

不動産売買契約書（案）

売主 ●●●●（以下、「甲」という。）と、買主 ●●●●（以下、「乙」という。）は、甲所有の末尾表示不動産（以下、土地については「本件土地」、建物については「本件建物」、総称して「本物件」という。）の売買に関し、本日次の契約（以下、「本契約」という。）を締結した。甲及び乙は、その証として本契約書2通を作成し、それぞれ記名押印のうえ、各自その本通を保管するものとする。

記

第1条（売買代金及び売買の目的）

甲は、本物件を現状有姿の状態にて金●●●, ●●●●, ●●●●円也を以って、次条以下の定めにより乙に売渡す。

2. 売買代金の内訳は次の通りとする。

本件土地	金	●●●, ●●●●, ●●●●	円也
本件建物	金	●●●●, ●●●●	円也
消費税	金	●●●●, ●●●●	円也

★ 現行法555条 売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

第2条（手付）

乙は、甲に手付として、本契約締結と同時に金●●●, ●●●●, ●●●●円を支払う。

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。

第3条（売買代金の支払い方法及び時期）

乙は、売買代金残金を、平成●年●月●日銀行営業時間までに、甲指定の銀行口座への振込により、甲に支払うものとする。尚、振込等に要する費用は乙の負担とする。

★ 改正法484条 弁済をすべき場所について別段の意思表示がないときは、特定物の引渡しは債権発生の際にその物が存在した場所において、その他の弁済は債権者の現在の住所において、それぞれしなければならない。（現行法も同じ）

2 法令又は慣習により取引時間の定めがあるときは、その取引時間内に限り、弁済をし、又は弁済の請求をすることができる。

第4条（売買対象面積）

本物件の売買対象面積は、末尾表示の実測面積とし、後日再測量の結果、本条の実測面積と差異が生じたとしても、甲、乙は、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。

第5条（境界の明示）

甲は、第3条の売買代金の支払い時迄に、資格ある者の測量によって作製された実測図を、本物件各隣接地所有者との境界確認書及び公有地（道路）との境界を証明する書面を添付し、乙に対し交付するものとする。

2. 甲は、乙に対し、第3条の売買代金の支払い時迄に、本件土地につき現地にて境界標を指示して境界を明示するものとする。尚、境界標がないときは、甲は、乙に対し、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するものとする。

第6条（所有権の移転及び引渡し）

本物件の所有権は、乙が第1条に定める売買代金全額を支払い、甲がこれを受領したときに甲から乙に移転し、同時に甲は、本物件を乙に引渡すものとする。

2. 甲、乙は、本物件の引渡しに際し、引渡し確認書を作成するものとする。

★ 現行法第533条 双務契約の当事者の一方は、相手方がその債務の履行を提供するまでは、自己の債務の履行を拒むことができる。ただし、相手方の債務が弁済期にないときは、この限りでない。

第7条（引渡し完了前の滅失・毀損）

本物件の引渡し前に、天災地変その他甲又は乙いずれの責め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、乙は、売買代金の支払いを拒絶し、あるいは、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毀損したときは、甲は、本物件を修復して乙に引き渡すものとする。この場合、甲の誠実な修復行為によって引渡しに標記の期日を超えても、乙は、甲に対し、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. 甲は、前項の修復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、乙は、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項又は前項によって、この契約が解除された場合、甲は、受領済の金員を無利息で遅滞なく乙に返還しなければならない。

★ 改正法第536条 当事者双方の責めに帰することができない事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができる。

2 債権者の責めに帰すべき事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができない。この場合において、債務者は、事故の債務を免れたことによって利益を得たときは、これを債権者に償還しなければならない。

第8条（抵当権等の抹消）

甲は、本物件について、第3条の売買代金全額の支払い時迄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名目形式の如何を問わず、乙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するものとする。

★ 改正法第565条 前三条の規定（目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない場合の売主の責任の規定）は、売主が買主に移転した権利が契約の内容に適合しないものである場合（権利の一部が他人に属する場合においてその権利の一部を移転しないときを含む。）について準用する。

★ 改正法第570条 買い受けた不動産について契約の内容に適合しない先取特権、質権又は抵当権が存していた場合において、買主が費用を支出してその不動産の所有権を保存したときは、買主は、売主に対し、その費用の償還をすることができる。

第9条（所有権移転登記等）

甲は、乙に対し第3条の売買代金の授受の完了と引き換えに、本物件についての所有権移転登記に必要な書類一式を交付するものとする。但し、この登記申請に要する費用は、全て乙の負担とする。

★ 改正法第560条 売主は、買主に対し、登記、登録その他の売買の目的である権利の移転についての対抗要件を備えさせる義務を負う。

第10条（固定資産税等の負担）

本物件に賦課される固定資産税・都市計画税の負担は、納税通知書の宛名名義の如何に拘らず、

平成●年度の年税額に基づき引渡し日を以って区分し、その前日迄の分は甲、それ以降の分は乙の負担とし、本物件引渡し時において精算するものとする。尚、公租公課の起算日は1月1日とする。

第11条（収益及び負担の帰属）

本物件に係る収益または本物件に付属する電気、水道、ガス、その他付帯設備の使用料金については、引渡し日を以って区分し、その前日迄の分を甲、それ以降の分を乙の収益または負担とする。

★ 現行法第575条 まだ引き渡されていない売買の目的物が果実を生じたときは、その果実は、売主に帰属する。

2 買主は、引渡しの日から、代金の利息を支払う義務を負う。ただし、代金の支払について期限があるときは、その期限が到来するまでは、利息を支払うことを要しない。

第12条（契約の内容に適合しない場合の甲の責任）

乙は、本物件が、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない場合（以下「契約不適合」という。）甲に対し、本物件の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、その契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、この限りでない。

2. 前項本文の規定にかかわらず、甲は、乙に不相当な負担を課するものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

★ 改正法第562条 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2 前項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。

3. 乙は、第1項本文の場合において、相当の期間を定めて契約の内容に適合するよう追完を催告したにもかかわらず、甲が追完を履行しない場合には本契約を解除をすることができる。ただし、催告期間を経過したときにおける契約不適合が本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、解除の効力は認められない。なお、契約不適合により、本契約を締結した目的が達せられない場合、第1条本文に関わらず、乙は、追完を催告することなく、本契約の解除をすることができる。

4. 乙は、第1項本文の追完請求、前項の契約解除とともに、もしくは、追完請求や契約解除によらずに、甲に対し、損害賠償の請求をすることができる。ただし、甲に責めに帰すべき事由がない場合は、甲は損害賠償の支払い義務はない。

★ 改正法第564条 前二条の規定は、第415条の規定による損害賠償の請求並びに第541条及び第542条の規定による解除権の行使を妨げない。

★ 改正法第415条 債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者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、この限りでない。

2 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、債権者は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。

一 債務の履行が不能であるとき。

二 債務者がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

三 債務が契約によって生じたものである場合において、その契約が解除され、又は債務の不履行に

よる契約の解除権が発生したとき。

★ 改正法第541条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。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上に照らして軽微であるときは、この限りでない。

5. 乙は、次の場合、甲に対して、その程度に応じて代金の減額を請求することができる。ただし、その原因が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、この限りではない。
- ① 引き渡された本物件が契約不適合である場合において、乙が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないとき。
 - ② 次のいずれかに該当するとき（①の催告を要しない）。
 - ア 履行の追完が不能であるとき。
 - イ 甲が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - ウ 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、甲が履行をしないでその時期を経過したとき。
 - エ アからウまでの場合のほか、乙が催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

★ 改正法第563条 前条第一項本文に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる場合には、買主は、同項の催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

- 一 履行の追完が不能であるとき。
- 二 売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- 三 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
- 四 前三号に掲げる場合のほか、買主が前項の催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

3 第一項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、前二項の規定による代金の減額の請求をすることができない。

6. 乙は、本物件が契約不適合であることを理由とする場合における履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除は、本物件引渡の日から2年以内に限り行使することができる。その事実を甲に通知しないときは、乙は、その不適合を理由とすることができない。

★ 改正法第566条 売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から一年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

★ 改正法第572条 売主は、第五百六十二条第一項本文又は第五百六十五条に規定する場合における担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。

第13条（付属物の帰属）

本物件に存する一切の付属物、什器、備品等は、甲乙間での取り決めにより甲が引き渡し時迄に撤去する物を除き、本物件引渡しと同時に無償にて甲から乙へ移転するものとする。

★ 現行法86条 物の所有者が、その物の常用に供するため、自己の所有に属する他の物をこれに附属させたときは、その附属させた物を従物とする。

2 従物は、主物の処分に従う。

第14条（手付解除）

甲、乙は、平成●●年●●月●●日までは、互いに書面により通知して、乙は、甲に対し、手付金を放棄して、乙は、甲に対し、手付金等受領済みの金員を無利息にて返還し、かつ手付金と同額の金員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ものとする。

★ 改正法557条 買主が売主に手付を交付したときは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍を現実に履行して、契約の解除をすることができる。ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りではない。

第15条（契約違反による解除・違約金）

甲、乙は、その相手方が本契約にかかる債務の履行を怠ったとき、その相手方に対し、自らの債務の履行を提供し、かつ、書面により相当期間を定めて債務の履行を催告したうえで、本契約を解除することができる。ただし、その期間を経過したときにおける債務の不履行が本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、解除の効力は認められないものとする。

★ 改正法541条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。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、この限りでない。（改正により但し書き追加）

2. 次のいずれかに該当する場合には、甲または乙は、前項の催告をすることなく、直ちに契約の介助をすることができる。

- ① 相手方の債務の全部の履行が不能であるとき。
- ② 相手方がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- ③ 債務の一部の履行が不能である場合又は相手方がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
- ④ 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することが出来ない場合において、相手方が履行をしないでその時期を経過したとき。
- ⑤ ①から④までに掲げる場合のほか、相手方がその債務の履行をせず、1の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

3. 次のいずれかに該当する場合には、甲又は乙は、1の催告をすることなく、直ちに本契約の一部の解除をすることができる。

- ① 債務の一部の履行が不能であるとき。
- ② 相手方がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

★ 改正法542条 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

- 一 債務の全部の履行が不能であるとき。
- 二 債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- 三 債務の一部の履行が不能である場合又は債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。

四 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、債務者が履行をしないでその時期を経過したとき。

五 前各号に掲げる場合のほか、債務者がその債務の履行をせず、債権者が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

2 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の一部の解除をすることができる。

一 債務の一部の履行が不能であるとき。

二 債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

4. 債務の不履行が解除権を行使しようとする者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、その者は、1及び3までの規定による本契約の解除をすることができない。

★ 改正法543条 債務の不履行が債権者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、債権者は、前二条の規定による契約の解除をすることができない。

5. 1項あるいは2項の本契約解除に伴う損害賠償は、金 ●, ●●●, ●●● 円（消費税相当額を含む売買代金の10%相当額の違約金によるものとする。ただし、相手方に本契約解除に責めに帰すべき事由がない場合は、相手方に違約金の支払い義務はない。なお、本項の規定は第12条の場合には適用しない。

★ 改正法420条（現行法の「この場合において、裁判所はその額を増減することができない。」を削除）当事者は、債務の不履行について損害賠償の額を予定することができる。

2 賠償額の予定は、履行の請求又は解除権の行使を妨げない。

3 違約金は、賠償額の予定と推定する。

6. 前項の違約金の支払い、清算は次のとおり行うものとする。

① 甲の債務不履行の場合、甲は、乙に対し、すみやかに受領済みの金員を無利息にて返還するとともに、違約金を支払うものとする。

② 乙の債務不履行の場合、違約金が支払い済みの金員を上回るときは、乙は、甲に対し、すみやかにその差額を支払い、支払い済みの金員が違約金を上回るときは、甲は、乙に対し、受領済みの金員から違約金相当額を控除して、すみやかに残額を無利息にて返還するものとする。

第16条（乙の容認事項）

乙は、本物件を甲より買受けるものとし、次の①から⑧までの事項に基づく損害賠償の請求その他何らの異議申し出をしないものとする。万一、本物件引渡し後、問題が生じても乙自らの費用負担と責任において対応することを認諾し、異議申し出、損害賠償の請求は行わないものとする。

① ●●●。

② 本件建物は、建築から20年以上が経過しており、屋根等の躯体・基本構造部分や水道管、下水道管、ガス管、ポンプ等の諸設備については相当の自然損耗・経年変化が認められ、乙はそれを承認し、それを前提として本契約書所定の売買代金で本物件を購入すること。引き渡し後に自然損耗、経年変化による劣化・腐食等を原因として雨漏り、水漏れ、設備の故障があっても、それらは契約の内容の適合しない場合の甲の責任によるものではなく、乙は甲に法的請求・費用負担・代金の減額等を求めないこと。

③ 本件土地の地中埋設状況について、甲は試掘調査等を実施しておらず、想定外の地中埋設物が埋設されている可能性があること。

④ 本件建物の部材の一部にアスベストを含んだ部材が使用されている可能性があること。

⑤ 重要事項説明における法令に基づく制限は、重要事項説明時点における内容であり、将来、法令の改正等により本物件の利用等に関する制限が附加又は緩和されることがあること。

⑥ 本件土地の地耐力調査は行っておらず、本件土地上に新たな建物を築造する際に地耐力調査が必要となる場合があり、また、調査内容によっては、地番補強・改良工事等が必要な場合があるが、これらの費用は乙の負担となること。

⑦ ●●。

⑧ ●●。

第 17 条 (土壌汚染調査等)

甲、乙は、平成●●年●月●日に●●(以下、「丙」という。)が実施した本件土地の土壌汚染調査の以下①及び②の調査結果につき互いに確認するものとし、甲は、丙が作成した「●●土地履歴調査及び表層土壌調査報告書(以下、「報告書」という。)を本物件引渡し時に乙へ交付することにより、報告書記載内容の如何に関わらず本件土地の土壌に関する責任を一切負わないものとする。

① 地歴調査結果において、「当該地は土壌汚染対策法における土壌汚染に関して、汚染のおそれは少ないと判断する。」との記載があること。

② 表層土壌調査結果において、「第 1 種特定有害物質、第 2 種特定有害物質及び第 3 種特定有害物質について、土壌汚染対策法の基準に基づく汚染のおそれはないものと判断する。」との記載があること。

第 18 条 (反社会的勢力の排除)

甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

① 甲及び乙が、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 甲及び乙の役員(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 反社会的勢力に乙の名義を利用させ、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. 甲又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. 乙は、甲に対し、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. 甲は、乙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、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。

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. 乙が第 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、甲が第 4 項の規定によりこの契約を解除するときは、乙は、甲に対し、第 5 項の違約金に加え、金 36, 000, 000 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。ただし、宅地建物取引業者が自ら甲となり、かつ、宅地建物取引業者ではない者が乙となる場合は、この限りではない。

第 19 条 (甲の表明保証)

甲は、本契約に際し、乙に対し、次の各号の事項を表明して保証する。

- ① ●●
- ② ●●

第 20 条 (乙の表明保証)

乙は、本契約に際し、甲に対し、次の各号の事項を表明して保証する。

- ① ●●
- ② ●●

第 21 条 (印紙税の負担区分)

本契約書に貼付する印紙については、甲、乙それぞれに平等に負担するものとする。

第 22 条 (諸規定の継承)

甲は、乙に対し、本物件に関する環境の維持及び管理にかかる全ての諸規定を継承させ、乙はこれを承継するものとする。

第 23 条 (管轄裁判所に関する合意)

本契約について、甲、乙間に紛争が生じたときは、本物件所在地を管轄する広島地方裁判所を甲、乙合意の裁判所とする。

第 24 条 (規定外事項)

本契約に定めない事項については、民法その他の関係法規及び不動産取引の慣行に従い、甲、乙互いに誠意を以って協議し決定する。

平成 年 月 日

甲

乙

< 不動産の表示 >

略

以 上