

土地売買契約及び借地権消滅補償契約書

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関して、対償地提供者 _____ を甲とし、工事のために必要な土地の借地権者 _____ を乙とし、埼玉県を丙として、下記条項により、土地売買契約及び借地権消滅補償契約を締結する。

記

（契約の主旨）

第1条 甲は、甲の所有に係る別表1に掲げる土地（以下「甲所有地」という。）を乙の別表2に掲げる土地（以下「事業用地」という。）の借地権消滅補償に対する対償地とするため、農地法 _____ 条の許可を停止条件として乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

乙は、事業用地の借地権を消滅させるものとする。

甲は、甲所有地に質権、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るものとする。ただし、当該権利等が存する場合で、乙の承諾を得たものはこの限りではない。

2 頭書の金額は、事業用地に係る乙の借地権消滅補償代金とする。

3 丙は、前項の金額を次のとおり甲及び乙に支払うものとする。

甲に支払う対償地の代金 金 _____ 円

乙に支払う差額金 金 _____ 円

4 事業用地に、乙が移転することにつき権原を有する物件（以下「乙所有物件」という。）が存するときは、乙と丙は、別途物件移転補償契約を締結するものとする。

（農地転用等）

第2条 甲及び乙は、速やかに甲所有地について農地法第 _____ 条の許可の申請を行うものとする。この場合において、その手続は、甲乙双方協力して行うものとし、甲は、その手続に必要な書類その他乙が必要と認めて提出を求めた書類を乙に提出するものとする。

2 甲は、乙が甲所有地について、都市計画法の許可を受ける場合にあっては、協力するものとする。

(土地の引渡期限等)

第3条 甲は、_____年____月____日までに乙に甲所有地を引き渡すものとする。

2 甲は、前項の規定により、乙に甲所有地を引き渡す場合において、甲所有地に第1条第1項に規定する権利その他当該権利以外の権利が設定されているときは、同項ただし書に該当する場合を除き、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 乙は、_____年____月____日までに、事業用地に係る借地権を消滅させるものとする。

(登記関係書類の提出)

第4条 乙は、甲所有地について、農地法第____条の許可があった後、直ちに所有権移転の登記を行うものとし、甲は、そのために必要な関係書類その他乙が必要と認めて提出を求めた書類を乙に提出するものとする。

また、乙が、当該許可を停止条件とする所有権移転の仮登記をしようとするときも同様とする。

2 乙は、丙が事業用地の借地権に係る登記の抹消をするために必要な関係書類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。

(補償金の支払)

第5条 甲は、次の各号のすべてに該当したときは、第1条第3項の甲に支払う金額のうち前金として、金_____円を丙に請求することができる。

一 事業用地の所有者と丙との間に土地売買契約が成立したこと。

二 事業用地に乙所有物件が存する場合において、乙と丙との間に物件移転補償契約が成立したこと。

三 事業用地に第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乙所有物件以外の物件が存する場合において、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。

四 事業用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。)がいる場合においては、当該借家人と丙との間に補償契約が成立したこと。

五 事業用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(以下「配偶者居住権者」という。)と丙との間に補償契約が成立したこと。

六 前条第1項の規定により甲が書類を乙に提出し、かつ、農地法第____条の許可申請が農業委員会に受理されたこと。

七 乙が、前条第2項の規定により丙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、対償地の代金(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 甲所有地が乙に引き渡されたこと。

二 甲所有地の所有権移転登記及び事業用地に借地権が登記されているときは、当該登記の抹消が完了したこと。

- 三 甲所有地に第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（ただし、乙の承諾を得た場合には、この限りでない）。
- 3 乙は、前項各号及び次の各号のすべてに該当したときは、第1条第3項の乙に支払う差額金を丙に請求することができる。
- 一 事業用地の借地権の消滅が完了したこと。
 - 二 第1項第2号により締結した契約が履行されたこと。
- 4 丙は、甲又は乙から、前三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理した日から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。

（土地の譲渡等の禁止）

- 第6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号に掲げる行為で乙の同意を得たものについては、この限りではない。
- 一 甲所有地を第三者に譲渡すること。
 - 二 甲所有地に地上権、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 甲所有地に物件を設置すること。
 - 四 甲所有地の形質を変更すること。
- 2 乙は、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 権利及び物件を第三者に譲渡すること。
 - 二 権利及び物件に賃借権、抵当権その他の所有権以外の権利を設定すること。
 - 三 事業用地に物件を設置すること。
 - 四 事業用地の形質を変更すること。
- 3 甲が、第1項の規定に違反し、乙及び丙に損害を与えたときは、乙又は丙は、それぞれ甲に損害の賠償を請求することができる。
- 4 乙が、第2項の規定に違反し、甲及び丙に損害を与えたときは、甲又は丙は、それぞれ乙に損害の賠償を請求することができる。

（契約の解除）

- 第7条** 乙及び丙は、甲所有地において、引渡期限までに第2条第1項の規定による農地法第____条の許可がなされなかったとき、又は甲が前条第1項の規定に違反したときは、この契約を解除することができる。
- 2 丙は、次の各号の一に該当したときは、この契約を解除することができる。
- 一 乙が、前条第2項の規定に違反したとき。
 - 二 事業用地の所有者と丙との間に土地売買契約が成立しないとき。
 - 三 事業用地に第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乙所有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 事業用地に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 事業用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者と丙との間に補償契約が成立しないとき。

(違約金)

第8条 乙は、事業用地に係る借地権の消滅が第3条第3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丙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。

(損害賠償)

第9条 甲及び乙は、自らの債務不履行により、丙に損害を与えたときは、それぞれその責めを負うものとする。

(危険負担)

第10条 甲所有地が、引渡しのおときまでに乙の責めに帰すことができない理由により、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11条 甲所有地について、甲から乙への所有権移転登記が完了した後であっても、甲を義務者として課される公租公課については、甲が負担するものとする。

(契約に関する紛争の解決)

第12条 この契約の内容又は履行に関し、関係者から異議の申立てがあったときは、甲は甲所有地、乙は事業用地に対して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13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14条 この契約に疑義が生じたとき、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

