

土地交換契約書

(以下「甲」という。)と (以下「乙」という。)は、本日、土地所有権(底地権)と土地賃借権(借地権)との交換につき、以下の通り契約を締結した。

(交換物件)

第1条 甲と乙とは、後記物件目録記載の土地(以下、「本件土地」という。)のうち、(B)部分の甲の土地所有権(底地権)と、(A)部分の乙の土地賃借権(借地権)とを交換する。

(交換差金)

第2条 甲と乙とは、(B)部分の土地所有権(底地権)及び(A)部分の土地賃借権(借地権)を等価で交換し、交換差金のないことを確認する。

(賃貸借契約の終了)

第3条 甲と乙とは、甲が乙に対し賃貸している本件土地にかかる土地賃貸借契約は、第4条2項に定める(B)部分の土地所有権(底地権)が乙に移転した時に、交換により終了する。

(本件土地の分筆・引渡し・所有権移転)

第4条 甲は令和 年 月 日迄に、本件土地を(A)部分と(B)部分に分筆する登記を完了させるものとする。なお、分筆費用については、甲及び乙が各々折半にて負担するものとし、引渡し時まで精算するものとする。また、理由の如何を問わず、分筆測量及び分筆登記が不調となった場合、甲及び乙は協議の上、分筆登記完了期日の延長または、本契約の白紙解約をすることができるものとする。

2 甲は令和 年 月末日迄に、乙から(A)部分の土地賃借権(借地権)の引渡しを受けると引換えに、乙に対し、(B)部分の土地所有権(底地権)を現状有姿にて引き渡すものとし、同日、甲は乙に対し(B)部分の土地所有権移転し、所有権移転登記に必要な書類を引き渡すものとする。なお、この時の所有権移転登記申請手続きは、甲の指定する司法書士に依頼するものとし、その所有権移転登記費用は乙の負担とする。

3 (B)部分の土地所有権(底地権)の引渡し完了するまで、乙は従来通りの賃料を甲に対して支払うものとする。なお、賃料の支払いは引渡し日の前日分までとし、受領済み未経過分地代がある場合は、引渡し時に、甲は乙に日割精算にて返金するものとする。

4 (B)部分の土地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甲が、引渡し日以降の分を乙がそれぞれ負担するものとし、引渡し時に、乙は甲に日割精算にて支払うものとする。

((A) 部分の土地賃借権 (借地権) 引渡しについて)

第5条 乙は以下の定めに従い、(A) 部分の土地賃借権 (借地権) の引渡しを履行するものとする。

1 乙は甲に対し、本契約書第4条引渡しの時まで、自己の責任と費用で(A)部分の土地上に存する建物やその他の工作物等(倉庫や植木等を含むがこれらに限らない)の一切を収去し、更地の状態にして引き渡すものとする。なお、隣地より(A)部分に越境する工作物等がある場合に おいては、乙はこれも完全に除去し、地上、地中、上空において一切の物品等を(A)部分に残置しないものとする。また、引渡し後、6か月以内に甲が(A)土地部分に残置物等を発見した場合、甲は乙に対して再度の承諾を得ることなくこれを処分出来るものとし、その処分費用等については、乙は甲からの請求があれば速やかに支払うものとする。

2 乙は、(A)部分に存する建物の収去後、本契約書第4条引渡しの時まで、乙の責任と費用で、(A)部分に存する建物の滅失登記申請手続きを行い、滅失登記を完了させなければならない。

(解除)

第6条 甲及び乙は、相手方がこの契約の定める義務を履行しないときは、催告なしにこの契約を解除することができる。この解除に伴う原状回復は全て当該相手方の費用負担とする。

(反社会的勢力の排除)

第7条 甲及び乙は、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本物件の引き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 甲及び乙の一方について、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 乙は、甲に対し、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 甲は、乙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。

(協議事項)

第8条 この契約に定めがない事項、又はこの契約条項に解釈上疑義を生じた事項については、甲及び乙は誠意をもって協議し定めるものとする。

【物件目録】

所 在
地 番
地 目 宅地
地 積 m²

ただし、交換の対象となる（A）部分と（B）部分は別紙分割案図の通りである。

この契約の締結を証するため、この契約書を2通作成し、甲乙両者署名捺印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 住 所
氏 名

①

乙 住 所
氏 名

①