

土地売買契約書（標準契約書）

売主東京都を甲とし、買主 _____ を乙とし、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。

（売買物件及び売買代金）

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。

所 在	地 目	地 積
	宅 地	m ²

（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条の売買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。

（売買代金の支払い）

第3条 乙は、第1条の売買代金を、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平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日までに支払わなければならない。

（延滞金）

第4条 乙は、第1条の売買代金を前条に定める期限までに支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、当該支払金額につき年14.6パーセントの割合で計算した延滞金を甲に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365日当たりの割合とする。

(充当の順序)

第 5 条 甲は、乙が第 1 条の売買代金及び前条の延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が売買代金及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、売買代金の順序で充当する。

(境界の確認)

第 6 条 この土地については、この契約の締結後、甲と乙との立会いのもとで境界を確認する。

(所有権の移転及び物件の引渡し)

第 7 条 この土地の所有権は、乙が第 1 条の売買代金の支払いを完了したときに、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。

(所有権の移転及び買戻し特約の登記)

第 8 条 甲は、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に、第 16 条第 3 項による買戻し特約の登記承諾書を添付した乙の所有権移転登記請求書に基づいて、遅滞なく所有権移転及び買戻し特約の登記を囑託するものとする。

2 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(用途の指定及び指定期間)

第 9 条 乙は、この土地を、この契約の締結の日から 10 年間 (以下「指定期間」という。) は、
業を営むための施設及びそれに附帯する施設のための用地として使用しなければならない。

2 乙は、指定期間内において、やむを得ない事由によりこの土地を前項に定める用途に使用できない場合は、あらかじめ変更を必要とする事由、変更後の用途を記載した書面をもって、甲の承認を受け、その用途に使用しなければならない。

(業務開始指定期日)

第 10 条 乙は、平成 年 月 日 (以下「指定期日」という。) までに、この土地において業務を開始しなければならない。

2 乙は、やむを得ない事由により指定期日までに業務を開始できない場合は、あらかじめ延期を必要とする事由及び業務を開始する日を記載した書面をもって甲の承認を受け、甲の承認した日までに業務を開始しなければならない。

3 乙は、前 2 項の規定に基づき業務を開始したときは、業務を開始した日から、10 日以内に甲に書面をもって届け出なければならない。

(土地利用計画の承認)

第11条 乙は、この土地を第9条に定める用途に使用しようとするときは、あらかじめ甲が指定する内容を記載した土地利用計画書をもって、甲の承認を受けなければならない。

2 乙は、指定期間満了の日以前において、前項に定める計画を変更しようとするときは、あらかじめ書面をもって甲の承認を受けなければならない。

3 乙は、前2項に定める承認を受けずに、建築の確認を申請し、又は工事に着手してはならない。

(処分等の制限)

第12条 乙は、指定期間満了の日以前において、この土地の所有権を移転し、又はこの土地に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定しようとするときは、甲の承認を受けなければならない。

(実地調査等)

第13条 甲は、指定期間満了の日以前において、第9条から前条までに定める乙の義務の履行状況を確認するため、必要に応じ報告を求め、又は随時に実地調査を行うことができる。

2 乙は、前項の実地調査等に協力しなければならない。

(地中障害物等の補償)

第14条 乙がこの土地に第11条の承認に基づく施設を設置するに当たり、重大な支障となる障害物等の埋存を甲が認めた場合には、甲は、甲の定める臨海地域における障害物等に係る補償の方針に基づき、算出した額を補償するものとする。

2 前項の定めによる補償は、第7条第1項に定める所有権移転の日から起算して5年以内に、乙が甲に請求しなければならない。

(違約金)

第15条 乙は、第9条から第12条までに定める義務に違反したときは、甲の請求により第1条の売買代金の100分の15に相当する金額を、違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第20条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(買戻し)

第16条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、この土地を買い戻すことができる。

(1) 第9条に定める義務に違反したとき。

(2) 第10条第1項又は第2項に定める義務に違反したとき。

(3) 第11条に定める義務に違反したとき。

(4) 第12条に定める義務に違反したとき。

- 2 甲が、前項の規定によりこの土地を買い戻すことができるのは、指定期間満了の日以前とする。
- 3 乙は、前2項に定める買戻しの特約について、登記することを承諾するものとする。

(契約の解除)

第17条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、催告のうえ、この契約を解除することができる。

- (1) 第3条に定める義務に違反したとき。
- (2) 第9条に定める義務に違反したとき。
- (3) 第10条第1項又は第2項に定める義務に違反したとき。
- (4) 第11条に定める義務に違反したとき。
- (5) 第12条に定める義務に違反したとき。
- (6) 第15条第1項に定める義務に違反したとき。

(原状回復)

第18条 乙は、甲が第16条の規定により買戻しをし、又は前条の規定によりこの契約を解除したときは、甲の指定する期日までに、乙の負担で、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。

- 2 乙は、前項の規定によりこの土地を返還するときは、甲の指定する期日までに、この土地の所有権移転登記承諾書を甲に提出しなければならない。

(返還金等)

第19条 甲は、第16条の規定により買戻しをするとき、又は第17条の規定によりこの契約を解除したときは、乙の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つけない。

- 2 甲は、第16条の規定により買戻しをするとき、又は第17条の規定によりこの契約を解除したときは、乙の負担した契約の費用、乙が支払った違約金及び乙が支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還し、又は償還しない。
- 3 乙は、甲が第16条の規定により買戻しをし、又は第17条の規定によりこの契約を解除した場合であっても、第15条に定める違約金及び第20条に定める損害賠償金を支払わなければならない。
- 4 甲は、第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第15条に定める違約金又は第20条に定める損害賠償金を支払うべき義務があるときは、返還すべき売買代金とこれらの違約金等の対等額について相殺する。

(損害賠償)

第20条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないために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。

(契約の費用)

第21条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第22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、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第23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。

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。

平成 年 月 日

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

甲

東京都
契約担当者
港湾局長

乙