本契約書のひな形をダウンロードいただきありがとうございました。

本契約書はあくまで「たたき台」ですので、本契約書の最後に記載の使用方法・注意事項をご確認ください。

不動産売買契約書

（以下「売主」という。）と　　　　　（以下「買主」という。）は、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）に関し、次のとおり不動産売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第１条（売買）

　　　　売主は買主に対し、本件土地を売り渡し、買主はこれを買い受ける。

第２条（代金）

　　　　本件土地の売買代金は、金　　　　　　　　　　　　　　　円とする。

第３条（手付金）

１．買主は売主に対し、前条の売買代金のうち、手付金として金　　　　　　　　　　円を本契約締結と同時に支払う。

　　　２．手付金は第４条に定める売買残代金支払いの時に、売買代金の一部に無利息にて充当する。

３．手付金は解約手付けとし、相手方が本契約の履行に着手する前において、売主は手付金の倍額を現実に提供することにより、買主はこれを放棄することにより、本契約を解除できる。なお、このとき後日の紛争を回避するため、解除の通知は書面をもって行う。

第４条（支払方法）

　　　　買主は売主に対し、令和　　年　　月　　日までに、残代金金　　　　　　　　円を売主指定の方法により、第９条に定める所有権移転登記手続及び第７条に定める本件土地の引渡しを受けるのと引換えに、支払うものとする。なお、振込送金の方法による場合、振込手数料は買主の負担とする。

第５条（登記簿上の面積と実測面積の差異）

　　　　登記簿上の面積と実測面積に差異が生じた場合といえども売買代金の精算は行わない。

第６条（境界の非明示）

本契約において、売主は買主に対し境界標の設置及び境界の明示義務を負わないものとする。また売主は買主に対し新たな実測図、地積測量図、確定測量図等の作成ならびに交付を行わないものとする。

第７条（引渡及び所有権の移転）

　　　　売主は買主に対し、第２条の売買代金の全額の受領と引換えに本件土地を引き渡すものとし、本件土地の所有権は本件土地の引渡時に売主から買主へ移転するものとする。

第８条（抵当権等の除去）

　　　　売主は、自己の責任と負担において、所有権移転の時期までに本件土地に設定された抵当権及び根抵当権その他名目形式の如何を問わず買主の完全なる権利の行使を阻害する一切の負担を除去若しくは抹消し、又は除去若しくは抹消に必要な書類を全て買主に交付するものとする。

第９条（所有権移転登記）

　　１．売主は買主に対し、第２条の売買代金の全額の受領と引換えに本件土地につき所有権移転登記手続を行う。

　　２．所有権移転登記手続に要する費用のうち、前条の抵当権抹消等の抹消登記の費用は売主、所有権の移転登記に要する費用は買主の負担とする。

　　３．第１項に定める登記手続については、その登記手続に必要な書類一式を交付することをもってこれに代えることができる。

第１０条（引渡前の滅失・毀損）

　　　１．本件土地が引渡し前に天災地変その他売主及び買主のいずれの責にも帰すことのできない事由により滅失又は毀損したときは、売主及び買主協議の上白紙解約するものとする。

　　　２．前項によって解約された場合、売主は、買主に対して受領済みの金員を無利息で遅滞なく返還する。

第１１条（各種負担金等）

　　　　本件土地に賦課される固定資産税・都市計画税・管理費その他の負担金については、本件土地の引渡日の前日までの分を売主、引渡日以降の分を買主の負担とし、引渡日において精算する。但し、固定資産税・都市計画税の起算日は、令和　　年１月１日とする。

第１２条（現況有姿の引渡し）

本件土地は現況のままで引き渡すものとし、引き渡し日時点で本件土地内に残された動産について売主はその所有権を放棄するものとする。またこれらの動産については買主の責任と負担でこれを処理するものとする。

第１３条（契約不適合責任の免責）

　　　　売主は買主に対し、本件土地の引き渡し後、本件土地が種類又は品質に関し本契約の内容に適合しないものであっても（土壌汚染、地中埋設物及び産業廃棄物を含むが、これらに限られない）、一切の責任を一切負わない。ただし、売主が知りながら告げなかった事実又は売主自らが第三者のために設定し又は第三者に譲渡した権利については、売主はその責任を免れることはできない。

第１４条（契約違反による解除）

１．売主又は買主は、相手方が本契約に違反したとき、相当の期間を定めて催告したうえで、本契約を解除することができる。

２．前項に基づき契約解除をした者は、相手方に対し、損害賠償として第２条に定める売買代金の２０％に相当する金　　　　　　　　　　円に限り、違約金として請求することができる。

３．前項に定める違約金は、以下の定めに従い遅滞なく精算する。

* 1. 売主の債務不履行により買主が解除をした場合、売主は、買主に対し、既に受領済みの売買代金を無利息にて返還し、さらに、前項に定める違約金を支払わなければならない。
  2. 買主の債務不履行により売主が解除をした場合、買主は、売主に対し、前項の違約金を、既に売主に交付済みの売買代金を充当することにより支払うことができる。

４．買主が本件土地の所有権移転登記を受け又は本件土地の引渡しを受けているときは、前項の精算と引換えに、当該登記の抹消登記手続又は本件土地の返還を行わなければならない。

５．売主買主双方ともに、現実に発生した損害が本条２項の違約金を超える場合でも、違約金を超える金額については相手方に請求できず、また発生した損害が違約金よりも少額な場合でも違約金の減額を求めることはできない。

第１５条（反社会的勢力の排除）

　　　１．売主及び買主は、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　自らの役員（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、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．売主又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．買主は、売主に対し、自ら又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項又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、金　　　　　　　　　　　円（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。

第１６条（印紙）

　　　　本契約書に貼付する収入印紙は売主、買主各自の負担とする。

第１７条（協議）

　　　　本契約に定めのない事項及び本契約の解釈に疑義が生じた事項については、双方誠意を持って協議のうえ友好的に解決するものとする。

第１８条（管轄）

　　　　本契約に関する一切の紛争は、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

特約事項

　　１．

この契約を証するため契約書正本２通を作成し、売主・買主各自署（記）名押印の上、各１通を保持し、写しをこの契約を媒介した宅地建物取引業者が保管するものとする。

令和元年　　月　　日

売　　主：住　　所

氏　　名

　　　買　　主：住　 所

　　　　　　　　氏 　 名

　　　　宅地建物取引業者：

免許番号

所在地

　　　　　　　　商　　号

　　　　　　　　代表者

宅地建物取引士：

登録番号

氏　　名

（別紙）

不動産目録

１　所　　　在

　　　地　　　番

　　　地　　　目

　　　地　　　積

　　　　　　　　　　（以下余白）

【使用方法・注意事項】

本契約書を「たたき台」として、企業様がこれから締結されようとしている契約書に抜け漏れがないか等ご確認を頂ければと思います。

ただし、本契約書はあくまで「たたき台」です。

それぞれの契約には、適宜、取引相手との間で守ってもらいたい事項、リスクとなる事項等が存在することが一般的です。

直法律事務所では、取引をされる契約書のレビューはもちろんのこと、契約書を使いこなしていただくために契約書の解説も行って納品をいたします。もし、締結される契約書の内容にご不安がありましたら、お気軽に直法律事務所までご連絡をください。

直法律事務所は、会社を良くしていきたいと考える企業様を全力でサポートします。

～顧問サービスのご案内～

直法律事務所の顧問先企業様には、本契約の他にも、法律改正に応じた１００を超える契約書や社内書式を共有し、未然に法律トラブルを防止する体制を敷くように整えていきます。

顧問サービスにご関心がおありの企業様におかれましては、当事務所までお問い合わせを頂ければと思います。