土地売買契約書

　　〇〇〇〇株式会社（以下、「売主」という。）と××××株式会社（以下、「買主」という。）とは、次のとおり土地売買契約を締結する（以下、「本契約」という。）。

**（目的物）**

**第1条**　本日、売主は、その所有にかかる別紙物件目録記載の土地（以下、「本件土地」という。）を買主に売り渡し、買主は本件土地上に医療施設等を建築する目的でこれを買い受ける。

**（売買代金）**

**第2条**　本件土地の売買代金は、金○○○○○○○円（消費税別）とする。

2　前項に定める売買代金は、別紙物件目録記載の登記簿謄本に表示された面積（○○○○.○○㎡）に1㎡当たり金○○○円を乗じて算出したもの（1円未満は切り捨て）であるところ、第3条に定める実測調査の結果、別紙物件目録記載の登記簿謄本に表示された面積と比較して増減が生じた場合には、この1㎡当たり金○○○円の基準を用いて精算（1円未満は切り捨て）するものとする。

　但し、この精算は、第4条②に定める最終の支払時に行うものとする。

**（実測調査）**

**第3条**　本契約締結後、売主は速やかに自己の責任と費用に基づいて、本件土地の測量を行う。

2　売主は、前項に定める測量を行った後、第4条①に定める中間金の支払時までに、本件土地の全ての隣接地の所有者との間で境界確認を完了し、それら全ての隣接地の所有者からかかる境界について異議のない旨の書面を受領して、買主に交付しなければならない。これらの費用についても売主の負担とする。

**（支払時期）**

**第4条**　買主は、売主に対し、第2条第1項に定める売買代金について、次のとおり支払うものとする。

①買主は、売主に対し、中間金として、令和□□年◇◇月末日限り、第7条第1項に定める所有権移転仮登記申請手続に必要な一切の書類の交付を受けるのと引き換えに、金○○○○○○○円を売主の指定する銀行口座宛に振り込む方法により支払う。なおこの中間金は、本条②の残代金支払時に、売買代金の一部に充当するものとし、利息を付さない。

②買主は、売主に対し、第2条第1項に定める売買代金の残代金として、令和◎◎年◇◇月末日限り、第6条第1項に定める所有権移転登記申請手続に必要な一切の書類の交付及び第8条第1項に定める本件土地の引渡しを受けるのと引き換えに、金○○○○○○○円を売主の指定する銀行口座宛に振り込む方法により支払う。また、第2条第2項又は第13条に定める精算が行われる場合には、あわせてこれを行う。

**（所有権の移転）**

**第5条**　本件土地の所有権は、第4条②に定める売買代金の残代金の支払がなされるのと同時に、売主から買主に移転する。

**（所有権移転登記）**

**第6条**　売主は、第4条②に定める売買代金の支払を受けるのと引き換えに、本件土地について所有権移転登記申請手続を行うために必要な一切の書類を買主に交付する。

2　前項の所有権移転登記手続に要する登録免許税その他必要な費用は、全て買主の負担とする。

**（所有権移転仮登記）**

**第7条**　売主は、第4条①に定める売買代金の中間金の支払を受けるのと引き換えに、本件土地について所有権移転仮登記申請手続を行うために必要な一切の書類を買主に交付する。

2　前項の所有権移転仮登記手続に要する費用は、全て買主の負担とする。

**（引渡時期）**

**第8条**　売主は、第4条②に定める売買代金の残代金の支払時までに本件土地上の建物を解体撤去するとともに滅失登記を完了させた上で、同代金の支払を受けるのと引き換えに本件土地を買主に引き渡さなければならない。

2　前項の解体撤去及び滅失登記の費用その他必要な費用は、全て売主の負担とする。

**（保証）**

**第9条**　売主は、本件土地について、抵当権、質権等の担保物権、地上権、地役権等の用益物権、賃借権等その他買主の完全な所有権の行使を阻害する法的な負担・制限が存在しないことを保証する。

2　売主が前項に違反した場合には、買主に対して損害賠償責任を負う。

**（土壌汚染）**

**第10条**　売主は第8条第1項に定める引渡の日までに、本件土地において、法令、環境省令又は環境省告示の定める項目についてその基準を超える土壌汚染が存在するか否かについて、別途買主との間で合意した方法により、売主の費用及び責任で、調査を実施しなければならない。

2　前項の調査の結果、法令、環境省令又は環境省告示の定める基準を超える土壌汚染が発見された場合には、売主は第8条第1項に定める引渡の日までに、売主の費用及び責任で、当該土壌汚染を除去しなければならない。

3　売主は、前項の除去の方法については、買主の了承を得なければならない。

**（契約不適合責任）**

**第11条**　第8条第1項に定める引渡の日から5年の間に、本件土地に法令、環境省令又は環境省告示の定める基準を超える土壌汚染が発見された場合には、法令の規定にかかわらず、売主は速やかに、売主の費用及び責任で、当該土壌汚染を全て除去しなければならない。なお土壌汚染の除去の方法については、買主の了承を得なければならない。

2　前項の場合を除き、第8条第1項に定める引渡の後に本件土地に契約不適合（ただし、第9条に基づき売主が存在しないことを保証する法的な負担・制限を除く）が発見されたとしても、売主は買主に対してその責を負わないものとする。

**（危険負担）**

**第12条**　本契約締結後、第8条第1項に定める引渡の日までに、天災地変又は不可抗力によって、本件土地の全部又は一部が毀損又は滅失した場合、この毀損等は売主の負担とする。

2　前項の毀損または滅失により本件土地の引渡しができないときは、買主は本契約を解除することができる。

**（収益及び費用負担）**

**第13条**　本件土地に関する収益並びに費用負担（固定資産税、都市計画税等の公租公課及び各種負担金等を含む）については、名義の如何に関わらず、第8条第1項に定める本件土地の引渡時期をもって区分し、その前日までの分は売主に、引渡の日からの分は買主に属するものとし、第4条②に定める売買代金の残代金の支払時にこれを精算することとする。なお、固定資産税及び都市計画税の負担起算日は1月1日とする。また万一、第4条②に定める売買代金の残代金の支払時において精算額が確定しない収益又は費用があるときは、売主及び買主は、精算額が判明した時点で速やかに精算を行うものとする。

**（遅延損害金）**

**第14条**　売主及び買主は、本契約に基づいて、相手方に対して支払うべき金員の支払を怠った場合には、支払うべき日から支払い済みまで年14.6パーセントの割合による遅延損害金を支払わなければならない。

2　売主が、第8条第1項に定める引渡の日までに、本件土地を引き渡さない場合には、売主は第8条第1項に定める引渡の日から引渡が完了する日まで、1日あたり金○○○○○○円の遅延損害金を買主に対して支払わなければならない。

**（契約の解除）**

**第15条**　売主又は買主のいずれか一方が、本契約に定める義務を履行しない場合には、相手方は20日間の猶予期間を定めて催告し、猶予期間経過後も義務の履行がなされない場合に限り、本契約を解除することができる。

2　前項に基づいて本契約が解除された場合には、義務を履行しなかった売主又は買主は、契約解除に伴う違約金として、売買代金の20パーセントに相当する金員を相手方に支払わなければならない。

3　売主又は買主は、第1項の解除に伴う損害が違約金を上回る場合であっても、違約金を超える部分については請求することができない。

**（契約上の地位又は権利義務の譲渡等）**

**第16条**　売主及び買主は、相手方の書面による事前の承諾を得ない限り、本契約上の地位又は本契約に基づく権利義務を直接又は間接を問わず、第三者に譲渡、質入、処分又は移転してはならない。

**（印紙代）**

**第17条**　本契約書に貼付する印紙代の費用は、買主が全て負担するものとする。

**（秘密保持）**

**第18条**　売主及び買主は、本契約の内容及び本契約に関し知った相手方の情報に関して第三者に開示又は漏洩してはならない。但し、以下のいずれかに該当する情報については、当該開示を受けた当事者につき、上記の秘密保持義務は適用されないものとする。

①開示の時点において、既に公知となっていた情報

②開示後において、開示を受けた当事者の責めによらずに公知となった情報

③開示の時点において、開示を受けた当事者が既に保有していた情報で、これを立証しうるもの。

④開示を受けた当事者が法律又は契約に違反することなく第三者から提供若しくは開示された情報

⑤法令又は裁判所若しくは行政庁の命令により開示が要求される情報

**（合意管轄裁判所）**

**第19条**　本契約に関連して生ずる売主と買主間のすべての紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属的な管轄裁判所とする。

　以上を証するため、売主及び買主は本契約書を2通作成し、それぞれ1通ずつ保

有・保管するものとする。

　令和○○年○○月○○日

　　　　　　　　売主　　　東京都千代田区丸の内○―○―○

　　　　　　　　　　　　　○　○　○　○　株　式　会　社

　　　　　　　　　　　　　代表取締役　×　×　×　×　　印

　　　　　　　　買主　　　東京都港区赤坂×―×―×

　　　　　　　　　　　　　×　×　×　×　株　式　会　社

　　　　　　　　　　　　　代表取締役　×　×　×　×　　印

（別紙）

物　件　目　録

　　　　1 所　　在　　・・・・郡・・・・町大字・・字・・

地　　番　　・・・番××

地　　目　　宅地

地　　積　　〇〇〇〇．〇〇平方メートル