収　入

印　紙

借地権付建物売買契約書

　売主○○○○を甲とし、買主○○○○を乙とし、本日、甲乙間において、次のとおり、売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（売買）

**第１条**　甲は、乙に対し、第５条第１項に定める地主の承諾が得られたこと又は同第２項に定める地主の承諾に代わる裁判が確定したことを停止条件として、後記物件目録１載の建物（以下「本件建物」という。）を、同目録２記載の土地についての同目録３記載の借地権（以下「本件借地権」という。）とともに、下記の価格にて売り渡し、乙は、これを買い受けた。

記

(1)　建物代金　　　金〇〇〇〇万円（内消費税〇〇万円）

　(2)　借地権代金　　金〇〇〇〇万円

　(3)　売買代金総額　金〇〇〇〇万円（内消費税〇〇万円）

（手付金）

**第２条**　乙は、甲に対し、本契約締結と同時に、手付金〇〇〇万円を支払い、甲は、これを受領した。

２　手付金は、第３条に定める売買残代金の支払いのとき、売買代金の一部に充当する。ただし、手付金の充当にあたっては、利息を付さない。

３　手付金は、解約手付とし、甲は、手付金の倍額を現実に提供し、乙は、手付金を放棄して、本契約を解除することができる。ただし、その相手方が、本契約の履行に着手した後は、この限りではない。

（支払方法）

**第３条**　乙は、甲に対し、残代金〇〇〇〇万円を、第６条に定める本件建物の引渡し及び第７条に定める所有権移転登記手続と引換えに支払う。

２　前項の支払に要する費用は、乙の負担とする。

３　本件建物の所有権及び本件借地権は、第１項の残代金の支払のときに甲から乙に移転する。

（対象面積）

**第４条**　本契約の売買対象面積は、借地権については後記物件目録３記載の借地面積、建物については同目録１記載の床面積によるものとし、実測面積と差異が生じたとしても、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。

（借地権譲渡の承諾）

**第５条**　甲は、令和〇〇年〇〇月〇〇日までに、本件借地権譲渡についての地主の承諾（以下「本件承諾」という。）を書面にて得るものとする。

２　前項の期限までに本件承諾が得られない場合、翌日から２週間以内に、甲は、借地借家法第１９条第１項に定める地主の借地権譲渡の承諾に代わる許可の裁判（以下「本件裁判」という。）を申し立てる。

３　交渉費用、申立費用、承諾料その他前２項に係る必要な費用は、名目の如何を問わずにすべて甲の負担とする。

（引渡し）

**第６条**　甲は、乙に対し、本件承諾が得られた時又は本件裁判の確定の時から１か月以内に、第３条第１項に定める残代金の支払と引換えに、本件建物を引き渡す。

（所有権移転登記）

**第７条**　甲は、本件承諾が得られた時又は本件裁判の確定の時から１か月以内に、第３条第１項に定める残代金の支払と引換えに、本件建物につき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にかかる費用は、乙の負担とする。

３　第１項に定める登記手続については、甲が、乙に対し、その登記手続に必要な書類一式を交付することをもってこれに代えることができる。

（担保権等消滅等）

**第８条**　甲は、前条に定める所有権移転登記手続の申請の時までに、本件建物についての抵当権、先取特権、賃借権（本件借地権を除く。）、地上権その他乙の所有権等の行使を阻害する一切の負担を消滅させ、完全な所有権を移転しなければならない。

２　甲は、乙に対し、前条の定める移転時までに本件借地権につき債務不履行がないことを保証する。

（公租公課等の負担）

**第９条**　本件建物の公租公課は、契約締結の年の１月１日を基準とし、第７条に定める所有権移転登記の日までに対応する分を甲の負担とし、その翌日以降に対応する分を乙の負担とする。

２　本件借地権にかかる地代は、日割計算により、第７条に定める所有権移転登記の日までに対応する分を甲の負担とし、その翌日以降に対応する分を乙の負担とする。

（停止条件の不成就等）

**第１０条**　本件裁判において申立ての許可が得られず、又はその申立てが却下された場合、本契約は当然に解除されたものとみなし、甲は、乙に対し、第２条第１項により受領した手付金を無利息にて返還する。

２　前項の場合、甲及び乙は、本契約に関して各々が支出した費用の返還及び損害賠償の請求を行なわないものとする。ただし、甲の故意又は重過失によって、申立の許可が得られず又は申立てが却下された場合、甲は、乙に対し、第２条第１項により受領した手付金の倍額を支払う。

３　本件裁判に関し、地主が借地借家法第１９条第３項の申立てをし、地主が譲受人になった場合は、第１項の規定を準用する。

（危険負担）

**第１１条**第６条に定める本件建物の引渡し前に、甲乙いずれの責にも帰すことができない事由により、本件建物が滅失又は損傷した場合は、その滅失又は損傷は、甲の負担とする。

２　前項の滅失又は損傷により、本件建物の引渡しができなくなった場合、乙は、本契約を解除することができる。

（契約不適合）

**第１２条**　本件建物が、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催告し、本件建物の修補による履行の追完を請求することができ、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　前項の不適合により、乙において本契約を締結した目的を達せられない場合、乙は、本契約を解除することができる。

３　前２項の規定は、乙による第１４条に基づく損害賠償請求を妨げない。

４　前３項による請求は、本件建物引渡の後、〇か月を経過したときはできないものとする。だだし、数量不足についてはこの限りではない。

（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、催告をすることなく、本契約を解除することができる。

２　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る場合はこの限りではない。

（反社会勢力の排除）

**第１５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)　本件建物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件建物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、本件建物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。

（契約締結費用の負担）

**第１６条**　本契約作成に要する費用は、甲乙が等しい割合で負担する。

（専属的合意管轄）

**第１７条**　本契約に関する一切の紛争については、○〇地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

　以上のとおり契約が成立したので、その証として本書２通を作成し、甲乙記名押印の上、甲乙各１通を保有する。

　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

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　乙

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

物件目録

１　建　　物

　　　所　　在　　〇県〇市〇町〇丁目〇番地

　　　家屋番号　　〇〇番〇

　　　種　　類　　居宅

　　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　　床面積　　　１階　〇〇．〇〇平方メートル

　　　　　　　　　２階　〇〇．〇〇平方メートル

２　土　　地

　　　所　　在　　〇県〇市〇町〇丁目

　　　地　　番　　〇〇番〇

　　　地　　目　　宅地

　　　地　　積　　〇〇〇．〇〇平方メートル

３　借　地　権

　　　契約日　　　令和〇〇年〇〇月〇〇日付借地契約

　　　地主　　　　丙川太郎

　　　借地人　　　甲

　　　期間　　　　令和〇年〇月〇日まで

　　　借地面積　　〇〇．〇〇平方メートル

　　　借地目的　　建物所有目的

　　　地代　　　　月額金〇〇万円（毎月末日、当月分を地主方持参払い）

　　　敷金　　　　金〇〇万円

　　　特約　　　　借地権の無断譲渡又は転貸の禁止及び無断増改築の禁止