

この契約書は、実際に「特定建築条件付売買予定地」の転用許可申請で添付されてきた契約書案ですが、契約書の形式や記載方法等は様々ありますので、あくあでも1事例とお考えください。

契約書の様式や記載方法は、国通知に記載している内容を満たしているものであれば違う様式でも構いませんので、契約書については、国通知を十分熟読し同通知の内容を満たしていると確認できる契約書を作成してください。

土地売買契約書

収入
印紙

(A) 売買の目的物の表示(登記簿の記録による) (第1条)

所在	地番	地目	地積	持分
	〇〇番〇〇	宅地	〇〇〇 m ²	
			m ²	
			m ²	
			m ²	
			m ²	
土地面積合計			〇〇〇 m ²	
備考				

(B) 売買代金、手付金の額及び支払日

(B1) 売買代金(第1条)		円
(B2) 手付金(第3条)	契約締結時支払い	円
(B3) 中間金(第5条)	第1回 令和 年 月 日までに	円
	第2回 令和 年 月 日までに	円
(B4) 残代金(第5条)	令和 年 月 日までに	円

(C~F) その他約定事項

(C) 所有権移転・引渡し・登記手続きの日 (第6条) (第7条) (第8条) (第15条)	令和 年 月 日
(D) 令和 2 年度公租・公課分担の起算日 (第12条)	令和 年 月 日
(E) 違約金の額(売買代金の 20 %相当額) (第16条)	円
(F) 反社会的勢力排除に係る違約金の額(売買代金の20%相当額) (第17条)	円

(G)-1 融資利用の場合(第18条)

融資申込先	融資承認予定日	融資金額
	令和 年 月 日までに	円
	令和 年 月 日までに	円
	令和 年 月 日までに	円
	令和 年 月 日までに	円
	令和 年 月 日までに	円

融資利用予定総額	円
融資未承認の場合の契約解除期限	令和 年 月 日

(G)-2 (第18条)

買主自主ローンの場合の融資利用に必要な書類の最終提出日	令和 年 月 日
-----------------------------	----------

土地売買契約条項

(売買の目的物及び売買代金)

第1条 売主は、標記の土地(A) (以下「本物件」という。)を標記の代金(B1)をもって買主に売渡し、買主はこれを買受けた。

(売買対象面積)

第2条 売主及び買主は本物件の対象面積を標記面積(A)とし、実測面積との間に差異が生じても互いに異議を申し立てないとともに、売買代金増減の請求をしないものとする。

(手付)

第3条 買主は、売主に手付として、この契約締結と同時に標記の金額(B2)を支払う。

2 手付金は、残代金支払いのときに、売買代金の一部に充当する。

(境界の明示)

第4条 売主は、買主に本物件引渡しのとしまでに、隣地との境界を現地において明示する。

(売買代金の支払時期及びその方法)

第5条 買主は、売主に売買代金を標記の期日(B3)、(B4)までに現金(振込送金を含む)又は預金小切手で支払う。

(所有権移転の時期)

第6条 本物件の所有権は、買主が当該土地の宅地造成後、建築確認が行われた後に、売買代金の全額を支払い、売主がこれを受領したときに、売主から買主に移転する。

(引渡し)

第7条 売主は、買主が当該土地の宅地造成後、建築確認が行われた後に引き渡す。

(所有権移転登記の申請)

第8条 売主は、売買代金全額を受領と同時に、買主の名義にするために、本物件の所有権移転登記申請手続きをしなければならない。

「特定建築条件付売買予定地」では国通知に基づき土地の引渡し時期も条件が指定されており、これらの条文は国通知と密接に関連する重要な部分と考えます。「別紙 建築条件付売買予定に係る農地転用許可関係事務取扱要領」の「6 農地転用許可に付ける条件」の(2)や、添付している法務省の通知内容に合致している記載が必要になると考えます。

この条文以外でも関連する箇所があるかもしれませんので、国通知を基に十分

(印紙代の負担)

第11条 この契約書に貼付する収入印紙は、売主・買主が平等に負担するものとする。

(公租・公課の負担)

第12条 本物件に対して賦課される公租・公課は、引渡し日の前日までの分を売主が、引渡し日以降の分を買主が、それぞれ負担する。

2 公租・公課納付分担の起算日は、標記の期日(D)とする。

3 公租・公課の分担金の清算は、残代金支払時に行う。

(収益の帰属・負担金の分担)

第13条 本物件から生ずる収益の帰属及び各種負担金の分担については、前条第1項及び第3項を準用する。

(手付解除)

第14条 売主は、買主に受領済の手付金の倍額を現実に提供して、又買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれこの契約を解除することができる。

2 前項による解除は、相手方がこの契約の履行に着手したとき以降はできないものとする。

(引渡し前の滅失・損傷)

第15条 本物件の引渡し前に、天災地変その他売主又は買主のいずれの責めにも帰すことのできない事由によって、本物件が滅失し売主がこれを引渡すことができなくなったときは、買主は、売主が買主への支払を拒むことができ、売主又は買主はこの契約を解除することができる。

2 本物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が損傷したときは、売主は、本物件を修補して買主に引渡すものとする。この場合、売主の誠実な修復行為によって引渡し標記の期日(C)を超えても、買主は、売主に対し、その引渡し延期について異議を述べることはできない。

3 売主は、前項の修補が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の損傷により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。

4 第1項又は前項によってこの契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

(契約不適合を除く契約違反による解除)

第16条 売主又は買主は、相手方がこの契約に定める債務を履行しないとき、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告したうえ、この契約を解除することができる。

2 前項の契約解除がなされた場合、売主又は買主は、相手方に標記の違約金(E)を請求することができる。ただし、債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできないものとする。

3 前項の違約金に関しては、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に増減を請求することはできないものとする。

4 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行う。

① 売主の債務不履行により買主が解除したときは、売主は、受領済の金員に違約金を付加して買主に支払う。

② 買主の債務不履行により売主が解除したときは、売主は、受領済の金員から違約金を控除した残額をすみやかに無利息で買主に返還する。この場合において、違約金の額が支払済の金員を上回るときは、買主は、売主にその差額を支払うものとする。

5 買主が本物件の所有権移転登記を受け、又は本物件の引渡しを受けているときは、前項の支払いを受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続き、又は本物件の返還をしなければ

ならない。

6 本条の規定は、第19条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。
(反社会的勢力の排除)

第17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(業務を執行する社員、取締役、執行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ないこと。
 - ④ 本物件の引渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、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、又は信用を毀損する行為
- 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。
- ア 前項①又は②の確約に反する申告をしたことが判明した場合
 - イ 前項③の確約に反し契約をしたことが判明した場合
 - ウ 前項④の確約に反した行為をした場合
- 3 買主は、売主に対し、自ら又は第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約する。
- 4 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、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。
- 5 第2項又は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、第16条第2項の規定にかかわらずその相手方に対し、違約金(損害賠償額の予定)として標記の違約金(F)(売買代金の20%相当額)を支払うものとする。この場合の違約金の支払いについては、第16条第4項に準ずるものとする。
- 6 第2項又は第4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。

(融資利用の場合)

- 第18条 買主は、この契約締結後すみやかに、標記の融資(G)―1のために必要な書類を揃え、その申込手続きをしなければならない。
- 2 標記の融資未承認の場合の契約解除期限(G)―1までに、前項の融資の全部又は一部について承認を得られないとき、又、金融機関の審査中に標記の融資未承認の場合の契約解除期限(G)―1が経過した場合には、本売買契約は自動的に解除となる。
 - 3 前項によってこの契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。
 - 4 買主自主ローンの場合、買主は、融資利用に必要な書類を標記(G)―2までに金融機関等に提出し、その提出書類の写しを売主に提出しなければならない。買主が、必要な手続き

をせず提出期限が経過し、売主が必要な催告をしたのち標記の融資未承認の場合の契約解除期限（G）—1が過ぎた場合、あるいは故意に虚偽の証明書等を提出した結果、融資の全部又は一部について承認を得られなかった場合には、第2項の規定は適用されないものとする。

（契約不適合責任）

第19条 引渡された本物件が種類又は品質に関してこの契約の内容に適合しないものであるとき（以下「契約不適合」という。）は、買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができる。この場合、売主又は買主は、相手方に対し、修補の方法に関し協議の申し入れをすることができる。

2 引渡された本物件に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し、修補に代え、又は修補とともに損害賠償を請求することができる。

3 引渡された本物件に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告したうえ、この契約を解除することができる。

4 買主が前項に基づきこの契約を解除し、買主に損害がある場合には、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し損害賠償を請求することができる。この場合、標記の違約金（E）の定めは適用されないものとする。

5 引渡された本物件に契約不適合があるときは、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告したうえ、損害賠償請求や契約解除によらずに、その契約不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

6 買主は、本物件の引渡し後2年を経過するまでに売主に本物件に契約不適合がある旨を通知

知
（諸規約）

第20条 義

（協議事項）

第21条

法その他関係法規及び不動産取引の慣行に従い、売主及び買主が誠意をもって協議し、定めるものとする。

（管轄の合意）

第22条 この契約に関する訴訟・調停その他一切の紛争の管轄裁判所を、本物件所在地の管轄裁判所と定めるものとする。

（特約条項）

第23条 別記特約条項のとおりとする。

「別紙 建築条件付売買予定に係る農地転用許可関係事務取扱要領」の「3」の（1）と（2）の規定についても契約書に盛り込む必要があり、本事例では「特約条項」として盛り込んでいますが、盛り込み方も様々あると思いますので、記載方法をご検討ください。

特約条項

1. 下記特約条項が前条までの条項の内容と抵触する場合には、下記特約条項の内容が優先されるものとする。
2. 土地の売買契約後、3ヶ月以内に、（免許証番号） 熊本県知事（（所在地））第 （商号） 号
と当該土地に建物を建築する建築請負契約を締結すること。万一、建築請負契約が締結できなかった場合、本契約は白紙撤回解除となり売主は受領した金額を無利子にて買主に全額返金する。
3. 本契約の条件として、買主は融資受けを条件としてしており、融資受けをした停止条件付契約であることを売主は承認の上、本契約を締結する。万一、買主の融資受けが不調の場合、本契約は白紙撤回解除となり売主は受領した金額を無利子にて買主に全額返金する。
4. 上記3以外による契約解除の場合、手付金は全額没収とする。
5. 本物件の所有権移転登記申請手続きについては、売主の指定する司法書士へ依頼する。
6. 本土地に関して、土中に自然石等が含まれている場合や、土が植栽等の育成に適していない可能性が

「別紙 建築条件付売買予定に係る農地転用許可関係事務取扱要領」の「3」の（1）と（2）の規定について、このように契約書に明記することが必要となりますが、先程の説明したとおり、明記の方法は様々あると思いますので、ご検討ください。

9. 法令に基づく制限については、重要事項説明時点における内容であり、将来法令や条例等の改正により、本物件の利用に関する制限が付加、または緩和される場合もありますのでご了承ください。
10. 本物件において、今後町内会やそれに付随する町内費等の負担が必要になってくる場合がございますのでご了承ください。

以下余白

下記売主と下記買主は標記の物件の売買契約を締結し、この契約を証するため契約書2通を作成、売主及び買主が署名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

〈売主〉（免許証番号） 熊本県知事（（所在地））第 （商号） 号

（所在地）

（商号）

（代表者）

（電話）

(F A X)

○ **〈宅地建物取引士〉** (登録番号) () 第 号
(氏名) ㊟

〈買主〉 (住所)

(氏名) ㊟

(住所)

(氏名) ㊟

この契約書は、宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています。

〈媒介業者〉

〈媒介業者〉

○ (免許証番号) () 第 号 (免許証番号) () 第 号
(所在地) (所在地)
(商号) (商号)
(代表者) ㊟ (代表者) ㊟
(電話) (電話)

〈宅地建物取引士〉

〈宅地建物取引士〉

(登録番号) () 第 号 (登録番号) () 第 号
(氏名) ㊟ (氏名) ㊟