収　入

印　紙

借家権負担付土地建物売買契約

　売主○○○○（以下「甲」という。）と買主○○○○（以下「乙」という。）は、本日、次のとおり、土地建物売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（売買）

**第１条**　甲は、乙に対し、後記物件目録２記載の土地（以下「本件土地」という。）及び下記借家権の負担のついた後記物件目録１記載の建物（以下「本件建物」といい、両者を合わせて「本件不動産」という。）を、土地代金〇〇円及び建物代金〇〇円（内消費税〇〇円）の合計金額〇〇円にて売り渡し、乙は、これを買い受ける。

記

　　　　令和〇年〇月〇日付借家契約

　　　　借家人　　　丙川太郎（以下「丙」という。）

　　　　契約期間　　令和〇年〇月〇日ないし令和〇年〇月〇日

　　　　賃料　　　　月額〇万円（毎月末日限り当月分支払い）

　　　　管理費　　　月額〇円（毎月末日限り当月分支払い）

　　　　敷金　　　　〇万円

（土地面積）

**第２条**　本契約の売買対象面積は、登記簿に記載された面積によるものとし、実測面積がこれと相違しても、代金額の精算は行わない。

（賃貸人の地位の契約の承継等）

**第３条**　乙は、本件不動産の所有権移転に伴い、第１条の借家契約における賃貸人の地位を承継する。

２　甲は、第６条に定める本件不動産の引き渡しの時に、甲丙間の借地契約書及び預かり保管中の敷金を乙に交付する。

３　甲は、第６条に定める引渡しの日までに、丙に対し、書面にて、賃貸人が乙に変更する旨及び通知を発した日の属する月の翌月以降、乙に対して賃料を支払うべき旨の通知をする。

４　甲は、乙に対し、第６条に定める引渡しの時に、本件建物に付している〇〇火災保険契約に関する権利を無償にて譲渡し、保険証券等その他名義変更に必要な書類を交付する。

（賃料の帰属）

**第４条**　本件建物の賃料及び管理費については、第６条に定める引渡しの日までの分を甲が取得し、その翌日以降の分を乙が取得するものとし、残代金支払い時において精算する。

２　前項の規定にかかわらず、丙に対する関係においては、第３条第３項の通知を発した日に属する月の賃料を甲が請求し、その翌月以降の分は乙が請求する。

（代金の支払）

**第５条**　乙は、甲に対し、本契約締結と同時に、内金として金〇〇円を支払い、次条に定める引渡し及び第７条に定める所有権移転登記申請手続と引換えに売買残代金〇〇円を振込み支払う。振込手数料は、乙の負担とする。

（引渡し）

**第６条**　甲は、乙に対し、令和〇年〇月〇日までに、前条に定める売買残代金の支払いと引換えに、本件不動産を引き渡す。

２　甲は、乙に対し、前項の引渡の際、本件土地につき、境界線を明示するものとする。

（所有権移転登記）

**第７条**　甲は、乙に対し、第５条に定める売買残代金の支払いと引換えに、本件不動産の所有権移転登記申請手続を行うものとする。ただし、甲は、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で登記手続に代えることができる。

２　所有権移転登記手続に要する登記費用は、乙の負担とする。

（所有権移転）

**第８条**　本件不動産の所有権は、第６条第１項の引渡しの時に甲から乙に移転する。

（担保権等の消除）

**第９条**　甲は、第７条に定める所有権移転登記手続を行うまでに、本件不動産について抵当権、質権、先取特権、賃借権（第１条に記載する借家権を除く）等の乙の完全なる所有権の行使を妨げる一切の負担を消除しなければならない。

（危険負担）

**第１０条**　第６条第１項の本件不動産の引渡し前に、甲乙のいずれの責めにも帰すことができない事由により、本件不動産が滅失又は損傷した場合、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、本件不動産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１１条**　本件不動産が、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、本件不動産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、本件不動産引渡の後、〇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。

（公租公課の負担）

**第１２条**　本件不動産の公租公課については、甲が、本契約の成立する日の属する年の１月１日を基準とし、第６条に定める引渡日までに対応する分を負担し、乙が、その翌日以降に対応する分を負担とする。

（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)　本件不動産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不動産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、本件不動産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。ただし、宅地建物取引業者が自ら甲となり、かつ宅地建物取引業者でない者が乙となる場合は、この限りでない。

（契約締結費用の負担）

**第１６条**　本契約の締結に要する費用は、甲乙均分にて負担する。

（専属的合意管轄）

**第１７条**　本契約に関する一切の紛争は、○〇地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（協議事項）

**第１８条**　本契約に定めのない事項及び解釈に疑義が生じる事項は、甲乙協議の上、これを決定する。

　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　㊞

物権目録

１　建　　物

　　所　　在　　〇県〇市〇町〇丁目〇番地

　　家屋番号　　〇番

　　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　　〇番〇

　　種　　類　　宅地

　　地　　積　　〇〇〇．〇〇平方メートル