

土地建物売買契約書

(目的物)

第1条 売主は、買主に表記土地(以下「土地」という)及び表記建物(以下「建物」といい、土地及び建物を総称して「本物件」という)を現状有姿のまま売り渡し、買主はこれを買受けました。

(売買対象面積)

第2条 本物件の対象面積は、登記簿によるものであり、実測は行いものとする。また実測面積と相違しても売主、買主双方とも異議を申し立てないものとします。

(境界の明示)

第3条 売主は、買主に対し境界を明示しない。

(所有権の移転の時期)

第4条 本物件の所有権の移転の時期は、土地・建物売買契約書完成時とする。

(登記申請手続等)

第5条 土地建物売買契約書完成時に本物件について、買主の名義に所有権移転登記申請手続を行います。なお、この登記申請に要する費用は、買主の負担とします。

2 所有権移転に付いては司法書士に依頼するものとする。

(引渡し等)

第6条 売主は土地建物売買契約書完成時に、本物件を買主に引渡しものとします。

2 売主は、本物件引渡し時までに、その責任と負担において抵当権等の担保権、賃借権等の用益権、その他買主の完全な所有権等の行使を阻害する一切の負担を除去抹消しなければなりません。

(瑕疵担保責任)

第7条 売主は、本物件の土地建物の隠れた瑕疵、建物の雨漏りなどについて一切の責任を負わない。

(反社会的勢力の排除)

第8条 売主及び買主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。

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 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

③ 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

④ 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、本契約に関して次の行為をしないこと

ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

2 売主又は買主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、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ものとします。

① 前項①又は②の確約に反する申告をしたことが判明した場合

② 前項③の確約に反し契約をしたことが判明した場合

③ 前項④の確約に反した行為をした場合

3 買主は、売主に対し、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します。

4 売主は、買主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ます。

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1,000,000円を支払うものとします。

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うことはできません。

(公租公課の分担等)

第9条 本物件から生ずる収益又は本物件に対して賦課される管理費等、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前日までの分を売主、引渡し日以降の分を買主の収益又は負担とし、引渡し日において精算します。なお、公租公課(固定資産税)の精算は行わない。

(管轄裁判所)

第10条 本契約について紛争が生じた時は、本物件の所在地を管轄する裁判所を、売主、買主合意の裁判所とします。

(協議事項)

第11条 本契約に定めのない事項については、民法その他の関係法令ならびに一般の不動産取引の慣行に従い、売主・買主互いに誠意をもって協議し、決定するものとします。

(契約の解除)

第12条 買主又は売主は、その相手方が本契約の各条項の一に違背し、期限を定めた履行の催告に応じない場合には、本契約を解除することができるものとする。