

不動産売買契約条項

(売買の目的物および売買代金)

第1条 売主は、標記の物件(A) (以下「本物件」という。)を標記の代金(B1)をもって買主に売渡し買主はこれを買受けた。

(手 付)

第2条 買主は、売主に手付として、この契約締結と同時に標記の金額(B2)を支払う。

2 手付金は、残代金支払いのときに、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。

(境界の明示)

第3条 売主は、買主に本物件引渡しのとしまでに、隣地との境界を現地において明示する。

(地積更正登記)

第4条 本物件は**登記簿売買**とし、土地対象面積は(A)の通り**登記簿上**の表示面積とする。

(売買代金の支払い時期およびその方法)

第5条 買主は、売主に売買代金を標記の期日(B3)、(B4)までに支払う。

(売買代金の清算)

第6条 売買代金については登記簿面積と実測面積との相違がある場合も、売主、買主は互いに売買代金の増減請求、その他何らの異議をも申し出ないものとする。

2 売買代金について、建物についても実測による売買代金の清算を行わないものとする。

(所有権移転の時期)

第7条 本物件の所有権は、買主が売買代金の全額を支払い、売主がこれを受領したときに、売主から買主に移転する。

(引 渡 し)

第8条 売主は、買主に本物件を売買代金全額を受領と同時に引渡すものとする。

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、買主は自己の責任と負担において本物件を管理するものとする。

3. 本物件に売主のほか居住者その他の占有者がいるときは、これを退去させた上、引渡しをしなければならない。

(所有権移転登記の申請)

第9条 売主は、売買代金全額を受領と同時に、買主または買主が指定する者の名義にするために本物件の所有権移転登記申請手続きをしなければならない。

2 本物件の売り渡しに要する書類作成費用は売主の負担とし、所有権移転登記申請の手続きに要する費用は買主の負担とする。

(付帯設備の引渡し)

第10条 売主は、別添「付帯設備及び状態確認書(表1)」がある場合は、そのうち「有」と記したものを本物件引渡しと同時に買主に引渡す。その他別段の定めのない限り、売買の対象に含まれ本物件の所有権移転の日をもって買主の所有に属する。

2 売主は、前項の付帯設備については、瑕疵担保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、抵当権等の担保権およ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。

2 売主はこの契約締結後、引渡し完了に至るまで理由のいかんをとわず本物件について所有権または専有名義の変更、移転、担保権又は用益権の設定、その他原状を変更する一切の行為をしないものとする。

(印紙代の負担)

第12条 この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。

(公租・公課の負担)

第13条 本物件に対して賦課される公租・公課は、引渡日の前日までの分を売主が、引渡日以降の分を買主が、それぞれ負担する。

2 公租・公課納付分担の起算日は、標記の期日(F)とし、日割をもって清算する。

3 公租・公課の分担金の清算は、残代金支払時に行う。

(収益の帰属・負担金の分担)

第14条 本物件から生ずる収益の帰属および各種負担金の分担については、前条第1項および第3項を準用する。

(手付解除)

第15条 売主は、買主に受領済の手付金の倍額を支払い、また買主は、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、または標記の期限(G)を経過したとき以降は、できないものとする。

(引渡前の滅失・毀損)

第16条 本物件の引渡前に、天災地変その他売主また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たときは、買主は、この契約を解除することができる。

2 本物件の引渡前に、前項の事由によって本物件が毀損したときは、売主は、本物件を修復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(E)を超えても、買主は、売主に対し、その引渡延期について異議を述べることはできない

3 売主は、前項の修復が著しく困難なとき、また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、本物件の毀損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項また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。

(契約違反による解除)

第17条 売主または買主がこの契約に定める債務を履行しないとき、その相手方は、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、この契約を解除することができる。

2 前項の契約解除に伴う損害賠償は、標記の違約金によるものとする。

3 違約金の支払いは、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、受領済の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、受領済の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、違約金の額が支払済の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。

(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、抵当権等の担保権およ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。

2 売主はこの契約締結後、引渡し完了に至るまで理由のいかんをとわず本物件について所有権または専有名義の変更、移転、担保権又は用益権の設定、その他原状を変更する一切の行為をしないものとする。

(印紙代の負担)

第12条 この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。

(公租・公課の負担)

第13条 本物件に対して賦課される公租・公課は、引渡日の前日までの分を売主が、引渡日以降の分を買主が、それぞれ負担する。

2 公租・公課納付分担の起算日は、標記の期日(F)とし、日割をもって清算する。

3 公租・公課の分担金の清算は、残代金支払時に行う。

(収益の帰属・負担金の分担)

第14条 本物件から生ずる収益の帰属および各種負担金の分担については、前条第1項および第3項を準用する。

(手付解除)

第15条 売主は、買主に受領済の手付金の倍額を支払い、また買主は、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、または標記の期限(G)を経過したとき以降は、できないものとする。

(引渡前の滅失・毀損)

第16条 本物件の引渡前に、天災地変その他売主また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たときは、買主は、この契約を解除することができる。

2 本物件の引渡前に、前項の事由によって本物件が毀損したときは、売主は、本物件を修復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に標記の期日(E)を超えても、買主は、売主に対し、その引渡延期について異議を述べることはできない。

3 売主は、前項の修復が著しく困難なとき、また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、本物件の毀損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項また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。

(契約違反による解除)

第17条 売主または買主がこの契約に定める債務を履行しないとき、その相手方は、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、この契約を解除することができる。

2 前項の契約解除に伴う損害賠償は、標記の違約金によるものとする。

3 違約金の支払いは、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、受領済の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、受領済の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、違約金の額が支払済の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。

