

土地売買契約書

売主江戸川区を甲とし、買主 を乙として、甲乙間において次の条項により、土地売買契約を締結する。

(売買物件及び売買価額)

第 1 条 甲は、その所有する次に掲げる土地(以下「この土地」という。)を、金 円をもって、乙に売り渡すものとする。

土地の所在・地番	地 目 (公簿)	地 積 (実測)	1 m ² 当たり 単 価	金 額
		m ²	円	円

(契約保証金)

第 2 条 乙は、この契約に関し、契約保証金として金 円を、この契約の締結と同時に、甲の発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

2 前項の契約保証金には、利息をつけないものとする。

3 第 1 項の契約保証金は、第 1 条の代金の一部に充当するものとする。

4 第 1 項の契約保証金は、乙の責めに帰するべき理由により、この契約が解除されたときは、甲は、その返還義務を負わないものとする。

(代金の支払)

第 3 条 乙は、第 1 条に規定する売買代金から契約保証金(金 円)を除いた金 円(以下「残金」という。)を、この契約締結後令和 年 月 日までに、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

(延滞金)

第 4 条 乙は、第 1 条の代金を、その支払期日までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該代金の金額につき年 1 4 . 6 % の割合で計算した延滞金(1 0 0 円未満の場合を除く。)を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、3 6 5 日とする。

(所有権の移転及び物件の引渡し)

第 5 条 この土地の所有権は、乙が第 1 条の代金全額を支払い、甲がこれを受領したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 この土地は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、乙に対し現状のまま引渡しがあったものとする。

(所有権の移転登記)

第 6 条 乙は前条第 1 項の規定によりこの土地の所有権が移転した後、すみやかに甲に対し所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により、遅滞なく所有権の移転登記を囑託するものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第 7 条 甲は、民法第 5 6 2 条第 1 項本文及び第 5 6 5 条の定めにかかわらず、この土地の種類または品質(建物基礎、杭、産業廃棄物、地中障害物、土壌汚染、油汚染を含む。)に関して、乙に

対し、一切の担保責任を負わないものとする。

(風俗営業等の禁止)

第 8 条 乙は、この契約締結の日から 5 年間、この土地を風俗営業などの規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号) 第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条 5 項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用に供してならない。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第 9 条 乙は、この土地を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号) 第 2 条第 2 項に規定する暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、この土地の所有権を第三者に移転し、又はこの土地を第三者に貸してはならない。

2 乙は、前項に定める義務に違反し、第 12 条第 1 項第 3 号の規定に基づきこの契約を解除された場合は、甲に対し、第 1 条の代金の 100 分の 20 に相当する額の違約金(損害賠償額の予定) を支払わなければならない。

3 乙は、前項に該当するときは、前項の違約金に加え、第 1 条の代金の 100 分の 80 に相当する額を違約罰として支払わなければならない。

4 第 1 項に定める義務に違反し、第 10 条第 1 項第 2 号の規定に基づきこの契約を解除された場合の違約金については、前 2 項の規定によるものとし、第 15 条の規定は適用しない。

(調査協力義務)

第 10 条 甲は、この土地について、随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

2 乙は、甲が必要と認めるときは、この土地について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えてこの土地の利用状況等を甲に報告しなければならない。

(違約金)

第 11 条 乙は、第 8 条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第 1 条の代金の 100 分の 30 に相当する額の違約金を支払わなければならない。

2 乙は、正当な理由なく前条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第 1 条の代金の 100 分の 10 に相当する額の違約金を支払わなければならない。

3 前 2 項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第 12 条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、催告をしないで、この契約を解除することができる。

(1) 第 2 条の規定に違反したとき。

(2) 第 3 条の規定に違反したとき。

(3) 第 9 条第 1 項の規定に違反したとき。

(4) 第 10 条第 1 項又は第 2 項の規定に違反したとき。

2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、この契約を解除することができる。

3 前 2 項に基づき、又はその他乙の責めに帰すべき事由により本契約を解除された場合には、乙は、解除により生じる損害について、甲に対し一切の請求を行わない。

土地売買契約書案

（契約締結と同時に契約保証金を納付し、指定期日までにその代金の全額を支払う場合）

（返還金等）

第 13 条 甲は、前条の規定により契約を解除したときは、次条第 1 項の土地の返還及びこの土地の所有権移転登記を確認後、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

（原状回復）

第 14 条 乙は、第 12 条第 1 項又は第 2 項に基づき、その他乙の責めに帰すべき事由により契約を解除された場合においては、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担で、この土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲がこの土地を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、この土地が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第 1 項の規定によりこの土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、この土地の所有権移転登記の承諾書その他必要な書類を甲に提出しなければならない。

（損害賠償）

第 15 条 甲は、乙がこの契約に定める義務（第 9 条の場合を除く。）を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

（返還の相殺）

第 16 条 甲は、この契約の規定により売買代金を返還する場合において、乙が甲に支払うべき債務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

（契約の費用）

第 17 条 この契約締結に要する費用（契約書に貼付する収入印紙も含む。）は、乙の負担とする。

（管轄裁判所）

第 18 条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、東京地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

（疑義の決定等）

第 19 条 この契約の各条項の解釈について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、甲乙協議のうえ定めるものとする。

（暴力団等排除に関する特約条項）

第 20 条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙 1 に定めるところによる。

甲と乙とは、本書を 2 通作成し、それぞれ記名押印のうえ、その 1 通を保有する。

土地売買契約書案

（契約締結と同時に契約保証金を納付し、指定期日までにその代金の全額を支払う場合）

令和 年 月 日

甲 江戸川区

乙

暴力団等排除に関する特約条項 (土地売買契約)

(暴力団等排除に係る契約解除)

- 第 1 条 甲は、乙が、江戸川区契約における暴力団等排除措置要綱 (平成 23 年 10 月 1 日施行)
別表 1 号に該当しているとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除する
ことができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲に対し、土地売買契約書第 1 条の
代金の 100 分の 30 に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 乙は、第 1 項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければ
ならない。
- 5 甲は、第 1 項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責め
を負わないものとする。
- 6 土地売買契約書第 2 条第 4 項、第 13 条、第 14 条及び第 16 条の規定は、第 1 項の規定による
解除の場合に準用する。

(不当介入に関する通報報告)

- 第 2 条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への
報告及び警視庁管轄警察署 (以下「管轄警察署」という。) への通報 (以下「通報報告」とい
う。) 並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
- 2 乙が前項の通報報告を行う場合、書面にて甲及び管轄警察署にそれぞれ提出するものとす
る。
- 2 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由なく甲への報告または管轄警察署
への通報を怠った場合は、区の契約から排除する措置を講ずることができる。

土地売買契約書

売主江戸川区を甲とし、買主 を乙として、甲乙間において次の条項により、土地売買契約を締結する。

(売買物件及び売買価額)

第 1 条 甲は、その所有する次に掲げる土地(以下「この土地」という。)を、金 円をもって、乙に売り渡すものとする。

土地の所在・地番	地 目 (公簿)	地 積 (実測)	1 m ² 当たり 単 価	金 額
		m ²	円	円

(代金の支払)

第 2 条 乙は、第 1 条の代金を、この契約締結後令和 年 月 日までに、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

(所有権の移転及び物件の引渡し)

第 3 条 この土地の所有権は、乙が第 1 条の代金全額を支払い、甲がこれを受領したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 この土地は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、乙に対し現状のまま引渡しがあったものとする。

(所有権の移転登記)

第 4 条 乙は前条第 1 項の規定によりこの土地の所有権が移転した後、すみやかに甲に対し所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により、遅滞なく所有権の移転登記を囑託するものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第 5 条 甲は、民法第 5 6 2 条第 1 項本文及び第 5 6 5 条の定めにかかわらず、この土地の種類または品質 (建物基礎、杭、産業廃棄物、地中障害物、土壌汚染、油汚染を含む。) に関して、乙に対し、一切の担保責任を負わないものとする。

(風俗営業等の禁止)

第 6 条 乙は、この契約締結の日から 5 年間、この土地を風俗営業などの規制及び業務の適正化等に関する法律 (昭和 23 年法律第 122 号) 第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条 5 項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用に供してならない。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第 7 条 乙は、この土地を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号) 第 2 条第 2 項に規定する暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、この土地の所有権を第三者に移転し、又はこの土地を第三者に貸してはならない。

2 乙は、前項に定める義務に違反し、第 10 条第 1 項第 2 号の規定に基づきこの契約を解除された場合は、甲に対し、第 1 条の代金の 100 分の 20 に相当する額の違約金 (損害賠償額の予定) を

支払わなければならない。

3 乙は、前項に該当するときは、前項の違約金に加え、第 1 条の代金の 100 分の 80 に相当する額を違約罰として支払わなければならない。

4 第 1 項に定める義務に違反し、第 10 条第 1 項第 2 号の規定に基づきこの契約を解除された場合の違約金については、前 2 項の規定によるものとし、第 13 条の規定は適用しない。

(調査協力義務)

第 8 条 甲は、この土地について、随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

2 乙は、甲が必要と認めるときは、この土地について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えてこの土地の利用状況等を甲に報告しなければならない。

(違約金)

第 9 条 乙は、第 6 条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第 1 条の代金の 100 分の 30 に相当する額の違約金を支払わなければならない。

2 乙は、正当な理由なく前条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第 1 条の代金の 100 分の 10 に相当する額の違約金を支払わなければならない。

3 前 2 項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第 10 条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、催告をしないで、この契約を解除することができる。

(1) 第 2 条の規定に違反したとき。

(2) 第 7 条第 1 項の規定に違反したとき。

(3) 第 8 条第 1 項又は第 2 項の規定に違反したとき。

2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、この契約を解除することができる。

3 前 2 項に基づき、又はその他乙の責めに帰すべき事由により本契約を解除された場合には、乙は、解除により生じる損害について、甲に対し一切の請求を行わない。

(返還金等)

第 11 条 甲は、前条の規定により契約を解除したときは、次条第 1 項の土地の返還及びこの土地の所有権移転登記を確認後、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

(原状回復)

第 12 条 乙は、第 10 条第 1 項又は第 2 項に基づき、その他乙の責めに帰すべき事由により契約を解除された場合においては、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担で、この土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲がこの土地を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項のただし書きの場合において、この土地が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第 1 項の規定によりこの土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、この土地の所有権移転登記の承諾書その他必要な書類を甲に提出しなければならない。

土地売買契約書案
（契約締結と同時に、その代金の全額を支払う場合）

（損害賠償）
第 13 条 甲は、乙がこの契約に定める義務（第 7 条の場合を除く。）を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。
（返還の相殺）
第 14 条 甲は、この契約の規定により売買代金を返還する場合において、乙が甲に支払うべき債務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。
（契約の費用）
第 15 条 この契約締結に要する費用（契約書に貼付する収入印紙も含む。）は、乙の負担とする。
（管轄裁判所）
第 16 条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、東京地方裁判所をもって管轄裁判所とする。
（疑義の決定等）
第 17 条 この契約の各条項の解釈について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、甲乙協議のうえ定めるものとする。
（暴力団等排除に関する特約条項）
第 18 条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙 1 に定めるところによる。

甲と乙とは、本書を 2 通作成し、それぞれ記名押印のうえ、その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 江戸川区

乙

土地売買契約書案
（契約締結と同時に、その代金の全額を支払う場合）

別紙 1

暴力団等排除に関する特約条項（土地売買契約）

（暴力団等排除に係る契約解除）
第 1 条 甲は、乙が、江戸川区契約における暴力団等排除措置要綱（平成 23 年 10 月 1 日施行）別表 1 号に該当しているとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲に対し、土地売買契約書第 1 条の代金の 100 分の 30 に相当する額の違約金を支払わなければならない。
3 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
4 乙は、第 1 項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
5 甲は、第 1 項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
6 土地売買契約書第 11 条、第 12 条及び第 14 条の規定は、第 1 項の規定による解除の場合に準用する。

（不当介入に関する通報報告）
第 2 条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
2 乙が前項の通報報告を行う場合、書面にて甲及び管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。
2 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由なく甲への報告または管轄警察署への通報を怠った場合は、区の契約から排除する措置を講ずることができる。