

# 不動産売買契約書(案)

※あくまでも契約書案となりますので、実際の契約書とは異なる場合があります。

1. 売買の目的物の表示(登記簿の記録による)(第1条)						
土 地	所 在	地 番	地 目	(現況地目)	地 積	持 分
					㎡	
					㎡	
					㎡	
					㎡	
					㎡	
		土地面積合計			㎡	
備 考						
2. 売 買 代 金 ・ 手 付 金 ・ 支 払 日	① 売買代金(第2条)					円
	公簿売買・ 実測売買の 区別  (該当するものに○を記入し、不要な部分に取消線を記入)	公簿売買	売買代金は、土地面積を登記簿面積とし、後日、実測面積と差異が生じても精算を行わないものとします。 また、売主・買主とも互いに異議を申し立てない。			
		実測売買	売買代金は、隣地所有者等の立会により土地境界確定測量を行い、登記簿面積と差異が生じたときは精算を行います。			
		1㎡あたりの土地価格			円	
	② 手付金(第3条)		契約締結時支払い			円
	③ 残代金(第4条)		令和 年 月 日			円
			令和 年 月 日			円
3. 引渡(第4条)・所有権移転(第5条)・登記手続日(第6条)					令和 年 月 日	
4. 令和 年度公租公課分担の起算日(第11条)					令和 年 月 日	
5. 手付解除の期限(第13条)					令和 年 月 日まで	
6. 違 約 金	契約解除に伴う損害賠償(損害賠償額の予定)(第17条)					円
	反社会的勢力の排除 条項違反に伴う違約金	売買代金の20%相当額(第18条5項)			円	
		売買代金の80%相当額(第18条7項)			円	
7. 融 資 利 用 の 場 合 (第19条)	借 入 先	融資承認予定日			融資金額	
		令和 年 月 日			円	
		令和 年 月 日			円	
		令和 年 月 日			円	
		令和 年 月 日			円	
	合 計					円
融資未承認の場合の契約解除期限					令和 年 月 日まで	

契約不適合 責任 (第 14 条)	解除要件となる修補費用・賠償請求額の合計(6 項)	円
	買主から売主に対する契約不適合責任の通知期間(7 項)	「物件引渡後〇〇月間」
特 約 条 項 (第 23 条)		

## 物 件 報 告 書 (第8条)

1. 境界について隣地所有者との紛争がある	ある ・ ない ・ 知らない
2. 境界について隣地所有者との取り決めや協定等がある	ある ・ ない ・ 知らない
3. 越境物について隣地所有者との紛争がある	ある ・ ない ・ 知らない
4. 越境物について隣地所有者との取り決めや協定等がある	ある ・ ない ・ 知らない
5. 前面道路について通行権等の紛争がある	ある ・ ない ・ 知らない
6. 前面道路について道路所有者との取り決め等がある	ある ・ ない ・ 知らない
7. 本件土地に第三者の配管(水道・排水)等が通っている	ある ・ ない ・ 知らない
8. 近隣との申し合わせや協定事項等がある	ある ・ ない ・ 知らない
9. 自治会との申し合わせ事項等(ゴミ収集他)がある	ある ・ ない ・ 知らない
10. 本件土地で自殺または殺人事件等があった	ある ・ ない ・ 知らない
11. 隣地で自殺または殺人事件等があった	ある ・ ない ・ 知らない
12. 本件土地で火災があった	ある ・ ない ・ 知らない
13. 隣地で火災があった	ある ・ ない ・ 知らない
14. 近隣に反社会的勢力団体等の事務所がある	ある ・ ない ・ 知らない
15. 近隣に反社会的勢力団体等に関する人物の住居がある	ある ・ ない ・ 知らない
16. 本件土地や近隣に地盤沈下があった	ある ・ ない ・ 知らない
17. 本件土地や近隣に地震時に液状化があった	ある ・ ない ・ 知らない
18. 本件土地や近隣に大雨のときに浸水被害があった	ある ・ ない ・ 知らない
19. 本件土地に地中埋設物(ガラ等)がある	ある ・ ない ・ 知らない
20. 本件土地または近隣に土壤汚染がある	ある ・ ない ・ 知らない
21. 本件土地に対する近隣からの騒音、振動、臭気がある	ある ・ ない ・ 知らない
22. 近隣にマンション・工場・墓地・上記14または15の建設予定がある	ある ・ ない ・ 知らない
23. その他事項( )	ある ・ ない ・ 知らない

本契約書第8条にもとづき本件土地について、売主は、現在までの知りうる状況を買主へ報告し、買主は、売主から報告を受けました。

令和 年 月 日

住所 .....

売主

氏名 .....

住所 .....

買主

氏名 .....

# 不動産売買契約条項

## (売買契約の成立)

第1条 売主は、その所有する標記土地（以下「本件土地」という。）を買主に対し、標記および次条以下の約定で売渡し、買主は、これを買受けた。

## (売買代金)

第2条 売買代金は、標記金額とする。

## (手付金)

第3条 買主は、売主に対し、本契約締結と同時に、手付金として標記金額を支払う。

2 手付金は、残代金支払時に売買代金に充当する。手付金には利息を付さない。

3 本手付金は、解約手付けとする。

## (代金支払および引渡)

第4条 買主は、売主に対し標記期日に売買代金を支払い、売主は、売買代金全額の受領と同時に本件土地を買主に引渡す。

## (所有権移転の時期)

第5条 本件土地の所有権は、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。

## (所有権移転登記の申請)

第6条 売主は、買主に対し、売買代金全額の受領と同時に、本件土地の所有権移転登記の申請手続をしなければならない。

2 所有権移転登記申請手続に要する費用は、買主の負担とする。

## (境界の明示)

第7条 売主は、買主に対し、本件土地の引渡しまでに、隣地および道路との境界を明示し、買主は、それを確認する。

## (物件状況の報告)

第8条 売主は、買主に対し、本物件の状況について別添「物件報告書」にて報告し、買主は、これを確認する。

## (完全な所有権の移転義務)

第9条 売主は、買主に対し、本件土地の引渡しまでに、抵当権等の担保権、賃借権等の用益権、その他買主の完全な所有権の行使を妨げる一切の権利・負担を消滅させ、完全な所有権を移転しなければならない。

## (費用の負担)

第10条 本契約書に貼付する収入印紙、その他本契約書作成の費用は、売主および買主が等しく負担する。

## (公租公課の配分)

第11条 本件土地に対する公租公課は、引渡日を基準として、その前日までの分は売主が、引渡

日を含めてそれ以降の分は買主が、それぞれ負担する。

- 2 公租公課納付負担の起算日は、標記期日とする。
- 3 公租公課の負担金の精算は、残代金支払時に行う。

#### (収益および各種負担金の配分)

**第 12 条** 本件土地から生ずる収益および各種負担金の配分については、前条に従う。

#### (手付解除)

**第 13 条** 売主は、買主に対し、受領した手付金を返還し、さらにそれと同額を現実に提供して、また買主は、売主に対し、手付金を放棄することにより、それぞれ本契約を解除することができる。

- 2 前項による解除は、相手方が本契約の履行に着手したとき、または、標記期限を経過したとき以降はできない。

#### (契約不適合責任)

**第 14 条** 引き渡された本件土地が種類または品質に関して本契約の内容に適合しないものである場合（以下「契約不適合」という。）、買主は売主に対し、その修補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. 前項に規定する場合において、買主が、売主に対して、相当の期間を定めて履行の追完を請求したにもかかわらず、その期間内に履行の追完がなされない場合には、買主は不履行の程度に応じ、売買代金の減額を請求することができる。

3. 引き渡された本件土地に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約およ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、修補に代えまたは修補とともに損害賠償を請求することができる。

4. 引き渡された本件土地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件土地の修補を催告したうえ、本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本契約を締結した目的が達せられないときに限る。

5. 買主が前項に基づき本契約を解除した場合において、買主に損害があるときにはその契約不適合が本契約およ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。このとき、標記の違約金の定めは適用されないものとする。

6. 買主から売主に対して、本条に基づく修補および損害賠償の請求がされたとき、売主は、修補および損害賠償の請求額の合計が標記金額を超過する場合は、本契約を解除することができる。

7. 買主は本契約を締結したときに本件土地に契約不適合があることを知っていた場合、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とき、または本件土地の引き渡し後、標記に定めた期間を経過するまでに売主の本件土地に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、売主に対して本条の定める権利を行使できないものとする。

### (引渡し前の滅失・損傷)

**第 15 条** 本件土地の引渡し前に、天災地変その他売主または買主のいずれの責めにも帰すことのできない事由によって、本件土地が滅失または損傷し、売主がこれを引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、売主または買主は本契約を解除することができる。

2 本件土地の引渡し前に前項の事由によって本件土地が損傷したとき、売主は、本件土地を修補して買主に引渡す。このとき、買主は、売主の誠実な修補行為によって引渡しに標記期日を過ぎても、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、または過大な費用を要するときは、本契約を解除することができるものとし、買主は、本件土地の損傷により契約の目的が達せられないときは、本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本契約が解除された場合、売主は、受領した手付金を無利息で遅滞なく買主へ返還するものとする。また、本契約の目的を達成するために売主および買主の双方がそれまでに要した費用は、費用を支出した者の負担とする。

### (契約不適合を除く契約違反による解除)

**第 16 条** 売主または買主は、相手方が本契約にもとづく債務を履行しないで、かつ、相当の期間を定めた催告に応じないとき、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時における債務の不履行が本契約およ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。

### (違約金)

**第 17 条** 前条により本契約が解除されたとき、売主または買主は、相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として標記違約金を支払うものとする。ただし、債務の不履行がこの契約および取引上の社会通念に照らして相手方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は、違約金の請求はできないものとする。

2 前項の違約金に関しては、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に増減を請求できないものとし、次のとおり直ちに支払う。

① 売主の債務不履行により買主が解除したとき、売主は、買主に対して受領済の金員に違約金を付加して支払う。

② 買主の債務不履行により売主が解除したとき、売主は、買主に対して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返還する。このとき、違約金が支払済の金員を上回る場合は、買主は、売主にその差額を直ちに支払うものとする。

3 買主が本件土地の所有権移転登記を受けまたは本件土地の引渡しを受けているとき、買主は、売主に対し、前項の支払いを受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続または本件土地を返還しなければならない。

4 前条および本条の規定は、第 14 条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。

### (反社会的勢力の排除)

**第18条** 売主および買主は、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またはその構成員（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、執行役また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、本契約を締結するものでないこと。
  - ④ 本件土地の引き渡しおよ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、自らまたは第三者を利用して、本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
- 2 売主また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、本契約を解除することができる。
- ア 前項①または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、自らまたは第三者をして本件土地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、本契約を解除することができる。
- 5 第2項または前項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として標記金額（売買代金の20%相当額）を支払うものとする。
- 6 第2項または第4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、本件土地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項の規定により本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、標記金額（売買代金の80%相当額）の違約罰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売主となり、かつ宅地建物取引業者でない者が買主となる場合は、この限りでない。

### (融資不成立による契約解除)

- 第19条** 買主は、本契約締結後、すみやかに売買代金のために、標記金額について標記借入先に対し、適正なる融資の申込を行わなければならない。
- 2 買主の責めに帰すことのできない事由により、前項の融資申込が借入先の承認が得られないとき、買主は、標記期日までは、本契約を無条件で解除することができる。
  - 3 前項により本契約が解除されたとき、売主は、受領した手付金を買主に返還しなければならない

ない。また、本件土地の売買を媒介した宅地建物取引業者は、受領した報酬を、買主および売主に返還するものとする。

**(諸規約の承継)**

**第 20 条** 売主は、本件土地に関する協定等を近隣住民等の第三者と締結しているとき、買主に対し同協定の権利義務を承継させ、買主はこれを承継する。

**(協議事項)**

**第 21 条** 本契約に定めのない事項、または解釈上の疑義を生じた事項については、民法その他関係諸法令および不動産取引の商慣行に従い、双方が誠意をもって協議し、解決するものとする。

**(訴訟管轄)**

**第 22 条** 本契約に関する訴訟・調停その他一切の紛争については、売主の住所を管轄する地方裁判所および簡易裁判所を第 1 審の専属的合意管轄裁判所とする。

**(特約条項)**

**第 23 条** 別記特約条項のとおりとする。

以下余白



本契約締結の証として、本書2通を作成し、売主および買主は署名（または記名）捺印のうえ各自1通を保有する。

令和 年 月 日

売主  
住所 .....  
氏名 .....

買主  
住所 .....  
氏名 .....

---

この契約書は、宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています。

取引業者 免許番号  
所在地  
商号  
代表者  
電話番号

取引士 登録番号  
氏名