

土地売買に関する契約書

金 _____ 円

埼玉県が施行する（路線・河川名等） _____ 地内 _____ 工事のために必要な土地の所有者 _____ を甲とし、当該土地の _____ 権者 _____ を乙とし、埼玉県を丙として、下記条項により土地売買契約及び第三者弁済契約を締結する。

記

（契約の主旨）

- 第1条** 甲は、甲の所有に係る別表第1に掲げる土地（以下「土地」という。）を丙に売り渡し、土地に質権、抵当権、先取特権又は所有権移転等の仮登記（ただし、次項に規定するものを除く。）が設定されているときは、当該権利を消滅させるものとする。
- 2** 乙は、土地に設定された別表第2に掲げる権利を消滅させるものとする。
- 3** 頭書の金額は、土地売買代金とする。
- 4** 丙は甲に代わって、頭書の金額のうちから、第2項に規定する抵当権等を消滅するのに必要な債務額を乙に弁済するものとし、甲は、これを承諾するものとする。
- 5** 丙は、頭書の金額を下記内訳により、甲及び乙に支払うものとする。

頭書の金額の内訳

土地代金	金 _____ 円
甲に代わって乙に支払う 弁 済 金	金 _____ 円

- 6** 土地に、甲が移転することにつき権原を有する物件が存するときは、甲と丙は、別途物件移転補償契約を締結するものとする。

（土地の引渡期限等）

- 第2条** 甲は、 _____ 年 _____ 月 _____ 日までに丙に土地を引き渡すものとする。
- 2** 甲は、前項の規定により丙に土地を引き渡す場合において、土地に前条第1項に規定する権利が設定されているときは、当該権利を消滅させるものとする（当該権利が登記されているときは、当該登記を抹消するものとする。）。
- 3** 甲は、第1項の規定により丙に土地を引き渡す場合において、土地に前条第1項及

び同条第2項に規定する権利以外の権利が設定されているときは、当該権利の消滅(当該権利が登記されているときは当該登記の抹消を含む。)に協力するものとする。

(登記関係書類の提出)

第3条 甲は、丙が土地の所有権移転登記をするために必要な関係書類及び第1条第1項に規定する権利の抹消承諾書、その他丙が必要と認めて提出を求めた書類を速やかに丙に提出するものとする。

2 乙は、_____年____月____日までに、第1条第2項に規定する権利の抹消承諾書その他丙が必要と認めた書類を丙に提出するものとする。

(補償金の支払)

第4条 次の各号のすべてに該当したときは、甲は第1条第5項に規定する「甲に支払う代金」のうち前金として、金_____円を、乙は同条同項に規定する「甲に代わって乙に支払う弁済金」を、それぞれ丙に請求することができる。

一 土地に、甲が移転することにつき権原を有している物件が存する場合には、第1条第6項に規定する物件移転補償契約が成立したこと。

二 土地に第1条第1項及び第2項に規定する権利以外の権利が設定されている場合又は土地に甲が移転することにつき権原を有している物件以外の物件が存する場合には、当該権利者又は物件所有者と丙との間にそれぞれ補償契約が成立したこと。

三 土地に存する建物の全部又は一部を賃借りしている者(以下「借家人」という。)がいる場合には、当該借家人と丙との間に補償契約が成立したこと。

四 土地が配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている場合には、当該配偶者居住権を有する者と丙との間に補償契約が成立したこと。

五 前条の規定により、甲及び乙が丙に関係書類を提出したこと。

2 甲は、次の各号のすべてに該当したときは、第1条第5項に規定する「甲に支払う代金」(前項に基づく前金払をしたときは、その残金)を、丙に請求することができる。

一 第2条第1項の規定により土地を引き渡したこと。

二 土地の所有権移転登記が完了したこと。

三 第1条第2項に規定する権利の消滅(当該権利の登記の抹消を含む。)が完了したこと。

四 土地に第1条第1項に規定する権利が存する場合には、当該権利の消滅(当該権利が登記されているときは、当該登記の抹消を含む。)が完了したこと。

五 前項第1号ないし第4号により締結した契約が履行されたこと。

3 丙は、第1項又は前項の規定による請求があったときは、適法な支払請求書を受領した日から30日以内に請求に係る金額を甲又は乙に支払うものとする。

4 第1条第5項に規定する「甲に代わって乙に支払う弁済金」が、第1条第4項に規定する抵当権等を消滅するのに必要な債務額に過不足を生じたときは、甲、乙は当該過不足額を精算するものとする。

(土地等の譲渡等の禁止)

第5条 甲は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、第3号及び第4号に掲げる行為で丙の同意を得たものについては、この限りではない。

- 一 土地を第三者に譲渡すること。
- 二 土地に賃借権、抵当権その他の所有権以外の権利を設定すること。
- 三 土地に物件を設置すること。
- 四 土地の形質を変更すること。

2 甲が、前項の規定に違反して丙に損害を与えたときは、丙は、甲に損害の賠償を請求することができる。

(契約の解除)

第6条 丙は、次の各号の一に該当するときは、この契約を解除することができる。

- 一 甲が前条第1項の規定に違反したとき。
- 二 土地に第1条第1項に規定する権利が設定されている場合において、甲が、引渡期限までに当該権利を消滅（当該権利が登記されている場合は、当該登記の抹消を含む。）させることができないとき。
- 三 土地に第1条第1項及び同条第2項に規定する権利以外の権利が設定されている場合又は土地に甲が移転することにつき権原を有している物件以外の物件が存する場合において、引渡期限までに当該権利者又は物件所有者と丙との間にそれぞれ補償契約が成立しないとき。
- 四 借家人がいる場合において、引渡期限までに当該借家人と丙との間に補償契約が成立しないとき。
- 五 土地が配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている場合において、引渡期限までに当該配偶者居住権を有する者と丙との間に補償契約が成立しないとき。

2 第1条第2項に規定する権利の登記が抹消された後に、この契約が解除されたときは、甲は乙の請求に応じ、当該権利の回復登記に必要な手続を取らなければならない。

(違約金)

第7条 甲は、土地の引渡し第2条第1項に規定する期限後となったときは、遅滞日数に応じ、第1条第5項に規定する「甲に支払う代金」に年3.0パーセントの割合を乗じて計算した額を違約金として丙に支払わなければならない。

2 乙は、第3条第2項に規定する抹消承諾書その他丙が必要と認めた書類の提出が、同条同項に規定する期限後となったときは、遅滞日数に応じ、第1条第5項に規定する「甲に代わって乙に支払う弁済金」に年3.0パーセントの割合を乗じて計算した額を違約金として丙に支払わなければならない。

3 前2項において、違約金額が100円に満たないときは、この限りではない。

(損害賠償)

第8条 甲は、自らの債務不履行により、丙に損害を与えたときは、その責めを負うも

のとする。

2 乙は、自らの債務不履行により、丙に損害を与えたときは、その責めを負うものとする。

(危険負担)

第9条 土地が、引渡しのおときまでに、丙の責めに帰すことができない事由により滅失し、又はき損したときは、その損害は甲の負担とする。

(公租公課の負担)

第10条 土地に対する公租公課は、土地の所有権移転登記の日の属する年に対するものは、甲の負担とする。

(契約に関する紛争の解決)

第11条 この契約の内容又はこの契約の履行に関し、関係者から異議の申立てがあったときは、甲は責任をもって解決するように努めなければならない。

(収入印紙の負担)

第12条 この契約書に貼付する収入印紙に要する費用は、丙の負担とする。

(契約外の事項)

第13条 この契約に疑義を生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲、乙、丙協議して定めるものとする。

この契約の成立を証するため、本書3通を作成し、甲、乙、丙署名（法人については記名によることができる。）押印の上、それぞれ1通を保有する。

_____年 ____月 ____日

住 所 _____

甲

氏 名 _____ 印

住 所 _____

乙

氏 名 _____ 印

住 所 _____

丙

氏 名 _____ 印