**土地建物売買契約書**

●●（以下「売主」という。）と●●（以下「買主」という。）とは、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）及び建物（以下「本件建物」という。）につき（以下併せて「本件不動産」という。）、以下のとおり売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

1. **（売買の目的）**

売主は買主に対し、本件不動産を売り渡し、買主はこれを買受ける。

1. **（売買代金）**

本件不動産の売買代金は、金●●●●円とする。

1. **（手付金）**
2. 買主は売主に対し、本契約締結と同時に手付金として金●●●●円を支払い、売主はこれを受領した。
3. 前項の手付金は、利息を付さずに、売買残代金の支払いの際、売買残代金の一部に充当する。
4. 手付金は解約手付とし、相手方が本契約の履行に着手する前において、売主においては買主に対し手付金を倍返しにすることにより、買主においては手付金を放棄することにより、本契約を解約することができる。
5. **（売買代金の支払方法）**

買主は売主に対し、第2条の売買代金を、次のとおり、現金又は売主の指定する銀行口座に振り込む方法により支払う。なお、振込に要する費用は買主の負担とする。

●●年●月●日限り　売買残代金として金●●●●円

1. **（所有権の移転）**

本件不動産の所有権は、買主が前条の売買代金全額の支払いを完了した時に、売主から買主に移転する。

1. **（引渡し）**
2. 売主は買主に対し、第4条に定める売買代金全額の支払いと引き換えに、本件不動産を引き渡す。
3. 売主は買主に対し、前項の本件不動産の引渡し時に、本件建物の鍵一式を引き渡す。
4. **（所有権移転登記）**
5. 売主は買主に対し、第4条に定める売買代金全額の支払いと引き換えに、本件不動産の所有権移転登記申請手続に必要な一切の書類又は情報を提供する。
6. 本件不動産の所有権移転登記手続に要する費用は買主の負担とする。
7. **（売買対象面積等）**

本件不動産の売買対象面積は、公簿面積により、これと実測面積が相違する場合又は登記簿の表示と実際の構造等が相違する場合であっても、売主及び買主は、相手方に対し、売買代金の増額若しくは減額の請求、更正登記手続の請求その他何らの異議を申し立てない。

1. **（境界の明示）**

買主は、売主が本件土地の境界の明示を行わないことを了承した上で本件土地を買い受ける。

1. **（担保権等の抹消）**

売主は、本件不動産の引渡し時までに、売主の責任及び費用負担において、抵当権、先取特権、賃借権その他の本件不動産について買主の完全なる所有権の行使を妨げる一切の負担を抹消しなければならない。

1. **（残置物の処理）**

売主は、本件不動産の引渡し時に本件土地上及び本件建物内に存在する、売主所有の残置物のすべてについて所有権を放棄し、買主は買主の責任及び費用負担において、当該残置物の処理等を行う。

1. **（引渡し前の滅失・毀損）**
2. 売主及び買主は、本件不動産の引渡し前に、天災地変その他の売主又は買主いずれの責にも帰することのできない事由により本件不動産が滅失又は毀損して本契約の履行が不能となったときは、相手方に対して書面で通知することにより、本契約を解除することができる。
3. 前項により本契約が解除されたときは、売主は買主に対し、本契約に基づき受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還する。
4. **（公租公課の負担等）**

本件不動産から生ずる収益又は本件不動産に対して賦課される固定資産税、都市計画税その他の公租公課並びにガス、水道、電気料金その他の各種負担金等の諸負担については、本件不動産の引渡日の前日までの分を売主、引渡日以降の分を買主の収益又は負担とし、引渡日において清算する。なお、公租公課の清算起算日は、1月1日とする。

1. **（契約不適合責任）**

売主は、本件不動産について、設備又は建物構造上の不具合、地中埋設物、地質、地盤、土壌汚染、地下水汚染その他のいかなる本契約の内容との不適合（以下「契約不適合」という。）があったときであっても、一切の契約不適合責任を負わない。

1. **（契約の解除）**

売主又は買主は、相手方が本契約に違反し、書面による期限を定めた履行の催告に応じないときは、本契約を解除することができる。

1. **（損害賠償）**

売主及び買主は、本契約に違反して相手方に対して損害を生じさせた場合、相手方に対して当該損害（合理的な弁護士費用を含む。）を賠償する責任を負う。

1. **（違約金）**

前条の規定に拘わらず、売主及び買主は、本契約が解除されたときは、相手方に対し、次のとおり違約金を支払う。

1. 売主の債務不履行により買主が本契約を解除したときは、売主は買主に対し、既に受領した金員にその受領の時から年●パーセントの割合による金員を付して返還する。
2. 買主の債務不履行により売主が本契約を解除したときは、買主は売主に対し、違約金として金●●●円を支払う。但し、当該違約金の額が買主から売主に対して支払い済みの金員の額を上回るときは、当該支払い済みの金員を当該違約金に充当し、買主は売主に対しすみやかにその差額を支払い、当該違約金の額が買主から売主に対して支払い済みの金員の額を下回るときは、売主は買主に対してその差額を無利息で返還する。
3. **（反社会的勢力の排除）**
4. 売主及び買主は、現在、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下「暴力団員等」という。）に該当しないこと、及び次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。
5. 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
6. 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
7. 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
8. 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
9. 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること
10. 売主及び買主は、自ら又は第三者を利用して次の各号のいずれにも該当する行為を行わないことを確約する。
11. 暴力的な要求行為
12. 法的な責任を超えた不当な要求行為
13. 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
14. 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
15. その他前各号に準ずる行為
16. 売主又は買主は、相手方が暴力団員等若しくは第1項各号のいずれかに該当し、若しくは前項各号のいずれかに該当する行為をし、又は第1項の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合には、自己の責に帰すべき事由の有無を問わず、相手方に対して何らの催告をすることなく本契約を解除することができる。
17. 前項により本契約を解除した場合には、解除した当事者はこれにより相手方に生じた損害を賠償する責任を負わない。
18. 第3項により本契約を解除した場合であっても、解除した当事者から相手方に対する損害賠償の請求を妨げない。
19. **（契約締結費用の負担）**

本契約締結に要する一切の費用は、売主及び買主各自の負担とする。

1. **（誠実協議）**

本契約の解釈若しくは履行に疑義が生じた場合又は本契約書に定めのない事項については、民法その他の関係法令及び不動産取引の慣行に従い、売主及び買主相互に誠意をもって協議の上決定する。

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、本契約当事者双方記名押印の上各1通を保有する。

**20●●年●月●日**

売主：

買主：

別紙

物　件　目　録

（土　地）

1　所　　在：●●

地　　番：●●

地　　目：●●

地　　積：●●㎡

（建物）

2　所　　在：●●

家屋番号：●●

種　　類：●●

構　　造：●●

床面積：1階　●●㎡

2階　●●㎡

以上