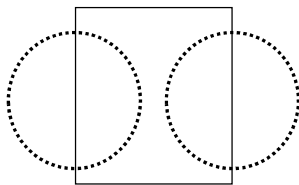


土地売買契約書

甲 ●●

乙 ●●

令和●年●月●日



売主である●●（以下「甲」という）と買主である●●（以下「乙」という）は、別紙記載の土地（以下、「土地」という）について以下のとおり契約を締結する。

第1条（目的）

本契約は、甲が乙に対し土地を販売するにあたり、必要な事項を定めることを目的とする。

第2条（売買）

甲が土地の財産権を乙に移転することを約し、乙はこれに対し、その代金を支払うことを承諾する。

第3条（支払い）

乙は甲へ、代金として●●円を支払う。

- 甲は乙に対し、●●締めにて当月分の代金の請求書等を作成し、翌月●日までに提出する。
- 乙は、当月の請求書の金額を翌月末日までに甲が指定する銀行預金口座に振り込む方法により支払う。ただし、支払日が金融機関の休業日と重複している場合は、翌営業日に支払うこととする。
- 代金の額又は支払方法の変更を必要とする事由が生じた場合は、甲乙協議の上で改定することができる。
- 乙は当月分の代金を翌月●日までに甲の指定する下記金融機関口座への振込にて支払う。なお、振込手数料は●（甲 or 乙）の負担とする。

金融機関名	
支店名	
口座番号	
口座名義	

- 乙は、債務の弁済を怠った場合、弁済すべき金額に対し年率14.6%（1年を365日とする日割り計算による）の割合による遅延損害金を甲に支払うものとする。

第4条（境界の明示）

甲は、乙に対し本土地を引き渡すまでに下記を行わなければならない。

- 隣地との境界を明示すること
- 確定測量図を作成し、提出すること

第5条（実測による売買代金の修正）

本土地の面積は実測によるものとし、実測された面積が登記簿面積と異なるときは、1平方メートルあたり金●●円、売買代金を修正する。

第6条（手付金）

乙は甲に対し、本契約締結と同時に手付金として金●●円を支払う。

第7条（所有権移転時期）

土地の所有権は、売買代金の支払完了時に甲から乙に対し移転する。

第8条（危険負担）

本土地の引渡し前に本土地に生じた滅失、毀損、盗難、紛失、詐取その他一切の損害は、乙の責めに帰すべきものを除き、甲が負担し、本土地の引渡し後に生じたこれらの損害は、甲の責めに帰すべきものを除き、乙の負担となる。

第9条（引渡し）

甲は、令和●年●月●日に、乙指定の方法により現状有姿のまま下記住所にて引き渡す。

住所：_____

2. 本土地の引渡しのために要する運搬費用等一切の費用は●（甲 or 乙）の負担とする。
3. 第11条に定める検収に合格することで引渡しが完了したとみなす。

第10条（不可抗力）

天災地変等の不可抗力により本契約及び個別契約の全部又は一部の履行遅延あるいは履行不能の事態が生じた場合、甲は、その責を免れる。この場合、引渡不能となった部分については、契約は解除されたものとし、甲は速やかにその旨を乙に対し通知しなければならない。

第11条（検収）

甲が乙に対し、土地を引き渡した場合、乙は土地の種類・品質等について受領後●以内に検収を完了させ、その結果を甲に対し通知する。なお、乙による受領後1週間以内に結果の通知がない場合は検収に合格したとみなす。

2. 甲は、前項の検収に合格した場合は、乙の署名入り受領書を受領する。
3. 乙の署名入り受領書をもって、完了とする。

第12条（契約不適合責任）

乙は土地の受領から1年以内に取り引上通常期待される精度を欠く不適合を発見し、甲に対し通知した場合、乙は甲の故意又は過失の有無を問わず履行の追完（代替品の納入及び不良品の回収を含む）及び代金の減額請求並びに売買代金を上限とする費用の返還を請求することができる。

2. 前項に定める契約不適合により乙に損害が生じた場合、契約の解除及び損害賠償請求を妨げない。
3. 契約不適合により第三者に対し損害が生じ、乙が損害賠償義務を負った場合、甲は責任の程度に応じて当義務を負担する。

第13条（契約上の地位の移転等の禁止）

甲及び乙は、本契約に基づく権利又は義務の全部若しくは一部を相手方の事前の書面による承諾を得ずに、第三者に譲渡若しくは移転し又は第三者のための担保に供する等一切の処分をしてはならない。

第14条（表明保証）

甲は、乙に対し、本契約締結日において、次に掲げる事項が、真実かつ正確であることを表明し保証する。

- ① 本土地について真正な処分権その他権利を有すること。
 - ② 本土地について第三者の権利（第三者の特許権、実用新案権、商標権、意匠権、著作権等）を侵害していないこと。
 - ③ 本土地について事前に説明を受けていない債務及び担保権が存在しないこと
2. 甲が前項に反した場合、乙による第15条に定める契約の解除を妨げない。
 3. 甲は、本条第1項による表明の内容が真実又は正確でないことが判明した場合には、その内容の如何にかかわらず、直ちに乙に対してその旨書面により通知するものとする。

第15条（契約解除）

甲又は乙は、相手方が次の各号の一に該当したときは、何らの通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができるものとする。

- ① 契約又は個別契約の条項に違反し、相当の期間を定め是正を勧告したにもかかわらず当該期間内に是正を行わないとき
 - ② 自ら振り出し、又は裏書した手形、小切手が1通でも不渡りになったとき
 - ③ 自らの債務不履行により、差押、仮差押、仮処分などの強制執行を受けたとき
 - ④ 破産、会社更生法の申立、民事再生手続きの申立をし、又はこれらの申立がなされたとき
 - ⑤ 解散、合併又は営業の全部、重要な一部の譲渡を決議したとき
 - ⑥ 監督官庁から営業取消し、営業停止等の処分を受けたとき
 - ⑦ 財政状態が悪化し、又はその恐れがある相当の事由があるとき
 - ⑧ 前各号に準じる事実が生じたとき
2. いずれかの当事者に、前項各号の一に該当する事由が生じた場合、当該当事者は他の当事者に対する期限の利益を失うものとする。
 3. 前項に基づいて本契約が解除されたときは、帰責事由の存する当事者は、他の当事者に対し、本契約の解除により他の当事者が被った損害を賠償するものとする。

第16条（損害賠償）

甲又は乙が、本契約又は個別契約の条項に違反し、相手方に損害を与えた場合、違反した当事者は損害を被った相手方に対し、その損害を賠償しなければならない。

第17条（第三者との紛争）

甲及び乙は、本業務の履行に関連し第三者の権利を侵害し、当該第三者との間で紛争が生じた場合、自己の責任と費用において当該紛争を解決しなければならない。

2. 前項の紛争により当事者の一方に損害が生じた場合、相手方は弁護士費用を含め、当事者の一方に生じた一切の損害を賠償しなければならない。

第18条（反社会的勢力の排除）

甲又は乙は、暴力団、暴力団構成員、準構成員、暴力団関係企業、企業舎弟、右翼標榜団体、総会屋、社会運動標榜ゴロ、政治活動標榜ゴロ、特殊知能暴力団等（以下「反社会的勢力」）と一切関連及び取引等がないことを相手方に対して表明及び保証する。

2. 本契約締結後、甲又は乙に関し、次の各号のいずれか一に該当するときは、甲又は乙は本契約及び甲乙間で締結したその他の契約の全部又は一部を無催告解除することが出来るものとする。
 - ① 本条第1項に規定された表明及び保証に虚偽があった場合
 - ② 反社会的勢力との関連性を相手方が認めた場合
 - ③ 甲又は乙又は甲又は乙の代表者、責任者もしくは実質的に経営権を有する者が、自らあるいは第三者を利用して相手方に対し、暴力的又は威迫的な行為、もしくは不当に名誉・信用を毀損する行為を行った場合
3. 甲又は乙が前項の規定により本契約及び甲乙間で締結したその他の契約の全部又は一部を無催告解除した場合、帰責事由の存する当事者は、相手方が被った損害、費用及びその他一切の損失について、損害賠償請求することを妨げない。また、前項の規定により無催告解除した当事者は、相手方に本契約解除に伴う損害が発生しても、一切の損害賠償義務を負わない。

第19条（守秘義務）

甲及び乙は、形式（書面、口頭、電磁的記録及びその他のあらゆる媒体を含む。）の如何を問わず、履行に関し、相手方から開示若しくは提供され（本契約締結前に開示若しくは提供されたものも含む。）又は自ら知り得た、相手方が所有又は管理する一切の情報（以下、「秘密情報」という。）を、相手方の書面による事前の承諾なしには、第三者に開示又は漏洩せず、かつ、履行の目的以外に使用しない（以下において秘密情報を開示した当事者を「開示当事者」、秘密情報の開示を受けた当事者を「受領当事者」という。）なお、本契約及び個別契約の存在及び内容については、甲の秘密情報とみなす。

2. 前項に定める守秘義務は、以下の各号のいずれかに該当することを証明できるものについては適用しない。
 - ① 知り得た時点で受領当事者が、以前から開示当事者に対して守秘義務を負うことなく適法に保有していた場合
 - ② 知り得た時点で既に公知となっていた情報又は知り得た後に受領当事者の責によらずして公知となった情報
 - ③ 受領当事者が正当な権限を有する第三者から守秘義務を負うことなく適法に入手した情報
 - ④ 受領当事者が秘密情報を利用せず独自に開発した情報

3. 本条第1項の規定にかかわらず、受領当事者は以下の機関から開示が要求された場合には当該開示が要求される範囲の秘密情報を開示することができる。ただし、受領当事者は直ちにその旨を開示当事者に法令で許容される範囲で通知し、開示当事者が行う当該開示要求に対し異議申し立て等の手続に対し協力を要請された場合は、必要な範囲でこれに応じるとともに、秘密情報の秘密性が保持されるよう相当な措置を講じるよう合理的な範囲で協力しなければならない。
- ① 裁判所
 - ② 政府機関
 - ③ 金融商品取引所
 - ④ その他機関
4. 本条第1項の規定にかかわらず、以下のように受領者は業務上知る必要があり、かつ、本契約を遵守することに同意した者に限って開示者の秘密情報を開示できるものとし、当該被開示者に対して本条と同一の義務を負わせるものとする。
- ① 弁護士
 - ② 公認会計士
 - ③ 税理士
 - ④ フィナンシャルアドバイザー
 - ⑤ コンサルタント
5. 受領当事者が開示当事者の秘密情報に基づき独自の情報を作成した場合、受領当事者の秘密保持の範囲は当該秘密情報部分のみならず、独自の情報全体に及ぶ。
6. 受領当事者は、本件目的の範囲内に限って秘密情報が記録された資料・印刷物等の文書及び見本・資材並びにそれらの複製物を、秘密情報が本契約の履行に不要になった場合、又は、本契約若しくは個別契約が満了、解除された場合には速やかに（遅くとも当該終了時又は開示当事者の請求時から1カ月以内に。以下本項において同様とする。）開示当事者に返還し、開示当事者が請求した場合には速やかに廃棄（電磁的記録の場合は消去することを含む。）し、当該廃棄を証する書面を開示当事者に提出する。
7. 本条に定める守秘義務及び秘密情報の目的外使用の禁止は、本契約の終了から●年間存続する。

第20条（守秘義務教育の実施）

本契約に基づき甲及び乙が本業務を遂行するにあたり、本業務に従事する従業員が相手方の秘密情報（「企業秘密情報」のほか、電気通信事業法第4条に定める「通信の秘密」に属する情報及び個人情報を含む。）に触れ得る立場にあることに鑑み、相手方の秘密情報保護を目的とした適切な教育を本業務遂行以前に対象従業員に対し、施すものとする。

第21条（有効期間）

本契約の有効期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までの●年間とする。ただし、有効期間満了の1カ月前までに甲乙いずれからも書面による更新拒絶の意思表示がない場合、本契約は同一条件にて1年間更新され、以後も同様とする。

第22条（協議）

本契約に定めのない事項が生じたとき、又は本契約各条項の解釈について疑義が生じたときは、甲乙は誠意をもって協議し、これを解決する。

第23条（存続条項）

本契約が終了し又は解除された場合においても、第15条（契約解除）、第17条（第三者との紛争）、第19条（反社会的勢力の排除）、第19条（守秘義務）、第22条（協議）、第23条（存続条項）、第24条（準拠法）、第25条（専属的合意管轄）について有効に存続するものとする。

第24条（準拠法）

本契約は日本法に準拠し、日本法に従って解釈されるものとする。

第25条（専属的合意管轄）

甲及び乙は、本契約から生じた紛争について、●●裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

本契約の成立を証して、本書2通を作成の上、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

令和●年●月●日

甲 ●●

印

乙 ●●

印