

収入  
印紙

## 不動産売買契約書（中古マンション）

## 物件の表示

一棟の建物の表示	建物の名称					
	所在地					
	住居表示	( )				
	構造	造 葺				階建
	延床面積	. m <sup>2</sup>		総戸数	戸	
	(備考)					
専有部分の建物の表示	家屋番号		建物の番号		室番号	
	種類		構造	造 階建		
	床面積	階部分 . m <sup>2</sup> (公簿面積)		新築年月日	年 月 日	
	(備考)					
建物の付属物 ・ 付属建物						
敷地利用権の存する土地	所在及び地番			地目	地積	
	①					. m <sup>2</sup>
	②					. m <sup>2</sup>
	③					. m <sup>2</sup>
	④					. m <sup>2</sup>
	合計					. m <sup>2</sup>
敷地利用内容	権利の種類		敷地権たる旨の登記の有無		敷地権割合・(準)共有持分割合	
	①			有 ・ 無		
	②			有 ・ 無		
	③			有 ・ 無		
	④			有 ・ 無		
所有権以外の場合	種類	1. 普通借地権 2. 定期借地権 (一般 ・ 建物譲渡特約付 ・ 事業用 ) 3. その他 ( )				
	期間	平成 年 月 日 から 平成 年 月 日				
	地代	月額 円				
	敷地の賃貸人	住所				
	氏名					
(備考)						

売買代金及び支払時期

売 買 代 金 総 額		円
内 訳	土 地 代 金	円
	建 物 代 金	円
	建物代金に係る消費税（      %）	円
手 付 金	契約締結時支払い	円
中 間 金	第1回 平成      年      月      日まで	円
	第2回 平成      年      月      日まで	円
残 代 金	平成      年      月      日まで	円

その他約定事項

所有権移転・引渡し日	平成      年      月      日
公租・公課分担の起算日	平成      年      4月      1日
違約金の額（売買代金の      %相当額）	円

専有部分の瑕疵担保責任（共有部分について、売主は瑕疵担保責任を負担しない）

（瑕疵担保責任を負担しないとき、「瑕疵担保責任を負担する場合の期間」の欄は抹消のこと）

瑕疵担保責任の負担	1. 負担する      ・      2. 負担しない
瑕疵担保責任を負担する場合の期間	物件引渡し後      か月間

敷地賃貸人の承諾

敷地賃貸人の承諾	1. 承諾済      ・      2. 未承諾
未承諾の場合の借地権譲渡承諾書の取得期限	平成      年      月      日

融資特約（融資特約を付さないとき、この欄は抹消のこと）

融資申込先（      ）	円
融資申込先（      ）	円
融資申込先（      ）	円
融資不承認の場合の契約解除期限	平成      年      月      日

その他特約事項

--

売主.....と買主.....との間において標記中古マンションについて本契約書のとおり、売買契約を締結したことを証するため契約書2通を作成し、当事者署名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

売主 住所  
.....  
氏名 ④  
-----  
住所  
.....  
氏名 ④  
-----

買主 住所  
.....  
氏名 ④  
-----  
住所  
.....  
氏名 ④  
-----

媒介業者 免許証番号 大臣 ・ 愛知県知事 ( ) 第 号  
所在地  
商号  
代表者氏名 ④  
電話  
取引主任者 ( ) 第 号 氏名 ④  
媒介業者 免許証番号 大臣 ・ 愛知県知事 ( ) 第 号  
所在地  
商号  
代表者氏名 ④  
電話  
取引主任者 ( ) 第 号 氏名 ④

## — 契 約 条 項 —

### 第1条 売買の目的物及び売買代金

売主は、標記物件（以下「本物件」という）を標記売買代金総額にて売渡し、買主はこれを買受ける。

すべて面積は登記事項証明書（登記簿謄本）に表示されている面積（公簿面積）とし、実測面積と相違しても、売主及び買主は売買代金の増減その他の請求をすることができない。

### 第2条 手付及び手付解除

買主は、本契約締結と同時に標記手付金を売主に支払う。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。

2. 手付金には、利息を付さない。
3. 売主及び買主は、相手方が契約の履行に着手するまで、本契約を解除することができる。
4. 売主は、前項によって契約を解除する場合には、受領した手付金を買主に返還するとともに、それと同額の金員を支払わなければならない。買主が前項によって契約を解除する場合には、売主に支払った手付金を放棄しなければならない。

### 第3条 売買代金の支払時期

買主は、売主に売買代金を標記期日までに支払う。

### 第4条 物件の引渡し

売主は、売買代金全額を受領と同時に、本物件を買主に引渡す。

2. 売主は、前項の引渡しまでは、善良な管理者の注意をもって本物件を保管しなければならない。

### 第5条 所有権移転の時期

本物件の所有権は、買主が売主に売買代金全額を支払ったときに、売主から買主に移転する。

### 第6条 所有権移転登記

売主は、売買代金全額を受領と同時に、本物件の所有権移転登記申請手続に必要な書類を買主に交付しなければならない。

2. 所有権移転登記に要する登録免許税及びその他の登記手続費用は買主の負担とし、売渡しに要する登記手続費用は売主の負担とする。

### 第7条 他の権利等の負担の除去

売主は、本物件の所有権移転のときまでに（同時も含む）、抵当権等の担保権、賃借権等の用益権その他買主の所有権の完全な行使を妨げる一切の負担を、自己の責任において除去しなければならない。

### 第8条 印紙代の負担

本契約書に貼付する印紙は、売主・買主各自の負担とする。

### 第9条 公租・公課の負担

本物件に対して賦課される公租・公課は、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負担とし、引渡し日において精算する。

2. 公租・公課の分担の起算日は、標記期日とする。

### 第10条 収益の帰属・負担金の分担

本物件から生ずる収益の帰属及び管理費、地代等各種負担金の分担については、前条第1項を準用する。

### 第11条 危険負担

本物件の引渡し前に、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ができない事由によって本物件が滅失したときは、買主は本契約を解除することができる。

2. 本物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が毀損したときは、売主は買主と協議の上、本物件を修復して買主に引渡す。この場合には、修復に必要な期間引渡し期日を遅延しても、買主は売主に対して引渡しの遅延について異議の申出をすることができない。
3. 売主は、本物件の修復が著しく困難なとき、又は修復に過分の費用を要するときは、本契約を解除することができる。買主は、本物件の毀損により契約を締結した目的を達成することができないときは、本契約を解除することができる。

4. 第1項又は前項によって本契約が解除された場合には、売主は、買主から受領した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。

#### 第12条 契約違反による解除

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

2. 前項の場合において、売主又は買主は、契約に違反した相手方に対し、契約の解除に伴う損害の賠償として、標記違約金の支払いを請求することができる。この場合には、売主は買主から受領した手付金その他の金員を無利息で買主に返還しなければならない。

#### 第13条 瑕疵担保責任

売主は、本物件の共用部分については瑕疵担保責任を負担しない。

2. 本物件の専有部分に隠れた瑕疵があった場合、売主が瑕疵担保責任を負担するか、負担しないかは標記による。
3. 売主が瑕疵担保責任を負担しない場合、本物件は現況有姿のまま買主に引渡され、売主は瑕疵について一切の責任を負わない。
4. 売主が瑕疵担保責任を負担する場合、買主は売主に対し、本物件の専有部分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することができる。契約を解除した場合でも、買主に損害がある場合には、買主は売主に対し損害賠償の請求をすることができる。買主は、売主に対し、損害賠償に代え又はこれと共に修補の請求をすることができる。

但し、契約の解除又は修補・損害賠償の請求は、標記の瑕疵担保責任の期間を経過したときはできないものとする。

#### 第14条 借地権における敷地賃貸人の承諾

売主は、本物件の借地権を買主に譲渡するにつき、あらかじめ敷地賃貸人の承諾を得ていない場合は、標記の期限までにその責任と負担において、敷地賃貸人の書面による承諾を得なければならない。

2. 前項の承諾が得られた場合、本契約は締結の日にかかのぼってその効力を生ずる。
3. 第1項の承諾が得られなかった場合、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。

#### 第15条 諸規約の承継

買主は、本物件にかかわる環境の維持又は管理の必要上定められた規約等に基づく売主の権利・義務を承継する。

#### 第16条 媒介業者の報酬

媒介業者への報酬については、売主及び買主が、それぞれ媒介を依頼したときに締結した媒介契約書に従う。

#### 第17条 協議

本契約に定めがない事項、又は本契約条項に解釈上疑義を生じた事項については、民法その他関係法令及び不動産取引の慣行に従い、売主及び買主が、誠意をもって協議し、定める。

#### 第18条 管轄裁判所

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で行う。

#### 第19条 融資特約（融資特約を付さない場合、本条は適用されない。）

買主は、本契約締結後すみやかに、標記の融資のために必要な書類を揃え、その申込手続をしなければならない。

2. 買主の責に帰すことのできない事由により、前項の融資の全部又は一部について承認が得られないときは、買主は標記の契約解除期日までは本契約を解除することができる。
3. 前項によって本契約が解除された場合には、売主は買主から受領した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。

#### 第20条 その他特約事項

標記その他特約事項の内容どおりとする。