

(財)不動産適正取引推進機構が作成した標準契約書を参考に作成した標準契約書の例です。

書式 2

(注)この標準契約書は、個人間の売買を、宅地建物取引業者が媒介する取引を想定して作成されています。従って、売主が業者で、個人が買主となる売買においては、「付帯設備の引渡し」、「手付解除」、「瑕疵担保責任」等の条項の修正が必要となります。

収入  
印紙

## 土地・建物売買契約書 (土地実測・建物公簿用)

この契約書は(財)不動産適正取引推進機構が作成した標準契約書を参考に作成されています。

(A) 売買の目的物の表示 (登記簿の記載による) (第1条)

土 地	所 在		地 番	地 目	地 積
	①				m <sup>2</sup>
②					m <sup>2</sup>
③					m <sup>2</sup>
				合 計	m <sup>2</sup>

建 物	所 在			家屋番号	番
	種 類		構 造		
	床面積	1階		m <sup>2</sup> 、2階	m <sup>2</sup>

(現況表示・特記事項)

(B) 売買代金、手付金の額および支払日 (第1条) (第2条) (第5条)

売 買 代 金 (B <sub>1</sub> )		総 額	金	円
		(うち消費税)		
		(土 地)	(b)	
	(建 物)			
手 付 金 (B <sub>2</sub> )	本契約締結時に		金	円
中 間 金 (B <sub>3</sub> )	第1回	平成 年 月 日までに	金	円
	第2回	平成 年 月 日までに	金	円
	第3回	平成 年 月 日までに	金	円
残 代 金 (B <sub>4</sub> )	平成 年 月 日までに	金	円	

(C) 土地の実測 (第3条)

実測精算の対象となる土地 (契約時の算出面積をいずれかに記入)	
(私道負担のない場合 (=公簿面積))	㎡)
(私道負担のある場合、それを除く有効宅地部分)	㎡)

(D) 土地代金精算の単価 (第6条)

売買代金精算の場合の土地単価 (第6条の単価)	
1㎡あたり 金	円

(E~J) その他約定事項

(E) 所有権移転・引渡し・登記手続の日 (第7条) (第8条) (第9条)	平成 年 月 日
(F) 平成 ( ) 年度公租・公課分担の起算日 (第13条)	平成 年 1 月 1 日
(G) 手付解除の期限 (第15条)	契約の日から ○ 月後 平成 年 月 日
(H) 違約金の額 (売買代金の %相当額) (第17条)	金 円
(I) 反社会的勢力排除に係る違約金の額 (売買代金の %相当額) (第18条)	金 円
(J) 反社会的勢力の事務所等活動の拠点に係る制裁金の額 (売買代金の %相当額) (第18条)	金 円

(K) 融資利用の場合 (第19条)		
融資機関名・取扱支店名	融資承認予定日	融資金額
	平成 年 月 日	金 円
	平成 年 月 日	金 円
	平成 年 月 日	金 円
	平成 年 月 日	金 円
	合 計	金 円
融資未承認の場合の契約解除期限		平成 年 月 日

## 契 約 条 項

(売買の目的物および売買代金)

第1条 売主は、標記の物件(A)(以下「本物件」という。)を標記の代金(B<sub>1</sub>)をもって買主に  
売渡し、買主はこれを買受けた。

(手付)

第2条 買主は、売主に手付として、この契約締結と同時に標記の金額(B<sub>2</sub>)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。

(境界の明示および確定測量図の作成)

第3条 売主は、買主に本物件引渡しのとしまでに、現地において隣地との境界を明示する。

2 売主は、その責任と負担において、隣地所有者等の立会を得て、測量士または土地家屋調査  
士に標記の土地(C)について確定測量図を作成させ、引渡しのとしまでに買主に交付する。

(地積更正登記)

第4条 第3条第2項の実測の結果、確定測量図の面積と登記記録の面積との間に相違が生じても、  
売主は、地積更正登記の責を負わないものとする。

(売買代金の支払時期およびその方法)

第5条 買主は、売主に売買代金を標記の期日(B<sub>3</sub>、B<sub>4</sub>)までに現金または預金小切手で支払う。

(売買代金の精算)

第6条 土地については、第3条第2項の確定測量図の面積と標記の面積(C)が異なる場合には、  
その異なる面積に1㎡あたり標記の単価(D)を乗じた額を残代金支払時に精算する。

2 建物については、実測による売買代金の精算を行わないものとする。

(所有権移転の時期)

第7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  
ら買主に移転する。

(引渡し)

第8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す。

2 買主は、売主に引渡確認書を交付して、前項の引渡しの確認を行うものとする。

(所有権移転登記の申請)

第9条 売主は、売買代金全額を受領と同時に、買主の名義にするために、本物件の所有権移転登記  
申請手続きをしなければならない。

2 所有権移転登記の申請手続きに要する費用は、買主の負担とする。

(付帯設備の引渡し)

第10条 売主は、別紙設備表の設備のうち「有」と記したものを、本物件引渡しと同時に買主に引渡  
す。

2 前項の付帯設備については、第19条(瑕疵担保責任)の規定は適用されないものとする。

(負担の消除)

第11条 売主は、本物件の所有権移転の時期までに、抵当権等の担保権および賃借権等の用益権その  
他買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消除する。

(印紙代の負担)

第12条 この契約書に貼付する収入印紙は、売主・買主が平等に負担するものとする。

(公租・公課の分担)

第13条 本物件に対して賦課される公租・公課は、引渡日の前日までの分を売主が、引渡日以降の分  
を買主が、それぞれ負担する。

2 公租・公課納付分担の起算日は、1月1日とする。

3 公租・公課の分担金の精算は、残代金支払時に行う。

(収益の帰属・負担金の分担)

第14条 本物件から生ずる収益の帰属および各種負担金の分担については、前条第1項および第3項を準用する。

(手付解除)

第15条 売主は、買主に受領済の手付金の倍額を支払い、また買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれこの契約を解除することができる。

2 前項による解除は、相手方がこの契約の履行に着手したとき、または標記の期日（G）を超過したとき以降は、できないものとする。

(引渡前の滅失・毀損)

第16条 本物件の引渡前に、天災地変その他売主または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る。

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すものとする。この場合、修復によって引渡しが標記の期日（E）を超えても、買主は、売主に対し、その引渡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る。

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なければならない。

(契約違反による解除)

第17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、自己の債務の履行を提供し、かつ、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る。

2 前項の契約解除に伴う損害賠償は、標記の違約金（H）によるものとする。

3 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行う。

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、買主に受領済の金員を無利息で返還するとともに違約金を支払う。

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無利息で買主に返還する。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うものとする。

4 買主が本物件の所有権移転登記を受け、または本物件の引渡しを受けているときは、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き、または本物件の返還をしなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第18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、この契約を締結するものでないこと。

④ 本物件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、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 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、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 買主は、売主に対し、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 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（I）（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 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、（J）（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。

(融資利用の場合)

- 第19条 買主は、この契約締結後すみやかに、標記の融資（K）のために必要な書類を揃え、その申込手続きをしなければならない。
- 2 標記の融資承認予定日（K）のうち最終の予定日までに、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、買主は、標記の契約解除期日（K）まではこの契約を解除することができる。
  - 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なければならない。
  - 4 本条による解除の場合は、第15条（手付解除）および第17条（契約違反による解除）の規定は適用されないものとする。

(瑕疵担保責任)

- 第20条 買主は、本物件に隠れた瑕疵があり、この契約を締結した目的が達せられない場合は契約の解除を、その他の場合は損害賠償の請求を、売主に対してすることができる。
- 2 建物については、買主は、売主に対して、前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る。
  - 3 本条による解除または請求は、本物件の引渡後6ヶ月を経過したときはできないものとする。

(諸規約の承継)

- 第21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・義務を承継させ、買主はこれを承継する。

(協議事項)

- 第22条 この契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、定めるものとする。

(特約条項)

- 第23条 別記特約条項のとおりとする。

特約条項

下記売主と下記買主は標記の物件の売買契約を締結し、この契約を証するため契約書2通を作成、売主および買主が署名押印のうえ各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

(売主) 住所  
氏名 \_\_\_\_\_ 印

住所  
氏名 \_\_\_\_\_ 印

(買主) 住所  
氏名 \_\_\_\_\_ 印

住所  
氏名 \_\_\_\_\_ 印

媒介業者 免許証番号 [ \_\_\_\_\_ 知事・国土交通大臣] ( \_\_\_\_\_ ) 号  
事務所所在地  
商号 (名称)  
代表者氏名 \_\_\_\_\_ 印  
宅地建物取引主任者 登録番号 \_\_\_\_\_ 知事第 \_\_\_\_\_ 号  
氏名 \_\_\_\_\_ 印

媒介業者 免許証番号 [ \_\_\_\_\_ 知事・国土交通大臣] ( \_\_\_\_\_ ) 号  
事務所所在地  
商号 (名称)  
代表者氏名 \_\_\_\_\_ 印  
宅地建物取引主任者 登録番号 \_\_\_\_\_ 知事第 \_\_\_\_\_ 号  
氏名 \_\_\_\_\_ 印