

不動産売買契約書

不動産の表示

土地	所 在	地 番	地 目	地 積（登記簿）（持分）
	1.	番		m <sup>2</sup>
	2.	番		m <sup>2</sup>
	3.	番		m <sup>2</sup>
	4.	番		m <sup>2</sup>
	5.	番		m <sup>2</sup>
	6.	番		m <sup>2</sup>
合 計（ 筆）				m <sup>2</sup>
特記事項				

売買代金および支払い方法等

売買代金（第1条）				円
手付金（第2条）		本契約締結時支払い		円
内 金（第3条）	第 1 回	平成     年     月     日	円	
	第 2 回	平成     年     月     日	円	
残代金（第3条）		平成     年     月     日	円	
清算の対象となる土地 （第4条第1項）		□1. 私道負担（道路境界線後退部分を含む）のない場合、上記土地全体 □2. 私道負担（道路境界線後退部分を含む）のある場合、それを除く土地部分 □3.		
清算基準面積（第5条）		m <sup>2</sup>	清算単価（第5条）	1 m <sup>2</sup> あたり     円
引渡日（第7条）		□1. 売買代金全額受領日     □2.		
違約金の額（第15条第2項）		□1. 手付金の額     □2. 売買代金の     %相当額     □3.		
融 資	融資利用の有無（第16条） □1. 有   □2. 無			
	申込先： 融資承認取得期日：平成     年     月     日（同条第2項）		融資金額     円	
	申込先： 融資承認取得期日：平成     年     月     日（同条第2項）		融資金額     円	
	申込先： 融資承認取得期日：平成     年     月     日（同条第2項）		融資金額     円	
	融資利用の特約に基づく契約解除期日（同条第2項）		平成     年     月     日	

特 約

売主 と買主 とは  
表記不動産の売買契約（以下「本契約」という。）を締結した。その証として本契約書2通を作成し、売主・買主  
署（記）名押印のうえ各その1通を保有する。  
平成 年 月 日

売主 住所  
氏名  
買主 住所  
氏名

宅地建物取引業者・宅地建物取引士

印 紙  
記載金額（消費  
税等を除く）に  
応じた印紙を  
貼付

第1条（目的物および売買代金）

売主は、買主に対し、表記土地（以下「本物件」という。）を表記売買代金額（以下「売買代金」という。）で売り渡し、買主はこれを買い受けます。

第2条（手付金）

- 1 買主は、売主に対し、表記手付金を本契約締結と同時に支払います。
- 2 売主および買主は、前項の手付金を、売買代金の残代金の支払いがなされたときに、売買代金の一部に無利息で充当します。

第3条（売買代金の支払）

買主は、売主に対し、売買代金として、表記内金および残代金を、それぞれ表記各支払日までに現金または預金小切手をもって支払います。

第4条（測量および境界の明示）

- 1 売主は、買主に対し、表記残代金支払日までに、その責任と負担において、測量士または土地家屋調査士が隣地所有者等の立会いを得て作製した本物件の測量図を交付します。なお、当該測量図には、表記清算の対象となる土地（以下「清算対象土地」という。）の範囲およびその測量面積が記載されなければなりません。
- 2 前項にかかわらず、売主は、隣地が国または地方公共団体の所有または管理する道路であるときは、測量図の作製において当該隣地所有者等の立会いを省略することができます。
- 3 売主は、第1項の測量の結果得られた面積と登記簿記載の面積とに差異があったとしても、地積更正登記を行う義務を負いません。
- 4 売主は、買主に対し、表記残代金支払日までに、現地に境界標を指示して本物件の境界を明示します。なお、境界標がないとき、売主は、その責任と負担において、新たに境界標を設置して境界を明示します。ただし、売主は、国または地方公共団体が所有または管理する道路と本物件との境界については、境界標を設置する義務を負いません。

第5条（代金清算）

売主および買主は、本物件の売買対象面積を測量によって得られた面積とし、前条の測量の結果得られた清算対象土地の面積と表記清算基準面積とに差異があった場合、当該面積の差に表記清算単価を乗じて算出された金額を表記残代金支払日に清算します。売主および買主は、清算に際し、清算に関する覚書を作成します。

第6条（所有権の移転の時期）

本物件の所有権は、買主が売主に対して売買代金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します。

第7条（引渡し）

- 1 売主は、買主に対し、本物件を表記引渡日に引き渡します。
- 2 売主および買主は、本物件の引渡しに際し、引渡しを完了した日（以下「引渡完了日」という。）を記載した書面を作成します。

第8条（抵当権の抹消等）

売主は、買主に対し、本物件について、第6条の所有権移転時期までに、その責任と負担において、先取特権、抵当権等の担保権、地上権、賃借権等の用益権、その他買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を除去抹消します。

第9条（登記申請手続）

- 1 売主は、売買代金全額の受領と同時に、買主の協力を得て、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をします。
- 2 前項の登記申請に要する費用は、買主の負担とします。ただし、本物件に関する所有権の登記名義人の住所、氏名の変更登記を要する場合の費用は、売主の負担とします。

第10条（引渡し完了前の滅失・毀損）

- 1 本物件の引渡し完了前に、天災地変、その他売主または買主いずれの責にも帰することのできない事由により、本物件の全部または一部が滅失または毀損した場合、以下の各号のとおり処理します。
  - (1) 本物件の全部が滅失し、または、本物件に修復不能な毀損が生じた場合、売主および買主は、相手方当事者に書面で通知することにより、本契約を解除することができます。毀損の程度が甚大で、修復に多額の費用を要すると認められる場合も同様とします。
  - (2) 本物件に修復可能な程度の毀損が生じた場合、売主は、買主に対し、その責任と負担において、本物件を修復して引き渡すものとし、買主は、当該修復に必要な合理的期間、本物件の引渡しが延期されることについて承諾します。
  - (3) 買主は、本物件の滅失または毀損に起因して買主に生じた損害について、売主に対して何ら請求することはできません。
- 2 前項に基づき本契約が解除された場合、売主は、買主に対し、本契約に基づく受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。

第11条（物件状況等報告書）

売主は、買主に対し、本契約締結時における本物件の状況等を別紙「物件状況等報告書」に記載して説明します。

第12条（収益および公租公課等の分担）

売主および買主は、本物件から生ずる収益ならびに本物件に対して賦課される固定資産税、都市計画税等の公租公課ならびにガス、水道、電気料金および各種負担金等の諸負担について、引渡完了日の前日までの分を売主の収益および負担とし、引渡完了日以降の分を買主の収益および負担として、引渡完了日に清算します。なお、公租公課の負担分担の起算日は1月1日とします。

第13条（瑕疵担保責任）

- 1 売主は、買主に対し、本物件の隠れたる瑕疵について責任を負います。
- 2 買主は、売主が前項に基づき瑕疵担保責任を負う場合、当該瑕疵により本契約を締結した目的を達せられない場合は書面により本契約の解除を、その他の場合は損害賠償の請求を、売主に対してすることができます。また、本契約の解除をした場合においても、買主に損害がある場合は、買主は売主に対して損害賠償の請求をすることができます。ただし、買主は、かかる解除または請求を引渡完了日から2年以内にいうものとし、当該期間経過後は、当該瑕疵に関する本契約の解除権および売主への一切の請求権を失います。
- 3 売主は、本契約締結時に第1項に掲げる瑕疵の存在を知らなかったとしても本条の責任を負いますが、買主が本契約締結時に第1項に掲げる瑕疵の存在を知っていた場合には、売主は当該瑕疵について本条の責任を負いません。

第14条（手付解除）

売主および買主は、相手方当事者が本契約の履行に着手するまでは、相手方当事者に対して書面で通知した上、買主は、売主に対して、支払済みの手付金の返還請求権を放棄することにより、売主は、買主に対して、本契約に基づく受領済みの手付金等の金員を無利息で返還するとともに手付金と同額の金員を支払うことにより、本契約を解除することができます。

第15条（契約違反による解除・違約金）

- 1 売主および買主は、相手方当事者が本契約に定める債務の履行を怠った場合、その相手方当事者に対して、書面により、債務の履行を催告した上で本契約を解除し、損害賠償を請求することができます。
- 2 前項に基づく損害賠償は、現に生じた損害額の多寡にかかわらず、表記違約金の額とします。
- 3 第1項に基づく損害賠償金の支払いは、次のとおりすみやかに行います。
  - (1) 売主が損害賠償義務を負う場合、売主は、買主に対し、本契約に基づく受領済みの金員を無利息にて返還するとともに、前項の違約金を支払います。
  - (2) 買主が損害賠償義務を負う場合において、前項の違約金为本契約に基づく支払済みの金員を上回るときは、買主が売主に対してその差額を支払うものとし、前項の違約金が本契約に基づく支払済みの金員以下のときは、売主が本契約に基づく受領済みの金員から違約金相当額を控除した残額を無利息にて買主に返還します。

第16条（融資利用の特約）

- 1 買主は、売買代金に関して、表記融資金を利用する場合、本契約締結後すみやかにその融資の申込み手続をします。
- 2 買主が、表記融資承認取得期日までに、前項の融資金の全部または一部について承認を得られない場合、または否認された場合、買主は、売主に対し、表記融資利用の特約に基づく契約解除期日までであれば、本契約を解除することができます。

- 3 前項に基づき本契約が解除された場合、売主は、すみやかに、本契約に基づく受領済みの金員を無利息にて買主に返還します。
- 4 第2項にかかわらず、買主が故意に融資の承認を妨げるような行為をした結果として融資の全部または一部について融資承認取得期日までに承認が得られず、または否認された場合、買主は本条に基づく解除をすることができません。

第17条（反社会的勢力の排除）

- 1 売主および買主は、その相手方当事者に対し、次の各号の事項を確約します。
  - (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員（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、執行役また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、本契約を締結するものでないこと。
  - (4) 本物件の引渡しおよび売買代金全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自らまたは第三者を利用して、本契約に関して次の行為をしないこと。
    - ア 相手方当事者に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為
    - イ 偽計または威力を用いて相手方当事者の業務を妨害し、または信用を毀損する行為
- 2 売主、買主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方当事者は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができます。
  - ア 前項(1)または(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、自らまた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します。
- 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、本契約を解除することができます。
- 5 第2項または前項に基づき本契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方当事者に対し、違約金（損害賠償額の予定）として売買代金の20%相当額を支払います。
- 6 第2項または第4項に基づき本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、その相手方当事者に対し一切の請求を行いません。
- 7 第2項または第4項に基づき本契約が解除された場合の解除および違約金については、第2項、第4項、第5項および前項の規定によるものとし、第15条第1項および第2項は適用しません。
- 8 買主が第3項の規定に違反し、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たと認められる場合において、売主が第4項に基づき本契約を解除するときは、買主は、売主に対し、第5項の違約金に加え、売買代金の80%相当額の違約罰を制裁金として支払います。ただし、宅地建物取引業者が自ら売主となり、かつ宅地建物取引業者でない者が買主となる場合は、このかぎりではありません。

第18条（印紙の負担区分）

売主および買主は、各自が保有する本契約書にその負担において法令所定の印紙を貼付します。

第19条（諸規約の承継）

売主は、買主に対し、本物件に関する環境の維持または管理の必要上定められた規約等に基づく売主の権利および義務を承継させ、買主はこれを承継します。

第20条（契約当事者が複数のときの特例）

売主、買主の一方または双方が複数の場合、本契約に関する債務は連帯債務とします。また、本契約に基づく通知は、複数の当事者のうちの一人に到達したときに、その全員に効力を生じます。

第21条（管轄裁判所）

本契約に関連して生じた紛争については、本物件所在地を管轄する裁判所を管轄裁判所とします。

第22条（協議）

本契約書に定めのない事項については、民法、その他関係法規および不動産取引の慣行に従い、売主と買主が互いに誠意をもって協議します。

第23条（特約条項）

表記特約のとおりとします。

以 上