土地建物売買契約書

売主：　　　　　　　　（以下甲という）と買主：　　　　　　　　（以下乙という）とは末尾表示の土地建物（以下、土地を「本土地」、建物を「本建物」といい、併せて「本物件」という。）の売買につき、以下のとおり契約を締結する。

第１条　売買の目的

甲は、その所有する本部件を乙に売り渡し、乙はこれを買い受ける。

第２条　売買代金

本物件の売買代金は、以下の通りにする。

売買代金総額　　　　　　　　　　　　　　○○○万円

（内訳）土地代金　　　　　　　　　　　　○○○万円

（内訳）建物代金　　　　　　　　　　　　○○○万円

（内訳）内訳建物代金にかかる消費税　　　○○○万円

第３条　境界の明示および確定測量の作成

甲は、その責任と負担において、隣地所有者等の立ち会いを得て、土地家屋調査士に本土地について測量させ、境界石など境界を明示するものがない場合には、これを設置の上、本物件の引渡し時までに、隣地との境界を明示し、確定測量図を買主に交付する。

第４条　売買対象面積

１　前条の測量の結果、本土地について実測面積が末尾表示面積に比べ増減した場合、その面積1m²につき金〇〇万円の割合で売買代金を精算する。

２　前条の測量の結果、本土地について実測面積が末尾表示面積と相違しても、売主は、地積更正登記を行う責任を負わないものとする。

第５条　手付金

１　手付け金は○○万円とし、本契約締結と同時に乙から甲に支払うものとする。

２　乙は手付金を放棄し、甲はその倍額を乙に支払うことにより、本契約を解除することができる。

第６条　残代金の支払い

乙は甲に対し、○○年○月○日までに残代金を支払うものとする。

第７条　所有権の移転

本物件の所有権は、乙が売買代金の全額を支払い、甲がこれを受領した時に、甲から乙へ移転する。

第８条　所有権移転登記等

１　甲は、売買代金の支払いと引き換えに、本物件の所有権移転登記申請手続きに必要な書類を公布する。

２　所有権移転登記手続きに要する費用は乙の負担とする。

第９条　引き渡し

１　甲は乙に対し、売買代金全額の支払いと引き換えに、本物件を引き渡す。

２　甲は乙に、前項の引き渡し日、売買代金全額の支払いと引き換えに、以下の書類等を引き渡す。

1. 本土地に関する確定測量図、隣地との境界確認に関する書類
2. 本建物の建築確認申請書、確認済証または確認通知書、検査済証
3. 本物件に設置、設定された設備等に関する説明書、保証書その他本物件の管理利用にあたり必要な書類ならびに鍵、その他の備品

第10条　契約不適合責任

１　乙は、本物件の引渡し後、３ヶ月以内に甲に通知をした場合に限り、本物件が、種類品質に関して、本契約の内容に適合しないものであることを理由として、甲に本物件の修補を請求することができる。

２　前項の場合に、甲が負う責任の内容は、不具合の修補に限るものとし、乙は甲に代金減額請求、損害賠償請求または解除をすることはできない。

第11条　抵当権等の抹消

甲は、乙に対し、本物件について、第７条の所有権等の移転時期までに、その責任と負担において、先取特権、抵当権などの担保権、地上権、賃借権などの用益権、その他の形式の如何を問わず、買主の完全な所有権等の行使を阻害する一切の負担を排除する。

第12条　公租公課の分担

１　本物件に対して付加される公租公課は、引き渡し日をもって区分し、その前日までの分を甲が、その日以降の分を乙が負担するものとし、引き渡し完了日において清算する。

２　公租公課納付分担の起算日は1月１日とする。

第13条　危険負担

１　甲および乙は、本物件の引渡し前に、天災地変その他、甲または乙のいずれの責めに帰することができない理由によって本物件が滅失し、甲がこれを引き渡すことができなくなったとき、互いに書面により通知をして、本契約を解除することができる。また乙は本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができる。

２　本物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件建物が損傷したときは、甲は本物件を損傷したままの状態で飼い主に引き渡すものとする。

３　第１項の規定により本契約が解除された時、甲は乙に対し受領済みの金員を無利息にて速やかに返還する。

第14条　解除

１　甲または乙は、相手方に次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合には、何らかの催告なしに直ちに本契約の全部または一部を解除することができる。

1. 支払いの停止があった場合、または差し押さえ、仮差し押さえ、競売、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始の申し立てがあったとき
2. 手形交換所の取引停止処分を受けたとき、または支払不能処分制度に基づき6ヶ月以内に2回以上電子記録債権の支払い不能を生じさせたことにより、取引停止処分を受けたとき
3. 公租公課の滞納処分を受けた時
4. 背信的行為があったとき
5. その他前各号に準ずるような、本契約を継続し難い重大な事由が発生したとき
6. 前各号に定めるほか、民法第542条一項で定める要件に該当するとき

２　甲または乙は、相手方が本契約のいずれかの条項に違反し、相当期間を定めて催告をしたが、相当期間内に相手方の債務不履行が是正されない場合は、本契約の全部または一部を解除することができる。ただしその期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りではない。

３　前２項により解除が行われたとき、解除をされた当事者は相手方に対し負担する一切の金銭債務につき、当然に期限の利益を喪失し、直ちに弁済しなければならない。

４　第１項又は第２項による解除が行われたとき、解除を行った当事者は相手方に対し損害賠償を請求することができる。

第15条　違約金

前条の規定による契約解除において、解除者は、相手方に売買代金総額の〇〇パーセントの金員を違約金として、支払いを請求することができる。

第16条　融資利用の特約

１　乙は売買代金に関して〇〇銀行に対し本契約締結後、速やかにその融資の申し込み手続きをする。

２　○○年○月○日までに前項の融資の全部又は一部の金額につき承認が得られないとき、または否認されたとき、本契約は自動的に解除となる。

３　前項により本契約が解除されたとき、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息にて速やかに変換する。

４　甲が第１項の規定による融資の申し込み手続きを行わず、または故意に融資の承認を妨げた場合は、第２項の規定は適用されないものとする。

第17条　反社会的勢力の排除

１　甲及び乙は、それぞれ相手方に対して次の各号の事項を確約する

1. 自らもしくはその子会社が、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ではないこと
2. 自らもしくは子会社の役員が、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はないこと
4. 本契約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、次の為をしないこと  
   ア　相手方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の業務を妨害しまたは信用を毀損する行為
5. 反社会的勢力が経営に実質的に関与していないこと
6. 去六反社会的勢力に対して資金の提供等の利益の供与、または便宜を供与するなどの行為をしていないこと

２　甲または乙の一方について、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、本契約を解除することができる。

1. 前項第１号または第２号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
2. 前項第３号の確約に反し本契約を締結したことが判明した場合
3. 前項第４号の確約に反した行為をした場合
4. 前項第５号または６号の確約に反する事実が判明した場合

３　前項の規定により本契約が解除された場合には、解除されたものは、解除によ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。

第18条　合意管轄

本契約に関する紛争については、○○地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

開業第19条　協議

本契約及び個別契約に定めない事項または疑義が生じた事項については、信義誠実の原則に従い双方協議し円満に解決を図るものとする。

土地建物の表示

1. 所在　 東京都北区○○

地番 ○番○

地目 宅地

地積 ○○㎡

1. 所在 東京都北区○○番地

家屋番号 ○番○

種類 共同住宅

構造 鉄筋コンクリート３階建て

床面積 １階　○○㎡

２階　○○㎡

３階　○○㎡

以上の合意の成立を証するため、この契約書２通を 作成して甲と乙とが記名押印のうえ、各自その１通を所持する。

○○年○月○日

（甲：売主）

住所

氏名　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 印

（乙：買主）

住所

氏名　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 印