

土地売買契約書

売主 松阪市土地開発公社（以下「売主」という。）と、買主 ○○株式会社（以下「買主」という。）とは、次のとおり土地売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（売買物件）

第1条 売主は、その所有に係る次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）を買主に売り渡し、買主はこれを買受けるものとする。

所在地	地番	地目	面積

（契約の目的）

第2条 本契約は、買主が本件土地上に別に提出する購入申込書、建築概要書、及び立地意向関係調査書に基づく施設（以下「本件施設」という。）を建設し、その事業の用に供することを目的とする。

2 買主は、本件土地の現況、地盤条件、法令上の規制等を確認した上で、本契約を締結したことを確認する。

（売買代金）

第3条 本件土地の売買代金は、金○○○円とする。

（売買代金の支払方法）

第4条 買主は、前条の売買代金を、令和○年○月○日までに、売主が指定する方法により一括して支払うものとする。

2 支払に要する手数料は、買主の負担とする。

（所有権の移転）

第5条 本件土地の所有権は、売主が売買代金の全額の支払を受領した時に、売主から買主に移転するものとする。

（所有権移転登記）

第6条 売主は、前条の規定による所有権移転と同時に所有権移転登記に必要な一切の書類を買主に交付し、売主買主協力して登記手続きを行うものとする。

2 前項の登記に要する登録免許税その他一切の費用は、買主の負担とする。

（引渡し）

第7条 売主は、売買代金の完納後、現状有姿にて本件土地を買主に引き渡すものとする。

（危険負担）

第8条 本件土地の引渡し前に、天災地変その他買主の責に帰すことのできな

い事由により本件土地が滅失又は毀損した場合、買主は本契約を解除することができる。

2 前項により解除された場合、売主は受領済みの金員を利息を付さず返還するものとする。

(契約不適合責任)

第9条 本件土地について、引渡し後に契約不適合が発見された場合であっても、売主は契約不適合責任を負わないものとする。

(用途の指定及び目的外使用の禁止)

第10条 買主は、本件土地を本件施設の敷地としてのみ使用するものとし、引渡しの日から10年間は、売主の書面による承認なく、他の用途に供してはならない。

(建設義務)

第11条 買主は、本件土地の引渡しを受けた日から4年以内に、本件施設の建設に着工しなければならない。

2 やむを得ない理由により期限内に履行できない場合は、事前に売主の書面による承認を得なければならない。

3 調整池の維持管理に支障のない建築、土地利用を行うこと。

(譲渡等の制限)

第12条 買主は、本件土地の引渡しを受けた日から10年間、売主の書面による承認なく、本件土地について、所有権の移転、賃貸、その他処分をしてはならない。

(反社会的勢力の排除)

第13条 売主及び買主は、それぞれ相手方に対し、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(取締役、執行役、執行役員、監査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) 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、又は信用を棄損する行為

2 売主又は買主の一方について、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。

(1) 前項(1)又は(2)の確約に反する表明をしたことが判明した場合

(2) 前項(3)の確約に反し契約をしたことが判明した場合

(3) 前項(4)の確約に反した行為をした場合

3 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、相手方の被った損害を賠償するものとする。

4 第2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。

(契約解除)

第14条 売主は、買主が本契約に違反した場合において、相当期間を定めて是正を求めたにもかかわらず是正されないときは、本契約を解除することができる。

(原状回復)

第15条 本契約が解除された場合、買主は自己の負担において本件土地を原状に回復し、売主に返還しなければならない。

(違約金)

第16条 買主の責に帰すべき事由により本契約が解除された場合、買主は、売買代金の20パーセントに相当する額を違約金として売主に支払うものとする。

(損害賠償)

第17条 前条の場合を除き、売主、買主いずれか一方がこの契約に定める義務を履行しないためその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。

2 売主が買主に対して負担する前項の損害賠償債務の金額は、第3条に規定する売買代金の金額を限度とする。

(返還金の相殺)

第18条 売主は、解除に伴い売買代金を返還する場合、買主が売主に支払うべき違約金、損害賠償金等と相殺することができる。

(費用負担)

第19条 本契約の締結及び履行に要する一切の費用は、買主の負担とする。

(協議事項)

第20条 本契約に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、売主買主協議の上、誠意をもって解決するものとする。

(管轄裁判所)

第21条 本契約に関する紛争については、売主の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(公租公課の負担)

第22条 本件土地に対する公租公課は、所有権移転登記完了の日を基準日として、その前日までに相当する分は売主、その日以降に相当する分は買主の負担とする。

2 買主は、前項の公租公課のうち買主の負担することとなる額については、売主の指定する方法により、売主に支払わなければならない。

(業務状況の報告及び売買物件の調査)

第23条 売主は、この契約の締結の日から本件施設の建設を完了するまでの間において、売買物件の使用状況を把握するため必要があると認めるときは、買主の業務状況等について調査し、報告を求めることができる。この場合において、買主は、売主に協力するものとする。

(機密保持)

第24条 売主および買主は、本契約により知り得た相手方の一切の情報を第三者に漏らしてはならない。ただし、裁判所その他の官公庁の命令または法令に基づく開示要求並びに証券取引所規則に基づく開示要求があった場合を除く。この場合、開示要求を受けた者は、相手方に対し開示要求があったことを直ちに書面によって通知し、開示後は、開示した情報を直ちに書面によって通知するものとする。

以上、本契約締結の証として、本書2通を作成し、売主買主記名押印の上、各自1通を保有する。

令和〇年〇月〇日

売主 三重県松阪市殿町 1340 番地 1
松阪市土地開発公社
理事長 近田 雄一

買主 〇県〇市〇町〇番地〇
〇株式会社
代表取締役 〇