

不動産売買契約書

契約締結日 平成 年 月 日
引渡期日 平成 年 月 日

売主

様

買主

様

会員



公益社団
法人

沖縄県宅地建物取引業協会



不動産売買契約書

収入紙
貼付

(総 則)

- 第1条 売主_____は次条以下の約定によって、後記表示物件（以下、「本物件」という）を買主_____に売り渡し、買主はこれを買受けた。
- 2 買主は本契約の締結に先立ち、「重要事項説明書」の交付を受けるとともに、その記載内容を確認した。

(売買代金)

- 第2条 本物件の売買代金総額は、金_____円
- 2 前項の内訳は次のとおりとする。
- 土地代金は、金_____円
- 建物代金は、金_____円
- (消費税含む。)

(手付金)

- 第3条 買主は、本契約締結と同時に手付金として金_____円を売主に支払い、売主はこれを受領した。この手付金は無利息とし、第4条の残代金授受のときに売買代金の一部としてこれを充当する。

(中間金および売買代金決済期日・所有権移転の時期)

- 第4条 本物件の売買代金決済期日は平成_____年_____月_____日とし、買主は上記売買代金から第3条の手付金および中間金を差引いた残代金（下記③）を売主に支払い、これと引換えに売主は所有権移転登記申請に必要な書類を完備して、買主に渡し、本物件の所有権を売主から買主に移転する。

なお、買主は、売主に中間金を支払う場合、下記①、②のとおりとする。

- ① 平成_____年_____月_____日までに、金_____円
- ② 平成_____年_____月_____日までに、金_____円
- ③ 残代金 _____金_____円

(売主の引渡し義務)

- 第5条 本物件の引渡しは、所有権移転登記申請手続き、および売買代金授受の完了後、遅滞なく当事者立会いのうえこれを行なう。但し当事者一方の都合により引渡し期日を定めたときは後記特約条項にこれを記載する。

- 2 売主は、本物件に地上権、先取特権、質権、抵当権もしくは賃借権の設定その他、買主の完全な所有権の行使を阻害する権利のあるときは、第4条の登記申請手続きのときまでにこれを抹消および消除し、または抹消登記申請手続きをしなければならない。
- 3 売主は、前項の抹消及び消除、または抹消登記申請手続きに必要な金額を第4条①・②の中間金及び③の残代金をもってあてることができる。

(登記)

第6条 売主は、第4条の売買代金残金を受領したときは、これと引きかえに本物件について、買主またはその指定する者の名義に、所有権移転登記申請手続きを行うものとする。

(境界及び面積の確定)

- 第7条** 売主は、第5条で定める本物件の引渡しまでに、隣地、および道路との境界を買主に明示し、買主はそれを確認し、本物件の面積については、_____により確定する。
- 2 登記簿面積（公簿面積）による売買においては、登記簿面積と実測面積とが相違する場合といえども、売主・買主双方ともに売買代金の増減を請求しない。
 - 3 実測による売買においては、売主は第4条の手続きまでに、売主の責任と費用負担において、土地家屋調査士等に本物件の測量を行わせ、その得られた面積に1㎡につき金_____円の金額を乗じたものを売買金額とし、最終代金決済時に増減額を精算するものとする。また、売主はその実測図面を交付するものとする。但し、本物件のうち建物については、構造及び付属建物等が後記の表示と相違しても、売主・買主は互いに売買代金の増減請求、その他いかなる異議申し立てはできないものとする。

(地積更正登記)

第8条 前条の測量図の面積と登記簿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。

(収益の帰属および租税等の負担)

第9条 本物件より生ずる収益および本物件に賦課される公租公課ならびに電気、瓦斯、水道等の料金については、本物件の引渡しを行なう前日までは売主に、当日以降は買主に帰属する。但し、賦課金・負担金が未納の場合は、引渡しを行なう前日までにそれらの負担を除去しなければならない。

- 2 前項における負担のうち、固定資産税および都市計画税については負担起算日を平成____年____月____日とし、平成____年度分のうち、売主は12分の____を、買主は12分の____を負担する。

(諸負担)

- 第10条** 所有権保存及び所有権移転登記に要する費用は、当事者協議の上____にて負担とする。
- 2 測量、分筆、合筆、境界標設置を要する場合、その他法律による許可申請等の諸費用は____の負担とし、農地法による届出・許可申請および開発行為許可申請等についての諸費用ならびにこれに付帯する補償費は、____の負担とする。
- 3 本物件に関し、土地区画整理法等による交付または徴収されるべき換地精算金のある場合は、____の所得または負担とする。

(付属物の帰属)

- 第11条** 本物件に付属する樹木、庭石、門、へい、畳、建具、及びその他の付属物があるときは、現状のままとし、特に除外する物がある場合は、特約条項にてとり決める。但し、付属設備には第14条（瑕疵担保責任）の規定は適用されないものとする。

(管理責任)

- 第12条** 売主は本契約締結後は、善良なる管理者の注意をもって本物件を占有管理するものとし、事由の如何を問わず、本物件について所有権または占有名義の変更、占有の移転、担保権または用益権の設定、その他現況を変更する一切の行為をしないものとする。

(危険負担の帰属)

- 第13条** 本物件が期間中に、天災事変、類焼、その他当事者双方の責に帰することのできない事由により原形を失った場合には、売主は受領済の金員を無利息で買主に返還し、本契約を解除する。但し、買主に解除の意志がない場合、その限りでない。

(瑕疵担保責任)

- 第14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。但し、契約の解除、損害賠償の請求は引渡し後____を経過したときはできないものとする。

(建物の耐力上主要な部分等の状況について確認した事項)

第15条 「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の侵入を防止する部分」の状況について売主、買主の双方が確認した事項※	<input type="checkbox"/> 有 確認資料：建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用） （別添参照） 資料作成者：_____ 資料作成日：平成____年____月____日
	<input type="checkbox"/> 無

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査のうち、1年以内に実施したものの有無等を記載。

(手付解約)

- 第16条 売主または買主は、相手方が本契約の履行に着手するまでは、それぞれ次の各項によって本契約を解除することができる。
- 2 売主においては、第3条の手付金を返還するとともに、それと同額の金額を買主に支払う。
 - 3 買主においては、第3条の手付金を放棄する。

(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、相当の期間を定めて催告したうえで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、違約金として、金_____円とする。
 - 3 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行うものとする。
 - (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は、売主は、買主に受領済の金員から違約金を控除して残額を無利息で返還する。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 前項の支払いを受けるのと引換えに、買主が所有権移転登記を受けているときは、その登記の抹消登記手続きをしなければならない。さらに、本物件の引渡しを受けているときは、本物件を返還しなければならない。

(暴力団等排除)

- 第18条 買主は、売主に対し、本契約締結時において、自己または同居者が、暴力団、暴力団員、暴力団関係企業・団体またはその関係者、その他の反社会勢力（以下「暴力団等反社会勢力」という。）でないことの誓約書を提出するものとする。

- る。
- 2 買主は、買主又は本物件の使用者が暴力団等反社会勢力でないことに関する売主の調査に協力し、売主が同調査に必要と判断する資料を提出しなければならない。
 - 3 買主が、暴力団等反社会勢力である場合には、契約締結のいかなる段階においても、売主は、無条件で契約締結をしないことができる。
 - 4 売主は、契約締結後に、買主が暴力団等反社会勢力であることが判明した場合には、契約を無条件で解除することができる。
 - 5 売主は、買主が、本物件を、自己または第三者をして、暴力団等反社会勢力の事務所など活動の拠点としたときは、その時期の如何を問わず、本契約における売買代金額もしくは時価のいずれか安い金額で、本物件を買い戻すことができる。
 - 6 買主が、売主に対し、本物件を、暴力団等反社会勢力に転売しないことを確約するものとする。

(諸規約の承継)

第19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。

(媒介業者の報酬)

- 第20条** 本物件の売買を媒介した宅地建物取引業者（以下、「媒介業者」という）に対する報酬は、国土交通大臣の定める報酬規定（国土交通省告示第1552号）による。
- 2 前項における媒介業者への報酬の支払いについては、売主・買主双方ともに本契約書交付時に半額を支払うものとし、残額は第4条の登記申請手続き完了時に支払う。
 - 3 本契約締結後は、売主・買主双方の合意による解除およびいずれか一方よりの解約または解除がなされた場合においても、売主・買主双方ともに第1項の報酬を支払わなければならない。

(ローン特約)

- 第21条** 買主は、この契約締結後、すみやかに売買代金のうち下記金額について下記の借入先に対して、必要な書類を揃え、その申込み手続きをしなければならない。但し、ローン特約を締結しないときは、本条を削除するものとする。
- 2 買主の責に帰すことのできない事由により、前項の融資の全部または一部につ

いて承認がえられないときは、買主はこの契約を無条件で解除することができる。

但し、買主の融資申請書類の不備等の融資手続義務不履行の場合はこの限りではない。

3 前項により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にて買主に返還するものとする。同時に本物件の売買を媒介した媒介業者も受領済の報酬をそれぞれ売主・買主に無利息にて返還するものとする。

4 前3項に基づく解除権の行使は下記の期限までとし、翌日以降については適用しないものとする。

融資申込先 ()		円
融資申込先 ()		円
融資申込先 ()		円
ローン特約条項有効期限	平成 年 月 日	

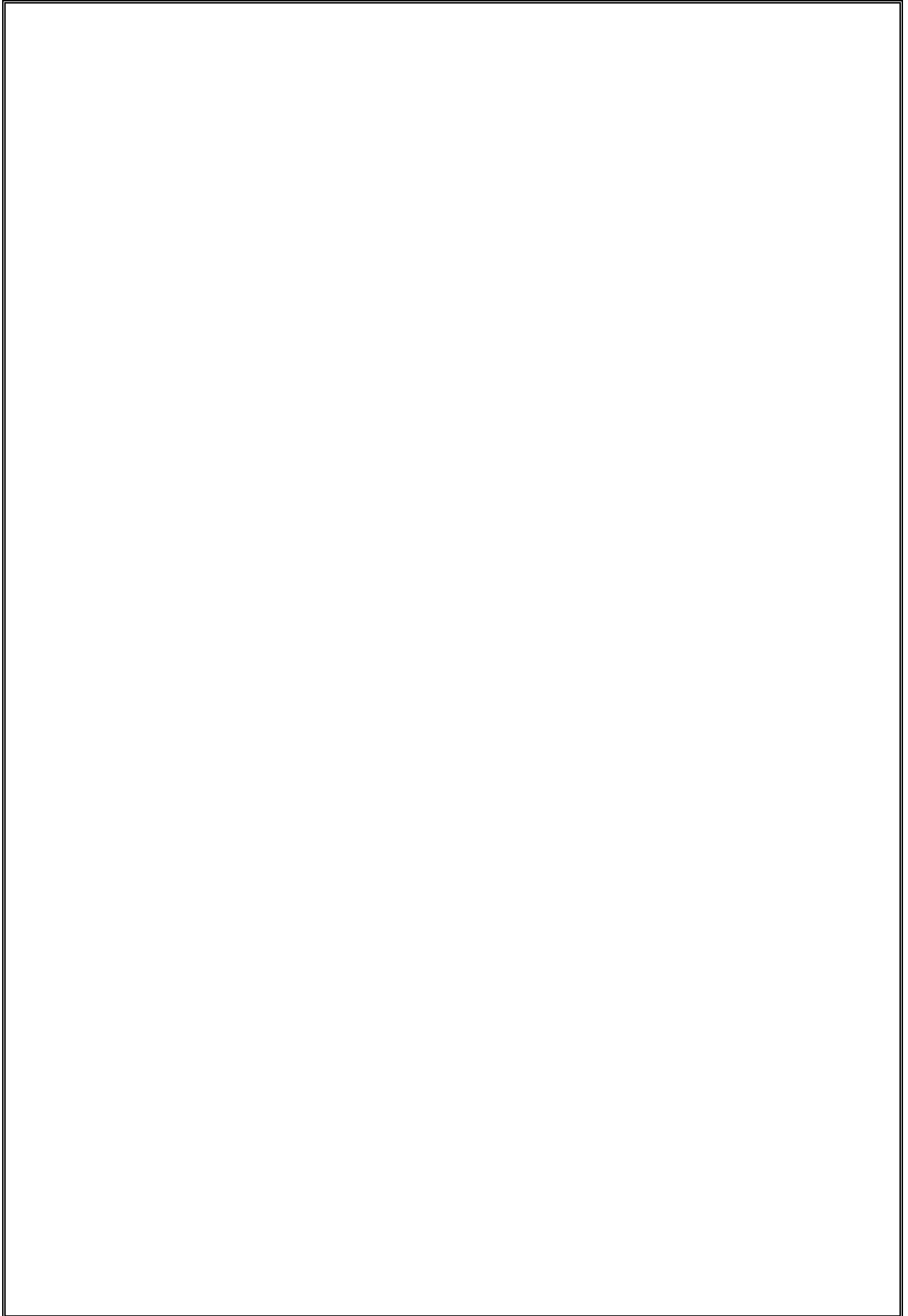
(協議事項)

第22条 本契約の定めのない事項については、売主・買主双方および媒介業者は、関係法規および慣習等に従い、誠意をもって協議のうえ処理するものとする。

(管轄裁判所)

第23条 本契約に関する訴訟は、本物件の所在地を管轄する裁判所とすることに売主・買主双方合意した。

(特約条項)



売買物件の表示

土地

所在番地： _____

地 目： _____

地 積： _____ m² (坪)



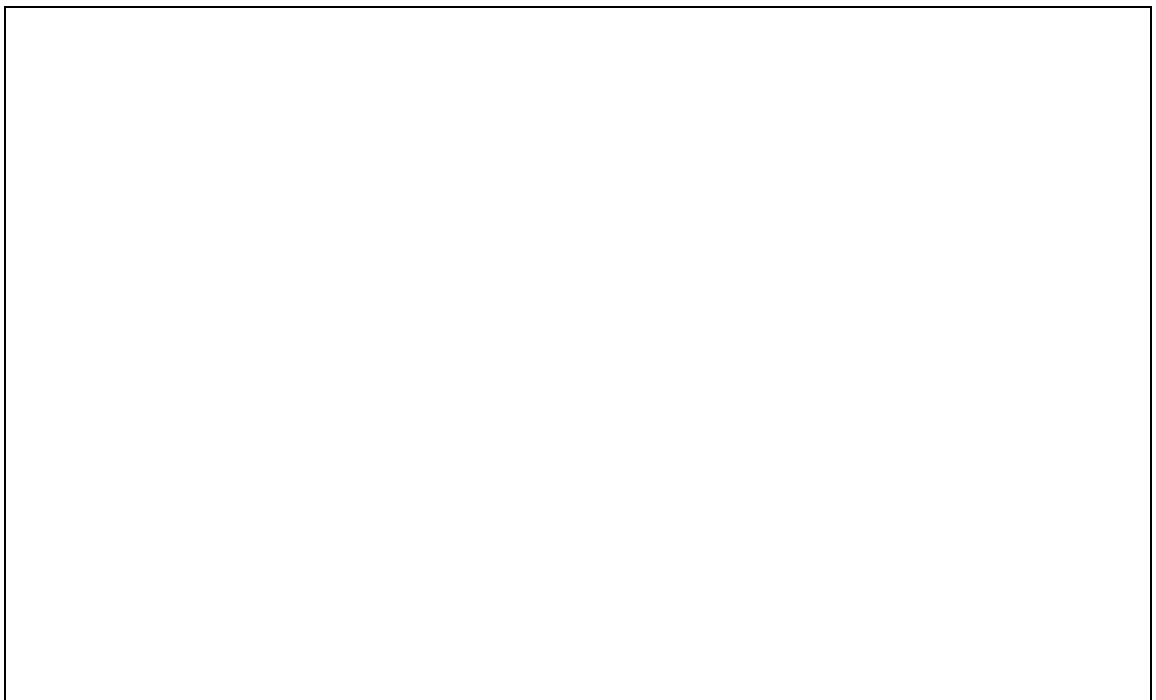
建物

所在地： _____

家屋番号： _____ 種類

構 造： _____

床面積： _____ m² (坪)



以上、本契約の締結を証するため本契約書_____通を作成し、売主および買主双方署名押印のうえ各自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 免許番号 () ()第 _____ 号
事務所所在地 _____
商号(名称) _____
代表者氏名 _____ 印
電話 () - _____

宅地建物取引士登録番号 沖縄県知事 第 _____ 号
氏名 _____ 印

媒介業者 免許番号 () ()第 _____ 号
事務所所在地 _____
商号(名称) _____
代表者氏名 _____ 印
電話 () - _____

宅地建物取引士登録番号 沖縄県知事 第 _____ 号
氏名 _____ 印

●クーリング・オフ制度について

- (1) 宅地建物取引業者（業者）がみずから売主となる売買契約に関して、業者の事務所等以外の場所で宅地建物の買受けの申込みまたは売買契約の締結を行った者は、8日間は無条件に申込みの撤回または契約の解除ができる（宅地建物取引業法第37条の2）。
- (2) この場合業者は、当該契約の申込み者または買主に対し、申込みの撤回または契約の解除が行える旨およびそれらを行う場合の方法について書面をもって告げなければならない（国土交通省省令第16条の6）

申込みの撤回等に関する告知書			
平成	年	月	日
			商号又は名称 氏 名 印 (法人にあつては、代表者の氏名)
<ol style="list-style-type: none"> 1. この書面により説明をした日から起算して8日間を経過する日までの間は、宅地または建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払った場合を除いて、書面により買受けの申込みの撤回または売買契約の解除を行うことができます。 2. 1による買受けの申込みの撤回または売買契約の解除があつたときは、その買受けの申込みの撤回または売買契約の解除にともなう損害賠償または違約金の支払は請求しません。 3. 1による買受けの申込みの撤回または売買契約の解除は、買受けの申込みの撤回または売買契約の解除を行う旨を記載した書面を発した時に、その効力を生じます。 4. 1による買受けの申込みの撤回または売買契約の解除があつた場合において、その買受けの申込みまたは売買契約の締結に際し手付金その他の金銭が支払われているときは、遅滞なく、その全額を返還します。 			
申込者または買主	氏 名	(法人にあつては、商号又は名称)	
	住 所		
売 主	商号又は名称		
	主たる事務所		
	免許証番号	() 第	号
上記の通り申込みの撤回等に関する告知を受けました。			
平成	年	月	日
			住 所 氏 名 印

(宅地建物取引業法第37条の2)

※解除できない場合

- ア. 宅地建物取引業者がクーリング・オフ制度の概要を書面で告知した日から8日間を経過したとき
- イ. 履行関係が終了したとき

※適用除外

事務所及び下記ア～オの場所（専任の取引士をおく）でした買受けの申込み又は売買契約については不適用

- ア. 継続的に業務を行うことができる施設を有するが事務所に該当しない場所
- イ. 一団（10戸・10区画）の宅地建物の分譲を行う案内所（土地に定着する施設に限る）
- ウ. 一団の宅地建物の分譲の代理媒介を行う宅地建物取引業者の事務所、これに準ずる場所及び案内所
- エ. 一定の展示会等の催しをする場所
- オ. 相手方がみずから申出た場合の自宅又は勤務先

●宅地建物取引業法条文の抜粋

(手付金等の保全)

第41条の2

宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買（前条第1項に規定する売買を除く。）に関しては、同項第一号若しくは第二号に掲げる措置を講じた後又は次の各号に掲げる措置をいずれも講じた後でなければ、買主から手付金を受領してはならない。ただし、当該宅地若しくは建物について買主への所有権移転の登記がされたとき、買主が所有権の登記をしたとき、又は当該宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額（既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額）が代金の額の10分の1以下であり、かつ、宅地建物取引業者の取引の実情及びその取引の相手方の保護を考慮して政令で定める額以下であるときは、この限りでない。

誓約書

売主 _____ 殿

買主 住 所 _____

氏 名 _____ 印

連絡先 _____

平成 年 月 日締結の不動産売買契約第 17 条に基づき下記の通り誓約いたします。

記

私は、私または同居人が、暴力団、暴力団員、暴力団関係企業・団体またはその関係者、その他の反社会勢力ではありません。

もし、前述の者である場合は、契約を無条件で解約されても何ら異議申立てをしません。



公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会