

土地売買契約書(案)

独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構(以下「甲」という。)と●●(以下「乙」という。)は、甲が所有する土地を乙に売却することに関し、乙は入札公告一式の記載内容についてすべて了解し承諾したうえで、次のとおり土地売買契約を締結する。

(目的及び土地の表示)

第1条 甲は、甲所有にかかる末尾記載の土地(以下「本件土地」という。)を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

(売買代金)

第2条 本件土地の売買代金は、金(落札金額)円とする。

(契約保証金)

第3条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金(落札金額の10%以上の金額(円未満切上))円を甲に納付しなければならない。

- 2 前項の契約保証金のうち、金(入札保証金額)円は入札保証金より充当するものとする。
- 3 第1項の契約保証金は、第12条第1項に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。
- 4 第1項の契約保証金には利息を付さない。
- 5 甲は、乙が第4条に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を売買代金に充当するものとする。
- 6 甲は、第1項の契約保証金を第14条第1項又は第15条第5項に定める違約金に充当できるものとする。

(売買代金の支払い)

第4条 乙は、売買代金のうち前条第1項に定める契約保証金を除いた残代金額を、甲の発行する売買代金請求書に基づき、同請求書発行日から30日以内に支払うものとする。

- 2 乙は、売買代金の支払日を10日前までに甲に通知するものとする。
- 3 第1項の場合において、違約金、賠償金その他の甲が乙から支払われるべき金額があるときは、これらの金額については、売買代金から控除し、なお不足を生じるときは追加して支払いを求めることができるものとする。

(履行遅滞)

第5条 甲は、乙の責めに帰すべき事由により、乙が期間内に債務を履行する見込みがない場合においては、甲は、履行期限到来の日の翌日から履行の行われる日までの日数に応じ、売買代金に年3%の割合で計算した金額を請求するものとする。

(売買対象面積)

第6条 甲及び乙は本件土地の対象面積を下記記載面積とし、実測面積との間に差異が生じても互いに異議を申し立てないとともに、売買代金増減の請求をしないものとする。

(境界の明示)

第7条 甲は、乙に本件土地引渡しのとしまでに、隣地との境界を現地において明示する。

(所有権の移転)

第8条 本件土地の所有権は、乙が売買代金の全額を支払った時に乙に移転するものとする。

(登記手続き)

第9条 甲は、前条の規定により所有権が移転した後、本件土地の所有権移転登記の手続きに必要な書類を所有権移転日に乙に交付するものとし、乙は、同書類を受領後、速やかに所有権移転登記手続を行うものとする。

2 乙は、本件土地の所有権移転登記を行ったことを証する書面(法務局又は地方法務局発行の受領書の写し)を甲に提出するものとする。

(土地の引渡し)

第10条 甲は、第8条の規定により所有権が移転した後、所有権移転日をもって本件土地を現状有姿のまま乙に引渡すものとする。

(費用の負担)

第11条 乙は、この契約書の作成及び第9条に定める本件土地の所有権移転登記手続きに必要な費用を負担するものとする。

(損害賠償及び違約金)

第12条 甲は、乙が債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、これによって生じた損害の賠償を請求できるものとする。

2 甲は、前項の規定にかかわらず、本件土地の引渡し前に、乙がその債務の履行を拒否し、又は乙の責めに帰すべき事由によって乙の債務について履行不能となった場合は、乙から売買代金の10%の金額を違約金として徴収できるものとする。

3 前項に定める違約金は、第1項の損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

(契約の解除)

第13条 甲又は乙は、相手方が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約の全部又は一部を解除することができる。

一 正当な理由なく着手すべき期日を過ぎても着手しないとき

二 この契約の相手方の責めに帰すべき事由により、この契約に定める期間内若しくは期間経過後相当の期間内に債務を履行する見込みがないとき。

三 正当な理由なくこの契約の解除を申し出たとき。

四 前3号に掲げる場合のほか、この契約に違反したとき。

(契約解除に伴う違約金の徴収等)

第14条 甲は、前条の規定のうち、本件土地の引渡し前にこの契約を解除したときは、乙から売買代金の10%の金額を違約金として徴収できる。

2 前項の規定は、契約解除に伴う損害賠償の請求を妨げない。

(反社会的勢力の排除)

第15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。

- 一 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「反社会的勢力」という。)ではないこと。
 - 二 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。
 - 三 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ないこと。
 - 四 本件土地の引渡しまでの間に、自ら又は第三者を利用して、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及び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をしないこと。
- 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は、その相手方は、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ものとする。
- 一 前項第一号又は第二号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
 - 二 前項第三号の確約に反し契約をしたことが判明した場合
 - 三 前項第四号の確約に反する行為をした場合
- 3 乙は、甲に対し、自ら又は第三者と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、その相手方に対し、違約金として売買代金の10%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ものとする。
- 7 乙が第3項の規定に違反し、この不動産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、売買代金の90%相当額の違約金を制裁金として支払うものとする。

(乙の原状回復義務)

第16条 乙は、甲が第13条及び第15条の規定により解除権を行使したときは、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。

- 2 乙は、前項に定めるところ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、甲から乙への所有権移転登記の抹消の手続き又は乙若しくは第三者から甲への所有権の移転登記の手続きを行うものとする。ただし、甲がやむを得ない事情があると認めた場合は、第三者は本件土地の登記に必要となる書類を甲に提出し、甲が登記の手続きを行うものとする。

(危険負担)

第17条 甲又は乙のいずれの責めにも帰すことのできない事由によって、引渡し前に本件土地が損傷し、契約の目的が達せられないときは、甲又は乙はこの契約を解除することができる。

2 前項によってこの契約が解除された場合、甲は、受領済の金員を無利息で遅滞なく乙に返還しなければならない。

(契約不適合責任の排除)

第18条 甲は、本件土地に関して、種類、品質、数量等につきこの契約の内容に適合しない状態（土壌汚染、地中埋設物、障害物、越境物及び法令上の制限を含むがこれに限らない。）が後日発見されても一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は当該契約不適合責任に基づきこの契約の無効を主張し、または、この契約の解除、もしくは追完請求、代金減額請求、損害賠償の請求その他一切の請求をすることができない。

(専属的合意管轄)

第19条 この契約に関して甲乙間に紛争を生じたときは、訴額に応じて横浜地方裁判所又は保土ヶ谷簡易裁判所（いずれも支部を含まない）をもって第1審の専属的合意管轄裁判所とする。

(その他)

第20条 この契約に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、甲乙両者は互いに誠意をもって処理するものとする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 神奈川県横浜市西区高島一丁目1番2号
独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構
契約職 理事長代理 甲川 壽浩

乙 ●●
●●
代表取締役 ●●

土地の表示

東京都八王子市地内

所在	地番	公簿地目	実測地積
暁町三丁目	171番6	公衆用道路	933.46㎡

