

# 不動産売買契約書

(区分所有建物用)

今般売主 と買主 との間に  
標記不動産(以下「本物件」という)について本証の通り売買契約を締結し、この契約を証する  
ため本証書2通を作成して、売主、買主双方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 \_\_\_\_\_ 印

住所 \_\_\_\_\_  
氏名 \_\_\_\_\_ 印

(買主) 住所 \_\_\_\_\_  
氏名 \_\_\_\_\_ 印

住所 \_\_\_\_\_  
氏名 \_\_\_\_\_ 印

(立会人) 住所 \_\_\_\_\_  
名称 株式会社三島コーポレーション

店長 \_\_\_\_\_ 印

宅地建物 氏名 \_\_\_\_\_ 印  
取引士 登録番号 \_\_\_\_\_

売 買 物 件 の 表 示	土 地 建 物 の 表 示	所在地		地番	地目	地積
				番		m <sup>2</sup>
				番		m <sup>2</sup>
				番		m <sup>2</sup>
				番		m <sup>2</sup>
				番		m <sup>2</sup>
		土地面積合計 筆		m <sup>2</sup>		分の
建 物 の 表 示	(登 記 簿 記 載)	一棟の 建物	所在地	延面積		m <sup>2</sup>
		構造	階建・地下 階			
		専有部分	家屋番号	建物の名称	種類	
		構造	階建	床面積	階部分	登記簿
付属建物	種類	構造	階建	床面積	m <sup>2</sup>	
特記事項						

支 払 条 件	売買代金 (A)	円	支払期日
	売買代金の内訳		本契約締結時
	手付金 (B)	円	平成 年 月 日
	内金第1回 (C)	円	平成 年 月 日
	内金第2回 (C)	円	平成 年 月 日
残金(D) (D=A-B-C)	円	平成 年 月 日	

住 宅 ロ ー ン の 利 用  (事情により融資申込み額 及び申込先は変更するこ とがあります。)	融資申込額 (E)	円	融資申込先 (F)
	円		
	円		

住宅ローン利用の特約の有効期限 (第17条)	平成 年 月 日
------------------------	----------

売買物件の引き渡し期日 (第9条第1項)	
----------------------	--

手付解除期日 (第15条)	
---------------	--

違約金の額 (第16条)	円(G)
--------------	------

特約事項	
------	--

(売買の目的)

第 1 条 売主は自己の所有する本物件を現状のまま買主に売り渡し、買主は物件の現状を確認し現状のままこれを買受けた。

(売買代金)

第 2 条 売買代金は標記 (A) の金額とする。

(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 (B) 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 項の売買代金残金の支払いのとき、売買代金の一部に充当する。但し、手付金には利息をつけない。

(内金、残金)

第 4 条 買主は売買代金の内金として、標記金額 (C) を標記期日までに売主に支払う。  
2. 買主は売買代金の残金として、標記金額 (D) を標記期日までに売主に支払う。

(面積、構造)

第 5 条 本物件の面積はこの契約締結日現在の登記簿上の表示面積によるものとし、その実測面積が標記表示面積と相違した場合においても、売主および買主は互いに売買代金の増減請求その他何等の異議を申し出ないものとする。  
本物件のうち建物について、構造および付属建物等が標記表示と相違しても、売主および買主は互いに売買代金の増減請求その他何等の異議を申し出ないものとする。

(所有権の移転)

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

(登記)

第 7 条 売主は第 4 条第 2 項の売買代金残金を受領したときは、これと引きかえに買主の指示により、本物件について買主またはその指定する第三者の名義に所有権移転登記申請手続きを行ない、またはその手続きに必要な一切の書類を買主に交付する。  
2. 前項の所有権移転登記に要する登録免許税、その他の費用は買主の負担とする。但し、売渡証書の作成費用、およびこれに付随する費用は売主の負担とする。

(管理責任)

第 8 条 売主はこの契約締結後引き渡し完了に至るまで、善良なる管理者の注意をもって本物件を所有するものとする。

(引き渡し)

第 9 条 売主は自己の責任と負担において、第 4 条第 2 項の売買代金残金の支払い期日までに本物件の明け渡しを完了し、残金の受領と同時に本物件を買主に引き渡す。  
2. 本条第 1 項による引き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。

(担保責任)

第 10 条 本物件について抵当権、質権、地上権、地役権または賃借権の設定、その他所有権の完全な行使を阻害する制限があるときはもちろん、公租公課その他の賦課金および負担金の未納等があるときは、売主は第 4 条第 2 項の売買代金残金受領のときまでに、その権利および負担の全部を取り除いて、完全な所有権を移転する。  
2. 前項記載の諸権利の設定、負担等が存したため、後日本物件につき故障等が生じたときは、売主がその責を負い一切買主に迷惑をおよぼしてはならない。

(瑕疵の責任)

第 11 条 売主は買主に対し、建物の専有部分における次の隠れたる瑕疵についてのみ責任を負い、それ以外の建物の瑕疵及び土地の瑕疵、ならびに共有部分に原因がある瑕疵について責任を負わない。  
(1) 雨漏り (2) シロアリの害 (3) 給排水管の故障  
なお買主は売主に対し、本物件について前記瑕疵を発見した時すみやかに通知して、修復に急を要する場合を除き、立会う機会を与えなければならない。  
2. 売主は本物件引き渡し後 30 日以内に買主より告知のあった、前項の瑕疵についてその責を負う。なお責任の内容は修復に限るものとし、買主は売主に対し、前項の瑕疵について修復の請求以外、本契約の無効、解除又は損害賠償の請求をすることはできない。  
3. 前項の建物の瑕疵の修復範囲等は、別表 (修復範囲等) の「建物の修復範囲等」の記載によるものとする。  
4. 売主は買主に対し、本契約締結時に第 1 項の瑕疵の存在を知らなくても本条の責任を負うものとし、買主が本契約締結時に第 1 項の瑕疵の存在を知っていたときは、売主は本条の責任を負わないものとする。

(設備の引渡し・修復)

第 12 条 売主は買主に対し、別表「売却物件付帯設備及び状態確認書」中「設備の有無」欄に「有」とした各設備を引き渡すものとする。  
2. 売主は買主に対し、前項により引き渡す設備のうち、「故障・不具合」欄に「無」とした主要設備に限り、使用可能な状態で引き渡すものとする。

3. 売主は買主に対し、前項の「主要設備」について、引渡完了日から 7 日以内に請求を受けた故障・不具合に限り責任を負うものとする。なお、その責任の内容は修復に限るものとし、その修復の範囲等は、別表 (修復範囲等) 中「設備の修復範囲等」の記載によるものとする。  
4. 売主は買主に対し、「主要設備」以外の「その他の設備」及び「主要設備」のうち「故障・不具合」欄に「有」とした「主要設備」については、故障・不具合があったとしてもその修復の責任を負わない。

(危険負担)

第 13 条 この契約締結後本物件引き渡しのとしまでに、本物件が天災地変その他売主または買主の責に帰すことのできない事由により、滅失または毀損したときは、次の定めにより処理する。  
(1) 本物件が滅失した場合は、この契約は当然失効し、売主は既収の金員全額を無利息で買主に返還する。  
(2) 本物件が毀損した場合は、買主は毀損に相当する売買代金の減額を請求でき、その金額については、売主および買主双方誠意をもって協議、決定する。買主は毀損によってこの契約の目的を達することができないときは、この契約を解除することができ、売主は既収の金員全額を無利息で返還する。  
(3) 売主および買主は互いに相手方に対し、前 (1)、(2) 号に定めるほか、何らの請求をすることはできない。

(公租公課等の負担)

第 14 条 売主、買主は、本物件から生ずる収益または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、およびその他の負担金については、あて名名義のいかんにかかわらず、第 9 条の物件引き渡しの日をもって区分し、その前日までに相当する部分は売主の負担、その日以降に相当する部分は買主の負担とし、第 4 条第 2 項の売買代金残金の授受の際、これを清算する。  
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 4 月 1 日とする。

(手付解除)

第 15 条 売主または買主は、標記期日までは、売主は手付金の倍額を償還し、買主は手付金を放棄して、契約を解除することができる。

(契約違反による解除)

第 16 条 売主または買主は、その相手方がこの契約に違反し、期限を定めた履行の催告に応じない場合には、この契約を即時解約することができるものとし、契約違反をした者が売買の相手方に対して違約金として標記金額 (G) を支払うものとし、次の通りすみやかに清算する。  
(1) 売主の違約により買主が解除したときは、売主は受領済みの金員に違約金を付加して買主に支払うものとする。  
(2) 買主の違約により売主が解除したときは、売主は受領済みの金員から違約金を控除した残額を、無利息にて買主に返還する。ただし、買主の支払済の金員が違約金の額に満たない場合は、買主は売主にその差額を支払うものとする。  
2. 売主または買主は本条の解除に伴い、前項の違約金以上の損害を被ったとしても、違約金を超える損害の賠償を請求することができない。また、その損害が違約金より少なかった場合でも、違約金の減額を請求することができない。

(住宅ローン利用の特約)

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 (E) について標記 (F) の借入先に対して、住宅ローンの借入れ申込みを行なう。  
2. 前項の借入れ申込みが借入先から否認されたときまたは融資決定がなされないときは、買主の阻害行為による場合を除き標記期日までに限り、買主は契約を無条件で解除することができる。  
本項により、この契約が解除された場合、売主は遅滞なく既収の金員全額を無利息で買主に返還する。  
3. 住宅ローン融資実行が遅滞し、第 4 条第 2 項の売買代金残金の支払い日までになされない場合、売主および買主は協議のうえ適正な期間、支払い日を延期することができる。

(契約書作成費用)

第 18 条 この契約書に課税される印紙税は、売主および買主がそれぞれの保有する契約書分につきこれを負担する。

(契約当事者が複数の場合の特例)

第 19 条 売主、買主の一方または双方が複数のとき、本契約に関する債務は連帯債務とする。また、本契約に関する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ずるものとする。

(管轄裁判所に関する合意)

第 20 条 売主、買主は、本契約に関する管轄裁判所を本物件所在地を管轄する裁判所とする。

(規定外事項)

第 21 条 この契約書に定めのない事項については、民法その他関係法令および不動産取引慣行に従い、売主および買主は互いに信義を重んじ、誠意をもって協議し定める。