



不 動 産 売 買 契 約 書  
( 区 分 所 有 建 物 売 買 )

物 件 名

売 主 \_\_\_\_\_ 様

買 主 \_\_\_\_\_ 様

宅地建物取引業者 \_\_\_\_\_ 株式会社アートタウン \_\_\_\_\_

## 不動産売買契約書（区分所有建物）

マンション名(本物件)		号		
住居表示				
土地	所在・地番		地目	
	地積	(登記面積) <span style="float: right;">m<sup>2</sup></span>		
	権利の種類			
	敷地権の割合 (共有持分)			
	借地権の場合	借地権の割合	<span style="float: right;">m<sup>2</sup></span>	地代月額
借地権の存続期間		年 月 日まで		
一棟建物の表示	構造	階建		
	用途		延床面積	m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 年 月 日		
専有部分の表示	家屋番号		建物番号	
	種類	( )		
	構造	階建		
	床面積	(登記簿) <span style="float: right;">m<sup>2</sup> (</span>		
	権利の種類			
共有部分及び付属施設				
付属建物	<input type="checkbox"/> 有			
	<input type="checkbox"/> 無			

### 売買代金および支払いの方法

売	買	代	金	円也
( 土 地 )				円也
( 建 物 )				円也
( 建 物 消 費 税 )				円也
手付金	本契約締結時			円也
内金(1)	平成	年	月 日	円也
内金(2)	平成	年	月 日	円也
残代金	残金決済時			円也
融 資	融資の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	提携ローン(申込先: ●●銀行)	融資申込額(A)		
引 渡 予 定 日				平成 年 月 日
融 資 承 認 取 得 期 日				平成 年 月 日
手 付 解 除 期 日				
特記事項				

売主 \_\_\_\_\_ と 買主 \_\_\_\_\_ とは、  
表記物件の売買契約を締結しました。その証として本契約書2通を作成し、売主および買主が署(記)名押印の  
うえ各その1通を保有するものとします。

平成 年 月 日

売 主 住 所 \_\_\_\_\_  
氏 名 \_\_\_\_\_ 印

買 主 住 所 \_\_\_\_\_  
氏 名 \_\_\_\_\_ 印

---

宅地建物取引業者・宅地建物取引士  
群馬県知事( 2 ) 第 7073 号  
群馬県前橋市文京町一丁目40番15号  
株式会社アートタウン  
代表取締役 徳江 梓 (印)

登録番号(群馬)第 010942 号  
宅地建物取引士 徳江 梓 (印)

(目的)

**第1条** 売主は、買主に標記土地(以下「土地」という)および表記建物(以下「建物」といい、土地および建物を総称して「本物件」という。)を現状有姿のまま標記代金で売り渡し、買主は、これを買受けました。

(手付金)

**第2条** 買主は、この契約締結と同時に、標記手付金を売主に支払い、売主はこれを受領しました。

- 2 売主または買主は、標記の手付解除期日または第1回内金の支払日のどちらか先に到来する期日までは、相手方がこの契約の履行に着手するまでは買主は手付金を放棄して、売主は手付金を買主に返還し、かつそれと同額の金銭を買主に提供してそれぞれこの契約を解除することができるものとします。
- 3 手付金は、残代金支払時に売買代金の一部に充当するものとし、これには利息をつけないものとします。

(売買代金の支払い)

**第3条** 買主は、売買代金として標記内金及び標記残代金を、標記のとおり売主の指定する方法により支払うものとします。

(売買対象面積)

**第4条** 本物件の対象面積は、登記簿によるものであり、実測面積と相違しても売主、買主双方とも異議を申し立てないものとします。

(土地等の所有権)

**第5条** 本物件のうち土地および共用部分ならびに共用付施設等は区分所有者全員の共有に属するものとし、これに関する買主の共有持分は、建物の専有部分の総床面積に対して買主が所有する専有部分の床面積の割合によるものとします。

(所有権の移転)

**第6条** 本物件の所有権は、買主が標記売買代金全額を支払い、売主がこれを受領したとき、売主から買主へ移転するものとします。

(登記申請手続等)

**第7条** 売主は、売買代金全額を受領と同時に本物件について、買主と協力して買主または買主の指定するものの名義に所有権移転登記の登記申請手続をしなければなりません。ただし、この登記に要する費用は買主の負担とします。

(引渡し等)

**第8条** 売主は、買主が標記売買代金全額を支払い、売主がこれを受領したのと同時に、本物件を買主に引渡す(以下この日を「引渡日」という。)ものとします。

- 2 売主は、本物件引渡し時まで、その責任と負担において抵当権等の担保権、賃借権等の用益権その他買主の完全な所有権等の行使を阻害する一切の負担を除去抹消しなければなりません。
- 3 売主は本物件引渡しまで善良なる管理者の注意をもって本物件を保管しなければなりません。

(危険負担)

**第9条** 引渡日までに、本物件の全部または一部が、天災地変その他当事者の責めに帰さない事由により、滅失または毀損したときは、その損失は売主の負担とし、この契約の取扱いは次の各号によるものとします。ただし、この場合、買主は売主に対し損害賠償の請求をしないものとします。

- (1) 滅失の場合は、買主または売主はこの契約を解除し、売主は滅失時において受領済金員の全額を無利息にて買主に返還します。
  - (2) 毀損の場合は、売主は売主の責任と負担において本物件を修復して買主に引渡すものとし、修復に要する期間を限度として引渡し期限が延期されることについて、買主は異議なく認諾するものとします。
  - (3) 前号の場合、毀損の程度が甚大で修復に多額の費用を要すると売主が認めるときは、売主はこの契約を解除し、第1号の規定により処理することができるものとします。
- 2 引渡日以降に、本物件の全部または一部が、天災地変その他当事者の責めに帰さない事由により、滅失または毀損したときは、その損失は買主の負担とし売主は責任を負わないものとします

(瑕疵担保責任)

**第10条** 売主は買主に、本物件を現状有姿のまま引渡すものとし、売主は、本物件について引渡し後3ヶ月以内に発見された雨漏り、シロアリの害、構造耐力上の主要な部分、給排水設備の故障の瑕疵についてのみ買主に対して責任を負うものとします。但し、その瑕疵が共用部分にあるときまたは共用部分の瑕疵が原因となっているときは売主は責任を負わないものとします。

- 2 買主は前項の瑕疵を発見したときは、すみやかに売主に通知し、修復に急を要する場合を除いては立会う機会を与えなければなりません。
- 3 第1項の瑕疵が発見された場合、売主は自己の責任と負担においてその瑕疵を修復しなければなりません。なお、買主は売主に対し本物件の瑕疵について前記修復の請求以外、本契約の無効を主張し、または本契約を解除し、もしくは損害賠償の請求をすることはできません。
- 4 売主は、本契約締結時第1項の瑕疵を知らなくてもその責任を負わなければならないませんが、買主が第1項の瑕疵を知っていたときは売主はその責任を負いません。

#### (公租公課の分担等)

**第11条** 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公租公課および管理費等、ガス、水道、電気料金並びに各種負担金等の諸負担については引渡し日の前日までの分を売主、引渡し日以降の分を買主の収益または負担とし引渡し日において精算します。なお、公租公課の納付分担の起算日は1月1日とします。

#### (契約の解除)

**第12条** 買主または売主は、その相手方がこの契約の各条項の一に違背し、期限を定めた履行の催告に応じない場合には、この契約を解除することができるものとし、この契約に違反した者は、その相手方に対して標記売買代金の20%相当額を違約金として支払うものとします。

2 この契約の取扱いは次の各号によるものとします。

- (1) 買主がこの契約に違背した場合は、売主は受領済金員のうち、標記売買代金の20%相当額を違約金として取得し、残余は無利息にて買主に返還します。なお、受領済金員の充当後、違約金の支払いに不足が生じた場合は、買主はただちに不足金を売主に支払うものとします。
- (2) 売主がこの契約に違背した場合は、売主は受領済金員の全額を無利息にて買主に返還し、かつ標記売買代金の20%相当額の違約金として買主に支払うものとします。

#### (反社会的勢力の排除)

**第13条** 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します。

- (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、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、自らまた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、この契約を解除することができるものとします。

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します。

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、この契約を解除することができます。

5 第2項また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)を支払うものとします。

6 第2項または第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うことはできません。

7 買主が第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、売主が第4項の規定によりこの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)の違約金を制裁金として支払うものとします。ただし、宅地建物取引業者が自ら売主となり、宅地建物取引業者でない者が買主となる場合は、この限りではありません。

#### (融資利用の特例)

**第14条** 買主は、売買代金の一部に標記の融資金を利用する場合、本契約締結後すみやかにその融資の申込手続きをしなければなりません。

2 前項の融資の全部又は一部について承認をえられない場合、買主は表記の期日内であれば本契約を解除することができます。

3 前項により本契約が解除された場合、売主は、買主に受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還しなければなりません。

4 買主が自己都合により故意に融資の承認を妨げるような行為をした結果、融資の全部または一部について承認が得られなかった場合、買主は本条に基づく解除権の行使はできません。

#### (印紙代の負担)

**第15条** 本契約書に貼付する印紙については、売主、買主が平等に負担します。

#### (管理規約等)

**第16条** 売主は、本物件の管理規約等の定めがある場合、管理規約で定められた義務のすべてを買主に継承させ、買主はこれを承継するものとします。

#### (共同購入の特例)

**第17条** 買主が本物件を共同して買受ける場合、買主はこの契約に定める債権を共同して行使し、債務については、その持分割合にかかわらず連帯してこれを履行するものとします。

2 前項の場合、売主の買主に対する通知・催告および本物件の引渡し等は、共同して買受ける者のうちの一人に対してなせば足りるものとします。

#### (権利義務の譲渡禁止)

**第18条** 買主は、標記売買代金全額を支払うまでは、売主の書面による承諾を得なければ、この本契約に基づく権利義務を第三者に譲渡できないものとします。

**(承諾事項および契約の継承)**

- 第19条** 買主は、重要事項説明書に記載の事項を承諾し、そのうち売主から承継すべき事項については承継するものとします。  
2 買主は、標記売買代金全額の支払いを完了し、引渡しを受けた後、本物件を譲渡・賃貸・無償貸与する場合は、この契約の各条項、管理規約・使用規則、管理業務委託契約等をその第三者に遵守させるものとします。

**(管轄裁判所)**

**第20条** この契約について紛争が生じたときは、本物件所在地の管轄する裁判所を、売主、買主合意の裁判所とします。

**(協議事項)**

**第21条** この契約に定めのない事項については、「建物の区分所有等に関する法律」および民法その他の関係法令ならびに一般の不動産取引の慣行に従い、売主・買主互いに誠意をもって協議し決定するものとします。

**(特記事項)**

1

2

3

4

以上