

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：価格 万円)と、(A)部分の乙の土地賃借権(借地権：価格 万円)とを交換する(以下、「本件交換」という)。

(交換差金)

第2条 本件交換につき、乙は甲に対し、交換差金として金 万円也を支払う。

2 乙は、甲から乙への(B)部分の土地所有権移転登記に必要な一切の書類の引渡しと引き換えに、甲に対し、一括にて交換差金を支払うものとする。支払いは、甲の指定する金融機関の口座宛に振込送金する方法によるものとし、この時の振込手数料は乙の負担とする。

(本件土地の面積)

第3条 (A)部分及び(B)部分の面積は後記物件目録記載の面積によるものとし、本件土地の実測面積と相違することが発見されたとしても、甲乙ともに売買代金の増減その他何らの異議も申し出ないものとする。

(本件土地の分筆)

第4条 乙は、本契約締結後速やかに、本件土地を(A)部分と(B)部分に分筆する登記申請手続きを行うものとする。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、第5条第2項に定める引渡し時まで精算するものとする。

(引渡)

第5条 甲は令和 年 月 日迄に、乙から第2条に定める交換差金全額の支払い及び(A)部分の土地の引渡しを受けるのと引換えに、乙に対し、(B)部分の土地所有権(底地権)を現状有姿にて移転させるものとし、同日、甲は乙に対し(B)部分の土地所有権(底地権)の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。

2 乙は、前項の(A)部分の土地の引渡しに関し、自己の費用と責任で、(A)部分の土地上に存する建物や植木その他の工作物の一切を解体除去し、更地の状態にして甲に引き渡すものとする。なお、甲が引渡し後、(A)部分に残置物(建物基礎や瓦礫等を含むがこれに限らない)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。

3 乙は、(A)部分に存する建物の取去後、第5条引渡しの時までには、乙の責任と費用で、(A)部分に存する建物の滅失登記を完了させなければならない。

(賃貸借契約の終了)

第6条 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5条に定める(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。

(賃料)

第7条 乙は、甲に対し、第5条に基づき交換差金全額の支払い及び(A)部分の土地の引渡し完了するまで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無利息にて返金するものとする。

(公租公課)

第8条 (B)部分の土地に対して賦課される公租・公課は、引渡し日の前日分迄を甲が、引渡し日以降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。この精算に際し、当該年度分の固定資産税都市計画税の納税通知書が甲に届いていない場合、前年度の税額にて日割精算を行うものとし、後日税額に相違が判明した場合においても、再度の精算は行わないものとする。

(契約不適合責任)

第9条 本件土地は、長期間、乙が甲より借り受け使用した経緯から、本件土地の引渡し後、乙が発見した契約不適合となる如何なる事情事象が発見された場合においても、乙は甲に対し、一切の追完請求、代金減額請求、解除、損害賠償等の一切の責任を問わないことを確認する。

(解除)

第10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。

(本契約上の地位の譲渡禁止等)

第11条 甲及び乙は、相手方の事前の書面による承諾を得ないで、本契約上の地位、権利及び義務を第三者に譲渡、賃貸又は担保設定その他一切の処分をしてはならない。なお、相手方の承諾を得て本契約上の地位を譲渡する場合には、本契約に定めた事項を譲受人に承継させる義務を負う。

(反社会的勢力の排除)

第12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交換差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。

(合意管轄裁判所)

第13条 甲及び乙は、甲乙間に紛争が生じ訴訟の必要が生じた場合、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることにつき合意する。

(協議事項)

第14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B”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 ⑩

乙 住 所
氏 名 ⑩