

(標準契約書)

# 不動産売買契約書

西日本高速道路株式会社を甲とし、  
を乙として甲乙当事者は、次のとおり売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

(売買物件)

第1条 甲は、その所有する末尾記載の不動産（以下「本物件」という。）を現況有姿にて乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

(売買代金)

第2条 本物件の売買代金は、金 円（うち消費税額金0円）とする。

(契約保証金)

第3条 本契約を締結する際に、乙が甲に支払った契約保証金、金 円は、次の各号に規定するものの一部に充当することとし、充当にあたっては、利息は付さないものとする。

- 一 前条に規定する売買代金
- 二 第 条に規定する違約金

(売買代金の支払)

第4条 乙は、本契約締結後、本物件の売買代金を甲（収入計上事務責任者）の発行する請求書に基づき、甲の指定する日までに甲に支払うものとする。

(遅延利息)

第5条 乙は、本物件の売買代金の支払いを遅延したときは、未払金につき甲の指定した日の翌日から乙が支払いを完了した日までの間、遅延した時点の民事法定利率の割合による遅延利息を甲に支払うものとする。

(境界の明示)

第6条 甲は、第9条に規定する本物件引渡し日に、甲が引渡し日時点で保有している敷地測量図等を乙に交付するものとし、本物件の現地において境界明示は行わないものとする。

(所有権の移転)

第7条 本物件の所有権は、甲が本物件の売買代金の全額を受領したときに、乙に移転するものとする。

(所有権の移転登記)

第8条 本物件の所有権移転登記の手続きは、乙が行うものとし、甲は、本物件の売買代金の全額を受領後、所有権移転登記に必要な書類を速やかに乙に交付するものとする。

2 乙は、前項の書類の交付を受けた後、速やかに登記申請を行い、所有権移転登記を完了させるものとする。

3 前2項において、所有権移転登記の申請手続きに要する費用は、乙の負担とする。

(引渡し)

第9条 甲は、本物件の売買代金の全額を受領したときに、本物件を乙に引渡すものとする。

2 前項の引渡しを証するため、甲は、本物件を引渡したことを乙に通知し、乙は、本物件の受領証書を甲に提出するものとする。

(引渡し前の滅失等)

第10条 本物件の引渡し前に天災地変、その他甲乙いずれかの責に帰すべからざる事由により、本物件が滅失又は毀損し、本契約の履行が不可能となったときは、甲乙は本契約を解除することができるものとする。ただし、甲は、毀損が修復可能なときは、その負担において、それを修補し、乙に引渡すものとする。また、乙は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができるものとする。

2 前項により本契約が解除された場合、甲は、乙に受領済みの金員を無利息にて速やかに返還するものとする。

(印紙代の負担区分)

第11条 本契約書に貼付する収入印紙は、甲乙が平等に負担するものとする。

(公租公課の分担等)

第12条 本物件から生ずる収益又は本物件に関する公租公課及びガス、水道、電気料金並びに各種負担金等の諸負担については、引渡しの日の前日までの分を甲、その後の分を乙の収益又は負担とし、その金額については、引渡しの日が属する年度の4月1日を起算として日割計算により算出するものとする。

(契約不適合責任) ※乙が宅地建物取引業者ではない場合

第13条 甲は、本物件の種類又は品質に関して契約の内容に適合しない（以下「契約不適合」という。）ものを引き渡した場合は、引渡し日から2年間に限り契約不適合を担保す

べき責任を負うものとする。なお、引渡し後、乙の責に帰すべき事由により、又は、天災地変その他不可抗力により生じた不適合については、甲は担保責任を負わないものとする。

**(契約不適合責任) ※乙が宅地建物取引業者の場合**

第13条 乙は、本契約締結後、甲が本物件に数量の不足、種類又は品質に関して契約の内容に適合しない（以下「契約不適合」という。）ものを引き渡した場合でも、売買代金の減額、損害賠償の請求及び契約の解除並びに補修等費用の請求をすることができないものとする。

**(手付解除)**

第14条 甲及び乙は、その相手方が本契約の履行に着手するまでは、乙においては、契約保証金を放棄することにより、甲においては、契約保証金を乙に返還し、かつそれと同額の金員を現実に乙に支払うことにより、それぞれ本契約を解除することができるものとする。

**(融資利用の場合) ※乙が融資を利用する場合**

第15条 乙は、本契約締結後速やかに、融資のために必要な書類を揃え、その申込手続きを行うとともに、その写しを甲に提出するものとする。

2 乙は、前項の融資の全部又は一部の承認が得られない場合は、年 月 日までに契約解除を甲に申し出ることにより、契約を解除することができる。

3 前項により契約が解除された場合は、甲は受領済の契約保証金を無利息で遅滞なく乙に返還しなければならない。

4 甲が必要な催告をしたのち第2項に定める契約解除期限が経過した場合又は乙が故意に虚偽の証明書等を提出して融資の全額又は一部について承認が得られなかった場合は、第二項の規定は適用しないものとする。

**(共同購入) ※乙が共有名義で申し込まれる場合**

第16条 乙は、本契約に基づく義務について、その共同購入者が互いに連携して責任を負うものとする。

2 乙が本契約における解除等の意思表示を甲に行う場合及び乙が甲から意思表示を受けられる場合は、 を代表者とする。

**(契約違反による解除)**

第17条 甲又は乙のいずれかが本契約に基づく義務の履行をしないときは、その相手方は、不履行した者に対して相当の期間を定めて催告したうえで本契約を解除し、履行がなされないことにつき責めに帰すべき事由がある者に対して違約金として売買代金の2

0%相当額を請求することができるものとする。

- 2 前項に規定する場合のほか、次の各号の一に該当する事由が生じた場合は、甲は本契約を解除するものとし、違約金として乙に売買代金の20%相当額を請求することができるものとする。
  - 一 乙に契約締結に必要な資格がないことが判明した場合
  - 二 乙が甲の職務の執行を妨げ、又は詐欺その他不正な行為をした場合
  - 三 前各号に掲げる場合のほか、乙が契約に違反し、その違反によって契約の目的を達することができなくなるおそれのある場合
- 3 前2項の場合、違約金を次の各号により速やかに精算するものとする。
  - 一 甲が違約したときは、甲は乙に受領済みの金員に違約金相当額を付加して支払うものとする。
  - 二 乙が違約したときは、甲は乙に受領済みの金員から違約金相当額を控除して、速やかに残額を無利息にて返還するものとする。ただし、違約金相当額が受領済みの金員を上回るときは、乙は甲にその差額を支払うものとする。
- 4 甲又は乙は、第1項の解除に伴い、違約金を超える損害が発生した場合であっても、違約金を超える金額については請求することができない。また、その損害が違約金より少ない金額の場合であっても、違約金の減額を求めることはできない。

#### (反社会的勢力の排除)

第18条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の事項を確約する。

- 一 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「反社会的勢力」という。)ではないこと。
  - 二 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。)が反社会的勢力ではないこと。
  - 三 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。
  - 四 本物件の引渡しまでの間に、自ら又は第三者を利用して、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及び偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、若しくは信用を毀損する行為をしないこと。
- 2 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、なんらの催告を要せずして、本契約を解除することができる。
    - 一 前項第一号又は第二号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
    - 二 前項第三号の確約に反し契約をしたことが判明した場合
    - 三 前項第四号の確約に反する行為をした場合
  - 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、なんら催告を要せずして、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、違約金として売買代金の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ものとする。

**※乙が宅地建物取引業者の場合は第7項を記載する。**

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、売買代金の80%相当額の違約金を制裁金として支払うものとする。

(建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認した事項) **※建物がある場合に適用**

**※確認した事項がある場合**

第19条 本物件のうち建物の構造耐力上主要な部分等について、建物状況調査により、甲及び乙双方が確認した事項は であることを確認する。

**※確認した事項がない場合**

第19条 本物件建物の構造耐力上主要な部分等について、建物状況調査により、甲及び乙双方が確認した事項がないことを確認する。

(公簿売買)

第20条 本契約は公簿売買とし、登記事項の面積と実測面積との間に増減がある場合においても、甲及び乙は相互に第2条の売買代金について増減請求を行わないものとする。この場合においては、これらを理由に、甲は、第13条による契約不適合を担保すべき義務を負わず、甲及び乙は、損害賠償請求及び契約解除はできないものとする。

(容認事項)

第21条 乙は、 年 月 日付け重要事項説明書に記載の特記事項(以下「特記事項」という。)を承諾する。なお、乙は、特記事項につき異議・苦情を申し立てないものとし、本物件を現況にて甲から引渡しを受けるものとする。

2 乙は、本物件を第三者に譲渡又は貸与する場合においても、特記事項を継承させるものとする。

(管轄裁判所に関する合意)

第22条 本契約について、甲乙間に紛争が生じたときは、甲の本店所在地を管轄する裁判所を甲乙合意の裁判所とする。

(残置物)

第 2 3 条 本物件引渡し時において本物件土地上及び建物内に残置される全ての動産について、甲はその所有権を放棄し、乙の責任と負担において処分する。

(表題部登記)

第 2 4 条 乙は、本物件の建物に未登記部分があった場合、その部分については表題部登記を行わず引き渡されることを了承するものとする。

(その他)

第 2 5 条 この契約に関し疑義が生じた事項又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、それぞれ1通を保有するものとする。

年 月 日

甲 免許証番号

住 所

氏 名

印

宅地建物取引士

登録番号

氏 名

印

媒介業者

免許証番号

住所

氏名

宅地建物取引士

登録番号

氏名

乙 住 所

氏 名

印

売買の目的物の表示

1. 土地

所在地	地番	地目	地積

2. 建物 ※建物がある場合

所在地	家屋番号	種類	構造	床面積

※以上、登記簿の記載による。

※上記以外の未登記建物、工作物等を含む。

以 上