担割合の起算日は、4月1日とする。

2 本契約書作成に要する収入印紙は、甲乙折半して負担する。

3 本件土地の所有権移転登記に必要な登録免許税等の費用は乙が負担する。

(清算金)

第10条 本件土地について、将来土地区画整理法第110条の規定に基づく清算金の徴収又は交付があった場合は、すべて甲が負担し又は取得するものとし、乙は、将来において、本件土地を第三者へ譲渡する際には、これを譲受人に承継させるものとする。

2 乙が前項を怠り、甲が損害を被った場合、乙はその責任を負うものとする。

(禁止事項)

第11条 乙は、本契約を締結した日から起算して5年を経過する日までの間（以下「指定期間」という。）は、本件土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業又は同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これに類する業の用途に供し、また、これらの用に供されることを知りながら所有権を第三者に移転又は貸してはならない。

2 乙は、指定期間、本件土地について、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等に指定されているものの事務所その他これらに類するものなど公序良俗に反する用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら所有権を第三者に移転又は貸してはならない。

(実地調査等)

第12条 甲は、前条にかかる調査のため必要があるときは、乙に対して本件土地への立ち入り、書類等の提出を求めることができる。

2 乙は、正当な理由なく前項の調査を拒んではならない。

(違約金)

第13条 甲又は乙が本契約に定める義務を履行しないとき、又は乙に本契約の締結又は履行について不正な行為があったときは、第2条の売買代金の2割相当額を違約金として相手方に支払わなければならない。

(契約不適合責任)

第14条 本件土地について、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものがあるとき（以下「契約不適合」という。）は、乙は、甲に対し、本件土地の修補を請求することができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、修補の方法に関し協議の申し入れをすることができる。

2 本件土地に契約不適合があるときで、乙が相当の期間を定めて修補を催告し、その期間内に修補の履行がないときは、乙は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

3 本件土地に契約不適合があるときで、乙が相当の期間を定めて修補を催告し、その期間内に修補の履行がないときは、その契約不適合が本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、乙は、本契約を解除することができる。

4 本件土地に契約不適合があるときは、その契約不適合が本契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができる。この場合、第13条の違約金の定めは適用されないものとする。

5 乙は、本件土地の引渡し後2年を経過するまでに甲に本件土地に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、本条に定める権利を行使できないものとする。

(契約不適合責任を除く契約違反による解除)

第15条 甲又は乙は、相手方が本契約に定める義務を履行しないときは、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を催告したうえ、本契約を解除することができる。

2 前項の契約解除がなされた場合、甲又は乙は、相手方に第13条の違約金を請求することができる。ただし、債務の不履行が本契約及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない

事由によるものであるときは、違約金の請求はできないものとする。

- 3 前項の違約金に関しては、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に増減を請求することができないものとする。
- 4 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行う。
 - ①甲の債務不履行により乙が解除したときは、甲は受領済みの金員に違約金を付加して乙に支払う。
 - ②乙の債務不履行により甲が解除したときは、甲は受領済みの金員から違約金を控除した残額をすみやかに無利息で乙に返還する。この場合において、違約金の額が支払済の金員を上回るときは、乙は、甲にその差額を支払うものとする。また、乙が買受に際して負担した契約の費用、物件に支出した必要費、有益費及びその他一切の費用は返還しないものとする。
- 5 乙が本件土地の所有権移転登記を受け、又は本件土地の引渡しを受けているときは、乙は、前項の支払いを受けるのと引き換えに、甲の指定する期日までに本件土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本件土地を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。
- 6 乙は、前項により本件土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに本件土地の乙から甲への所有権移転登記の承諾書を提出しなければならない。
- 7 本条の規定は、第14条で定める契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。

（反社会的勢力の排除）

第16条 甲又は乙は、それぞれの相手方に対し、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自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。
 - ③反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと。
 - ④本物件の引き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、この契約に関して次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- 2 甲又は乙の一方について、次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、この契約を解除することができる
 - ア 前項①又は②の確約に反する申告をしたことが判明した場合
 - イ 前項③の確約に反し契約をしたことが判明した場合
 - ウ 前項④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物件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、何らかの催告を要せずして、この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この契約が解除された場合には、解除された者は、第2条の売買代金の2割相当額を違約金として相手方に支払うものとする。
- 6 第2項又は第4項の規定によりこの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項の規定によりこの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、第2条の売買代金の8割相当額の違約金を制裁金として支払うものとする。ただし、宅地建物取引業者が自ら売主となり、かつ宅地建物取引業者でない者が買主となる場合は、この限りでない。

(損害賠償)

第 17 条 甲又は乙が本契約に定める義務を履行しないため、又は乙が本契約の締結若しくは履行について不正な行為を行ったため相手方に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(疑義の決定)

第 18 条 本契約に関し疑義のあるときは、甲乙協議のうえ決定する。また、甲乙間に権利義務の争いが生じたときは、名古屋地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

本契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を所有する。

令和 年 月 日

甲 名古屋市中区丸の内二丁目1番36号
公益財団法人名古屋まちづくり公社
理 事 長 鈴 木 英 文

乙

土 地 の 表 示

所 在	地 番	地 目	公 簿 地 積 (㎡)
＜上記に対する仮換地＞ 名古屋都市計画事業〇〇土地区画整理事業施行地区内 〇街区〇番 ㎡			

宅 地 建 物 取 引 士	氏 名	印
	登 録 番 号	
	業 務 に 従 事 す る 事 務 所	名古屋市中区丸の内二丁目1番36号 公益財団法人名古屋まちづくり公社総務部資産活用課 電話番号 052(222)2315