収　入

印　紙

土地建物売買契約書

売主○○○○（以下「甲」という。）と買主○○○○（以下「乙」という。）は、末尾に表示する土地及び建物（以下、同土地を「本件土地」、同建物を「本件建物」といい、あわせて「本物件」という。）の売買契約を締結する。

（売買の目的）

**第１条**　甲は、乙に対し、本物件を、金○○円（本件土地価格金○○円、本件建物価格金○○円（うち消費税等○○円））で売り渡し、乙はこれを買い受けるものとする。

（代金の支払）

**第２条**　乙は、甲に対し、令和○○年○○月○○日までの甲乙別途協議のうえ定める期日に、第１１条に定める本物件の所有権移転登記手続と引換えに、前条に定める売買代金を支払うものとする。

（手付金）

**第３条**　乙は、甲に対し、本日、手付金として金○○円を支払い、甲はこれを受領した。

２　手付金は無利息とし、前条に定める売買代金支払時に、売買代金の一部に充当する。

３　甲及び乙は、相手方が本契約の履行に着手するまでの間、甲は乙に受領済みの手付金の倍額を支払い、また乙は甲に支払済みの手付金を放棄して、それぞれ本契約を解除することができる。

４　前項による解約の場合、違約と解してはならない。

（境界の明示及び実測図の作成）

**第４条**　甲は、本件土地を引き渡すまでに、乙に対し、現地において本件土地と隣地との境界を明示する。

２　甲は、その費用において、本件土地を実測して土地測量図（以下、「本件土地測図」という。）を作成し、本件土地引渡しまでに乙に交付する。

（本件土地売買対象面積）

**第５条**　本件土地の売買対象面積は、本件土地測量図に基づく実測面積によるものとし、実測面積が後記記載の登記簿上の面積と異なる場合、１平方メートル当たり金○○円を実測面積で乗じて計算した金額と第１条の本件土地の価格との差額について、売買代金支払時に精算する。

（本件建物売買対象面積）

**第６条**　本件建物の売買対象面積は、後記「建物の表示」に記載の登記簿上の面積によるものとし、これが実測面積と相違する場合であっても、甲及び乙は相互に相手方に対し売買代金の増減等、一切異議を申し出ず、何ら請求を行わない。

（第三者の権利の消除）

**第７条**　甲は、第２条に定める売買代金の支払時までに、抵当権等の担保権、賃借権等の用益権、その他本物件の所有権行使を阻害する一切の負担を消除する。

（公租公課の負担）

**第８条**　本物件に対して賦課される公租公課は、本契約成立日の属する年の１月１日を基準とし、本物件の引渡しの日の前日までを甲の負担とし、引渡しの日以降を乙の負担とする。

２　公租公課の分担金の精算は、第２条に定める売買代金の支払時に行う。

（本物件の引渡し）

**第９条**　甲は、乙に対し、第２条に定める売買代金の受領と引換えに、本物件を引き渡す。

（所有権の移転）

**第１０条**　本物件の所有権は、本件土地、本件建物のいずれも、甲が乙から第２条に定める売買代金を受領した時に、甲から乙に移転する。

（所有権移転登記）

**第１１条**　甲は、乙に対し、第２条に定める売買代金の受領と引換えに、本物件の所有権移転登記手続を行う。

２　前項に定める所有権移転登記手続の費用は、乙の負担とする。

（危険負担）

**第１２条**　本契約締結後、本物件の引渡しまでの間に、天災地変その他甲乙いずれの責めにも帰すことができない事由により本物件の一部又は全部が損傷又は滅失したときは、その損傷又は滅失については、甲の負担とする。

２　前項の損傷又は滅失により本物件の引渡しができないときは、乙は本契約を解除することができる。

（履行請求と解除）

**第１３条**　甲又は乙は、相手方が本契約の各条項に違反した場合、相当の期間を定め、その履行ないし是正を催告することができる。

２　甲又は乙は、前項の定めによる履行又は是正の請求にかかわらず、相手方が催告に従った履行又は是正をしないときは、本契約を解除できる。

３　前項による解除は、次条に基づく損害賠償請求を妨げない。

（損害賠償）

**第１４条**　甲又は乙は、相手方が本契約の各条項に違反した場合、それによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その不履行が、相手方の責めに帰すことのできない事由によって生じた場合はこの限りではない。

（契約不適合）

**第１５条**本物件が、本契約の内容に適合しないものであった場合、乙は甲に対し、相当の期間を定めて、本物件の修補等履行の追完を請求することでき、その期間内に履行できないときは、代金の減額を請求することができる。

２　前項に定める不適合により乙において本契約を締結した目的が達せられない場合、乙は本契約を解除することができる。

３　前各項に基づく請求は、前条に基づく乙による損害賠償請求を妨げない。

４　前各項に基づく請求は、本物件の引渡後○か月を経過したときはできないものとする。ただし、数量不足の場合はこの限りではない。

（反社会勢力の排除）

**第１６条**　甲及び乙は、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)　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。

　(3)　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、自ら又は第三者を利用して、本契約に関して相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為をしないこと。

２　甲又は乙の一方について、次の各号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。

　(1)　前項第１号の確約に反する申告をしたことが判明した場合

　(2)　前項第２号の確約に反し契約をしたことが判明した場合

　(3)　前項第３号の確約に反した行為をした場合

３　乙は、甲に対し、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　甲は、乙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　乙が第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、甲が第４項の規定により本契約を解除するときは、乙は、甲に対し、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。

（貼用印紙代の負担）

**第１７条**　本契約締結に要する印紙代は、甲乙の折半とする。

（裁判管轄）

**第１８条**　本契約に関し、紛争が生じたときは、本物件の所在地を管轄する裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

　甲と乙は以上のとおり合意し、その成立の証として、本契約書2通を作成し、各自、署名又は記名捺印の上、各１通宛所持するものとする。

　令和〇年○月○日

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　甲（売主）

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　乙（買主）

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

土地の表示

所在　○○県○○市○○町○○丁目

地番　○○番

地目　宅地

地積　○○．○○平方メートル

建物の表示

所在　○○県○○市○○町○○丁目○○番地

家屋番号　○○番

種類　○○○○

構造　○○○○

床面積　○○．○○平方メートル