

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について、所有者 _____ を甲とし、 _____ を乙として、民法（明治29年法律第89号）第537条に基づき、埼玉県（以下「丙」という。）を第三者とする土地売買に関する契約を下記条項により締結する。

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。）を乙に売り渡し、土地に質権、抵当権、先取特権又は所有権移転等の仮登記が設定されているときは、当該権利を消滅させ、かつ、土地に物件（甲が、移転することにつき権原を有しない物件を除く。）が存するときは、当該物件を移転するものとする。
- 2** 乙は、頭書の金額を下記内訳により甲に支払うものとする。

頭書の金額の内訳

土地代金	金 _____ 円
別表第2に掲げる物件の移転料及び同表に掲げるその他通常受ける損失の補償金	金 _____ 円

（土地の引渡期限等）

- 第2条** 甲は、 _____ 年 _____ 月 _____ 日までに乙に土地を引き渡すものとする。
- 2** 甲は、前項の規定により乙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（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。）、かつ、土地に前条第1項に規定する物件が存するときは、当該物件を移転するものとする。
- 3** 土地に前条第1項に規定する権利以外の権利が設定されているときは、甲は、当該権利の消滅（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。）に協力するものとする。

（登記関係書類の提出）

- 第3条** 甲は、乙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、その他乙が必要と認めて提出を求めた書類を速やか

に乙に提出するものとする。

(補償金の支払)

第4条 甲は、次の各号のすべてに該当したときは、第1条第2項の甲に支払う金額のうち前金として、金_____円を乙に請求することができる。

一 土地に第1条第1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第1条第1項に規定する物件以外の物件が存する場合においては、当該権利者又は物件所有者と乙との間にそれぞれ補償契約が成立したこと。

二 土地に存する建物の全部又は一部を借りしている者(以下「借家人」という。)がいる場合においては、当該借家人と乙との間に借家人補償契約が成立したこと。

三 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は、当該配偶者居住権を有する者と乙との間に補償契約が成立したこと。

四 前条の規定により、甲が乙に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2項の甲に支払う金額から前項の規定により請求した金額を控除した額、金_____円を乙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 土地に第1条第1項に規定する権利が存する場合においては、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。

四 前項第1号ないし第3号により締結した契約が履行されたこと。

3 乙は、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に支払うものとする。

(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(丙が利益享受の意思表示をしていない場合については、乙の同意とする。)を得たものについては、この限りではない。

一 土地及び物件を第三者に譲渡すること。

二 土地及び物件に賃借権、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乙に損害を与えたときは、乙は甲に支払うべき損失補償金の額から当該損害額を控除して支払い、又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 甲は、丙が第2条第1項に規定する期限までに利益享受の意思表示をしないときは、この契約を解除することができる。

2 乙は、次の各号の一に該当するときは、丙の承諾を得た上で、この契約を解除する

ことができる。ただし、丙が利益享受の意思表示をしていない場合については、丙の承諾を必要としない。

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第1条第1項に規定す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乙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、引渡期限までに借家人と乙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乙との間に補償契約が成立しないとき。

（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、頭書の金額に年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乙に支払わなければならない。ただし、違約金額が100円に満たないときは、この限りではない。

（危険負担）

第8条 土地が、引渡しするときまでに、乙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。

（残留物件の処理）

第9条 第2条第1項に規定する期限後において、土地に第1条第1項に規定する物件が存するときは、乙は、甲に代わって、当該物件を移転することができるものとし、このために必要な経費は甲の負担とする。

（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、乙の負担とする。

(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2通を作成し、甲、乙署名（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