

不動産売買契約条項（土地建物・一般仲介）

（売買の目的物および売買代金）

第1条 売主は、表記物件（以下「本物件」という。）を表記売買代金で買主に売り渡し、買主はこれを買受けました。

（手付金）

第2条 買主は、売主に対し、表記手付金を本契約締結と同時に支払います。

2 手付金は、表記残代金支払いのときに、売買代金の一部に無利息にて充当します。

（売買代金の支払時期およびその方法）

第3条 買主は、売主に対し、売買代金として、表記内金、残代金を表記各支払日までに現金または預金小切手をもって支払います。

（売買対象面積）

第4条 売主、買主は、本物件の売買対象面積を表記面積とし、同面積が測量による面積と相違することがあっても、互いに売買代金の増減その他何らの請求もしません。

（境界の明示）

第5条 売主は、買主に対し、残代金支払日までに現地において、隣地との境界を説明・指示します。

（所有権移転の時期）

第6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します。

（引渡し）

第7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します。

（抵当権等の抹消）

第8条 売主は、第6条の本物件の所有権移転時期までにその責任と負担において、抵当権等の担保権および賃借権等の用益権その他名目形式の如何を問わず、買主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します。

（所有権移転登記等）

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ます。

2 前項の手続きは、登記申請手続きに必要な書類の引渡しをもって行います。

3 前項の登記申請に要する費用のうち、売渡しに関する登記費用等については売主、所有権移転に要する登録免許税ならびに登記費用は買主の負担とします。

（付帯設備の引渡し）

第10条 売主は、別添「付帯設備および物件状況確認書」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します。

2 売主は、前項の付帯設備については、瑕疵担保責任を負いません。

（印紙代の負担）

第11条 売主、買主は、各自が保有する本契約書に各自の負担において収入印紙を貼付します。

（公租・公課の負担）

第12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ならびにガス、電気、水道料金および各種負担金等の諸負担について、引渡日の前日までを売主の収益または負担とし、引渡日以降を買主の収益または負担として、引渡日に精算します。なお、公租公課の起算日は4月1日とします。

（手付解除）

第13条 売主、買主は、表記手付解除期日までであれば、互いに書面による通知をして、本契約を解除することができます。

2 売主が前項により本契約を解除するときは、売主は、買主に対し、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支払わなければなりません。買主が前項により本契約を解除するときは、買主は、支払い済みの手付金を放棄します。

（引渡前の滅失・毀損）

第14条 本物件の引渡前に、天災地変その他売主、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ます。

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します。この場合、売主の誠実な修復行為によって、引渡し日が延期することがあっても、買主は、売主にに対し、その引渡延期について異議をのべることはできません。

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ます。

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ます。

（契約違反による解除）

第15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、書面により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ます。

2 前項の契約解除に伴う損害賠償は、現に生じた損害額にかかわらず、表記の違約金によるものとします。

3 違約金の支払い、精算は次のとおり遅滞なく行います。

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、買主に対し、受領済の金員を無利息にて返還するとともに違約金を支払います。

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します。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います。

（融資利用の場合）

第16条 買主は、売買代金の支払いにおいて、表記の融資を利用する場合、この契約締結後すみやかにその融資申込手続きをします。

2 表記の融資未承認の場合の契約解除期限までに、前項の融資の全部または一部について承認を得られないとき、または、金融機関の審査中に融資未承認のまま、表記の融資未承認の場合の契約解除期限が経過した場合には、本売買契約は自動的に解除となります。

3 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ます。

（瑕疵担保責任）

第17条 売主は、買主に対し表記（C）一③において、瑕疵担保責任を負担する場合は、本物件土地の隠れたる瑕疵、ならびに建物の雨漏り、シロアリの害、建物構造上主要な部位の木部の腐食、および給排水管の故障についてのみ瑕疵担保責任を負うこととし、買主は、上記の瑕疵があった場合は、売主に対して損害賠償の請求をすることができます。

2 買主は、前項の瑕疵により、本契約を締結した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ます。

3 建物については、買主は、売主に対して、第1項の損害賠償に代え、またはこれとともに修補の請求をすることができます。

4 買主は第1項の瑕疵を発見した場合は、すみやかに売主に通知して、修復に急を要する場合を除いて立会う機会を与えなければなりません。

5 本条による解除または請求は、本物件の引渡後表記（C）一③の期間を経過したときはできないものとし

（諸規約の承継）

第18条 売主は、買主に対し、環境の維持または管理の必要上定められた規約等に基づく売主の権利・義務を継承させ、買主はこれを承継します。

（契約当事者が複数のときの特例）

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します。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じます。

（協議事項）

第20条 この規約に定めがない事項、またはこの契約条項に解釈上疑義を生じた事項については、民法その他関係法規および不動産取引の慣行に従い、売主および買主が、誠意をもって協議し、定めます。

（訴訟管轄）

第21条 この契約に関する訴訟の管轄裁判所を本物件所在地の管轄裁判所と定めます。

（特約条項）

第22条 別記特約条項のとおりとします。

以上