

不動産売買契約書（一般売主）

売買物件の表示

土地	所在	地番	地目	地積
				m ²
				m ²
				m ²
				m ²
				m ²
			合計	m ²

建物	所在	家屋番号							
	種類	構造	造 葺 建						
	床面積	1階	m ²	2階	m ²	階	m ²	階	m ²
									合計

特記事項

.....

.....

.....

.....

.....

売買代金及び支払い方法等

売買代金	土地価額		円
	建物価額		円
	消費税額		円
	総額		円
手付金	本契約締結時支払い		円
内金	第1回	年 月 日までに	円
	第2回	年 月 日までに	円
残代金	年 月 日までに		円

融資の利用（有・無）

融資申込先		円
融資申込先		円
融資申込先		円
ローン利用の特約条項有効期限	年 月 日	

契約不適合責任の通知期間（第19条第5項関係）	物件引渡し後 年 ヶ月間
-------------------------	--------------

売主と買主との間に標記土地・建物（以下「本物件」という）について本証書の通り、売買契約を締結し、この契約を証するため本証書____通を作成して売主及び買主が署名捺印のうえ各1通を保有する。

収 入
印 紙

年 月 日

(売 主) 住 所

氏 名 (印)

(買 主) 住 所

氏 名 (印)

(媒介業者) 免許番号（鹿児島県知事・大臣）（ ）第 号

事務所所在地

商号（名称）

代表者氏名 (印)

宅地建物取引士 登録番号（ ）第 号

氏 名

(媒介業者) 免許番号（鹿児島県知事・大臣）（ ）第 号

事務所所在地

商号（名称）

代表者氏名 (印)

宅地建物取引士 登録番号（ ）第 号

氏 名

(売買の目的物及び、売買代金)

第1条 売主は、買主に本物件を標記の売買代金で売渡し、買主はこれを買受けた。

(売買面積)

第2条 本物件の面積は、(登記簿・実測・換地指定) による。

2 実測又は、換地指定面積による売買の場合、土地については、境界を明示したうえ実測により面積を確定し、建物については現況面積により確定する。

3 登記簿面積による売買においては、現状有姿売買として、登記簿面積と実測面積とが相違する場合があっても、本契約の内容に適合するものとし、売主、買主双方ともに売買代金の変更を請求しない。

(手付金)

第3条 買主は、この契約締結と同時に手付金として標記金額を売主に支払い、売主はこれを受領した。

2 前項の手付金は、第4条第2項の売買代金残代金の支払いのとき、売買代金の一部に充当する。ただし、手付金には利息をつけない。

(内金、残代金)

第4条 買主は、売買代金の内金として、標記金額を標記期日までに売主に支払うものとする。

2 買主は、売買代金の残代金として、標記金額を標記期日までに売主に支払うものとする。

(境界の明示)

第5条 売主は、買主に、本物件引渡しまでに、現地において隣地との境界を明示するものとする。

(所有権移転の時期)

第6条 本物件の所有権は、第4条第2項の売買代金残代金の授受と同時に、売主から買主へ移転する。

(所有権移転登記の申請)

第7条 売主は、第4条第2項の売買代金残代金を受領したときは、これと引きかえに本物件について、買主の名義に、所有権移転登記申請手続きを行うものとする。

2 本物件の売渡しに要する書類作成費等は売主の負担とし、所有権移転登記の申請手続きに要する費用は、買主の負担とする。

(引渡し)

第8条 売主は、本物件を第4条第2項の売買代金残代金の受領と同時に、買主に引渡しものとする。ただし、別に引渡し日を定めたときは、それによるものとする。

2 前項による引渡しのあった日をもって、本物件の管理責任は、売主から買主に移転するものとし、以後買主は自己の責任において、本物件を管理するものとする。

(物件状況の告知)

第9条 売主は、本物件の状況について別紙「物件状況確認書(告知書)」にて買主に告知するものとする。

(付帯設備の引渡し)

第10条 売主は、別紙「付帯設備表(表1・表2)」のうち「有」と記したものを、本物件引渡しと同時に買主に引渡す。

2 売主は、前項の付帯設備の故障や不具合については、修補・損害賠償その他一切の責任を負わないものとする。

(負担の消除)

第11条 売主は、本物件の所有権移転の時期までに、抵当権等の担保権及び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消除する。なお、抵当権等の負担の消除は、第4条の売買代金残代金等をもって行われることを買主は了承するものとする。

(公租公課等の分担)

第12条 本物件から生ずる収益、又は、本物件に対して賦課される公租公課、及び、ガス、水道、電気その他の付帯設備の使用料については、あて名名義のいかにかわらず、第8条の引渡しの日をもって区分し、その前日までの分を売主、その当日以降の分を買主の収益、又は、負担とし、第4条の売買代金残金授受の際、これを清算するものとする。

なお、固定資産税、都市計画税清算のための賦課期間の起算日は、 月 日とする。

(手付解除)

第13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、又は、手付解除の期限を取り決めた場合には、その期限を経過したとき以降は、できないものとする。

(引渡し前の滅失・損傷)

第14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き渡すことができなくなったときは、買主は売買代金の支払いを拒むことができ、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が標記の期日をこえても、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15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、その期間内に履行がないときは、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、相手方に違約金を請求することができる。違約金額は表記の手付金の額とする。ただし、債務の不履行がこの契約又は取引上の社会通念に照らして相手方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は、違約金の請求はできないものとする。

3 売主又は買主は、相手方の契約不履行によって生じた損害が、前項の違約金額を超過した場合は、その超過分を請求することができる。

4 違約金の支払は、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、買主から受領した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、買主から受領した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、違約金の額が買主が支払った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 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であるときは、適用されないものとする。

(反社会的勢力の排除)

第16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15条第2項及び同条第3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）として金_____円（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15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。
- 7 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項の規定によりこの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、金_____円（売買代金の80%相当額）の違約金を制裁金として支払うものとする。この場合、買主は本物件の所有権移転登記の抹消登記手続き、及び本物件の返還をしなければならない。

（ローン特約）

- 第17条 買主は、この契約締結後、すみやかに売買代金のうち、標記金額について標記の借入先に対して、必要な書類を揃え、その申込み手続きをしなければならない。
- 2 買主の責に帰すことのできない事由により、前項の融資の全部または一部について承認がえられないときは、買主はこの契約を無条件で解除することができる。
ただし、条件成就したにもかかわらず買主が作為をもって、これを取消したときはこの限りではない。
 - 3 前項により、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にて買主に返還するものとする。同時に、本物件の売買を媒介した宅地建物取引業者（以下「媒介業者」という。）も受領済の報酬をそれぞれ売主・買主に無利息で返還するものとする。
 - 4 前2項に基づく解除権の行使は、標記の期限までとし、翌日以降については、適用しないものとする。

（建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項）

第18条 建物の構造耐力上主要な部分等の状況について、売主・買主双方が確認した事項（有 無）※「有」の場合、確認した事項は下記の通りです。

- ① 専門的な第三者による調査結果（有 無）

確認事項を記載した資料の名称	建物状況調査の結果の概要
資料作成者	
資料作成年月日	年 月 日

- ② 前号以外に確認した事項（有 無）

（契約不適合責任）

第19条 引き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（以下「契約不適合」という。）であるときは、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 引き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ことの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。この場合、第15条第2項の違約金の定めは適用されないものとする。
- 3 引き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、その期間内に本物件が修補されないときは、この契約を解除することができる。ただし、その契約不適合によりこの契約を締結した目的が達せられないときに限り解除できるものとする。

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、第15条第2項の違約金の定めは適用されないものとする。

5 買主は、この契約を締結したときに本物件に契約不適合があることを知っていた場合、若しくは本物件の引渡し後標記に定めた期間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しなかった場合、又は契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものである場合、売主に対して本条に定める権利を行使できないものとする。

(諸規約の承継)

第20条 売主は、買主に対し、環境の維持又は管理の必要上定められた規約等に基づく売主の権利義務を承継させ、買主は、これらを承継するものとする。

(印紙代の負担区分)

第21条 本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。

(媒介業者の報酬)

第22条 媒介業者の報酬は、国土交通大臣の定める報酬規定によるものとする。

2 売主・買主双方ともに本契約書締結により、媒介業者へ規定の報酬を支払うものとする。報酬の支払方法は、媒介契約の通りとする。

3 本契約締結後、売主・買主双方の合意による解除およびいずれか一方よりの解除がなされた場合においても、売主・買主双方ともに第1項の報酬を支払わなければならない。

(協議事項)

第23条 本契約に定めのない事項については、売主・買主双方、及び、媒介業者は、関係法規、及び、慣習等に従い誠意をもって協議のうえ処理するものとする。

(管轄の合意)

第24条 本契約に関する調停・訴訟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25条 別記特約条項のとおりとする。

以 上

特 約 条 項

不動産売買契約書

年 月 日

様



公益社団法人
鹿児島県宅地建物取引業協会

<協会員外非売品・禁作成複写>