

一般住宅の売買契約書の例

不動産売買契約書

1. 売主	甲野 乙平
2. 買主	千葉 太郎
3. 売買代金	金 20,000,000 円也
4. 手付金	金 2,000,000 円也
5. 中間金 中間金	金 円也 支払日 平成 年 月 日迄 金 円也 支払日 平成 年 月 日迄
6. 残金	金 18,000,000 円也 支払日 平成〇年〇月〇日迄
7. 違約金の額	1. 手付金相当額 金 円也 2. 売買代金の 20% 相当額 金 4,000,000 円也
8. 手付解除の期限	1. 相手方がこの契約の履行に着手した時迄 2. 平成〇年〇月〇日迄
9. 融資利用の有無（有 ・ 無） 融資申込先 〇〇銀行〇〇支店 申込金額 金 15,000,000 円也 融資申込先 申込金額 金 円也	
10. 融資承認の可否の期日	平成〇年〇月〇日迄
11. 融資不承認の場合の契約解除の期日	平成〇年〇月〇日迄

(注1)

今般表記の売主と買主との間において末尾記載の物件（以下「本物件」という）について、次のとおり不動産売買契約（以下「この契約」という）を締結しました。

第1条 (売買代金)

売買代金は表記のとおりとします。

第2条 (手付金) (注2)

1. 買主はこの契約の手付金として本日表記の金額を売主に支払い、売主はこれを受領しました。
2. 前項の手付金は表記売買代金の一部に充当するものとし、これには利息は付さないものとします。

第3条 (中間金及び残代金)

買主は表記の中間金及び残代金をその期限迄に売主に支払うものとします。

第4条 (売買代金の算定基準等) (注3)

第1項抹消 本物件の土地売買面積は次のとおりとします。

1. 公簿面積によるものとし、後日実測の結果公簿面積と実測面積とが相違することがあっても第1条所定の売買代金の清算はしないものとします。
2. 実測面積によるものとし、後日実測の結果本物件の土地の公簿面積と実測面積に相違がある場合には m²当り単価金〇〇〇〇円也の割合で第1条所定の売買代金の清算をするものとします。

第5条 (境界の明示)

売主は本物件の引き渡しまでに隣地との境界標を整備のうえ買主に明示しなければならないものとします。

第6条 (所有権移転登記及び所有権移転の時期)

1. 売主は売買代金の総額の受領と同時に所有権移転登記手続きに必要な書類を作成してこれを買主に交付し、同時に買主は手付金および中間金を売買代金の一部に当てた後の表記の残金を売主に支払うものとします。
2. 本物件及びその付属物の所有権は前項の手続きを完了したときに売主から買主に移転するものとします。

第7条 (完全所有権移転の義務)

売主は本物件について、地上権、抵当権、賃借権等所有権の行使を制限する権利の全くない完全な所有権を買主に移転するものとし、所有権の行使を制限する権利に関する登記があるときは、買主への所有権移転のときまでにこれらの抹消登記手続きをするものとします。

第8条 (物件引渡し期日)

売主は自己の負担において、売買代金の総額の受領と同時に本物件及びその付属設備を完全に明け渡して、買主又は買主の指定する者に引き渡すものとします。

第9条 (公租公課等の負担区分)

本物件に対する租税公課(1月1日起算)、その他の賦課金については、名義人の如何にかかわらず売買代金完済の前日までは売主の負担とし、当日以後は買主の負担とします。なお本物件から生ずる収益についても同様とします。

第10条 (売買費用の負担区分)

この契約証書の作成費用及び印紙税は売主、買主が折半してこれを負担するものとします。本物件の売り渡しに要する費用は売主が負担し、その所有権の移転登記に要する費用は買主が負担するものとします。

第11条 (危険負担)

1. 本物件が、所有権移転のときまでに、天災地変等売主または買主のいずれの責にも帰することのできない事由により滅失または毀損したときもしくは公用収用、建築制限等公法上の負担制約が課せられた場合には、その損失は売り主が負担するものとします。
2. 前項の場合に、買主が契約の目的を達することができないときは、買主は催告を要せず即時にこの契約を解除することができるものとします。
3. 2項に基づいて買主がこの契約を解除したときは、売主は既に受け取った手付金および中間金を、遅滞なく買主に返還するものとします。この場合返還金には利息を付さないものとします。

第12条 (手付解除)

1. 売主は買主に手付金の倍額を支払い、また買主は売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれこの契約を解除することができるものとします。

2. 前項による解除は相手方がこの契約の履行に着手したとき、または表記の手付解除の期限を過ぎたときには行うことが出来ないものとします。

第13条 (違約解除) (注4)

1. 売主または買主がこの契約に定めた債務を履行しないときは、その相手方は相当の期間を定めて催告し、その期間内に債務が履行されない場合は、この契約を解除できるものとします。
2. 前項の契約解除に伴う損害賠償額は表記記載の違約金の額によるものとします。
3. 売主の違約により買主がこの契約を解除したときは、売主は受領済の金員を遅滞なく無利息で買主に返還し、同時に前項の違約金を買主に支払うものとします。
4. 買主の違約により売主がこの契約を解除したときは、売主は受領済の金員から第2項の違約金を差し引き、残額を遅滞なく無利息で買主に返還するものとします。但し、売主が受領済の金員が第2項の違約金に満たないときは、買主はその不足する金員を遅滞なく売主に支払わなければならないものとします。

第14条 (融資の利用と契約解除) (注5)

1. 買主は売買代金の一部に表記の融資を利用するときは、この契約締結後、速やかに当該金融機関に融資申込手続きをしないとはならないものとします。
2. 融資審査の結果、前項の融資の全部または一部について表記の融資可否の期日までに承認が得られなかったときは、買主は表記の解除の期日まではこの契約を解除することができるものとします。
3. 前項によって、この契約が解除された場合には、この契約は第12条、第13条の規定に係わらず無条件に解除され、その効力の一切を失い、売主は受領済の金員を遅滞なく無利息で買主に返還するものとします。但し買主の故意または過失により買主が前項の融資を受けられない場合は本項は適用されないものとします。

第15条 (瑕疵担保責任) (注6)

1. 本物件に隠れた瑕疵が存在し、この契約の目的が達せられない場合は、買主は売主に対しこの契約の解除を、その他の場合は損害の賠償を請求できるものとします。
2. 売主が宅地建物取引業者である場合は、本物件の引き渡し後2年、その他の場合は本物件引き渡し後1年を経過した後は、買主は前項による解除権及び請求権を行使できないものとします。

第16条 (諸規約の継承)

買主は、環境の維持または管理上の必要性から定められた諸規約の権利及び義務のすべてを、売主より継承し、遵守するものとします。

第17条 (協議事項)

この契約に別段の定めのない事項については、民法等関連諸法規ならびに取引慣行にしたがい、当事者は誠意をもって協議し、解決するものとします。

第18条 (特約事項)

この契約の成立を証するため、本書2通を作成し、売主および買主各自記名押印の上、各々その1通を保有するものとします。

平成 ○年 ○月 ○日

売買不動産の表示

土地	所在地	地番	地目	地積
	千葉県〇〇市〇〇字△△	〇〇番〇	宅地	210 m ²
建物	所在地	千葉県〇〇市〇〇字△△〇〇番地〇	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 60.34 m ² 2階 50.50 m ² 延 110.84 m ²		

売主 住所 千葉県中央区〇〇町〇〇番地

氏名 甲野 乙平 印

買主 住所 〇〇市△△〇〇番地

氏名 千葉 太郎 印

仲介人 免許番号 千葉県知事(4)第〇〇〇〇号
 住所 〇〇市〇〇1-2-3
 有限会社 〇〇不動産
 氏名 代表取締役 住宅太郎 印
 取引主任者 千葉県知事 第〇〇〇〇号 宅建次郎 印

仲介人 住所
 氏名

注1 年月日

庭木、庭石、クーラー等の付属物どうするか。付帯設備表等を交付してもらい確認する。

注2 説明する宅地建物取引士

宅地建物取引業者が売主であるときは、手付金は売買代金総額の2割以内とされています。また手付金と中間金の合計が売買代金の10%を超えるか、あるいは1000万円を超える場合は保全措置を講じてもらう。

注3 取引態様

公簿売買、実測売買かを明らかにする。

注4 売主

業者が売主であるとき、違約金は代金総額の20%以下にすることになっている。

注5 甲区、乙区の制限

住宅ローンを利用するときは金利に注意することはもちろんですが、借りられなかった場合に備えて必ずローン条項を入れましょう。

注6 甲区、乙区の制限

個人が売り主の場合、期間や条件は自由に決められるが、業者が売り主の場合は物件引き渡しから2年以上の特約は認められるが、民法の規定（買い主が瑕疵の発見から1年以内は損害賠償や契約解除を請求できる）より買い主に不利な特約は結べない。