

不動産売買契約書（案）

売主 吉富町長 花畑 明（以下「甲」という。）と買主 （以下「乙」という。）とは、末尾記載の不動産（以下「本物件」という。）の売買契約（以下「本契約」という。）を次の条項により締結する。その証として本契約書2通を作成し、売主・買主記名押印のうえ各1通を保有する。

（売買の目的物及び売買代金）

第1条 甲は、乙に本物件を現状有姿のまま金 円也で売り渡し、乙はこれを買受ける。

（契約保証金）

第2条 乙は、甲に本契約に際する契約保証金として金 円也を支払うものとする。

2 前項に規定する契約保証金は、残代金支払いの時に、売買代金の一部に充当する。

3 第1項に規定する契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が次条第2項の規定によりこの契約を解除したときは、契約保証金は、甲に帰属するものとする。

（売買代金の支払い方法、時期）

第3条 乙は、第1条の代金のうち前条に定める契約保証金を除いた残代金 金 円也を令和2年9月30日までに甲の定める方法により支払う。

2 乙が、前項に規定する義務を履行しないときは、甲は、催告なしに契約を解除することができる。

（売買対象面積）

第4条 本物件の売買対象面積は、公簿面積によるものとする。

（所有権の移転及び引渡し等）

第5条 本物件の所有権は、乙が売買代金を完納したときに甲から乙に移転する。

2 甲は、乙に本物件を前項の所有権移転と同時に引き渡すものとする。

3 引渡し以降、本物件で発生した事故等については、すべて乙の責任において処理する。

（所有権移転登記等）

第6条 甲は、前条第1項の規定により本物件の所有権が乙に移転した後、遅滞なく所有権移転登記の嘱託をしなければならない。ただし、この登記に要する手続き、登録免許税その他一切の費用は乙の負担とする。

（危険負担等）

第7条 本物件の引渡し前に災害地変、その他甲、乙いずれの責めにも帰すべからざる事由により、本契約の履行が不可能となったときは、甲は乙が支払った売買代金を乙に返還し、本契約については当然に解除される。ただし、

この金員には利息を付さない。

2 前項により本契約が解除されたときは、乙は、甲に対して理由、名目の如何にかかわらず損害賠償の請求はできない。

(担保責任等)

第8条 乙は、本物件を現状有姿（擁壁、地中埋設物、地中構造物等を含む。）で購入し、本契約締結後、売買物件に公簿面積と実測面積の相違、隠れた瑕疵等のあることを発見しても売買代金の減額、損害賠償金の請求及び本契約を解除することができないものとする。

(公租公課の分担)

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公租公課については、第6条の引渡し日の属する月までの分を甲、引渡し日の属する月の翌月以降の分を乙の収益又は負担とする。なお、公租公課の起算日は1月1日とする。

(禁止用途)

第10条 乙は、本物件を、遊戯施設、風俗施設その他公序良俗に反する用に供してはならない。

(条件)

第11条 乙は、本物件を、所有権移転の日から5年以内に戸建住宅、店舗兼住宅又は事務所兼住宅の用途として使用しなければならない。

(買戻特約及び特約の登記)

第12条 甲は、乙が前2条の規定に違反した場合は、本物件の買い戻しをすることができる。

2 前項に規定する買戻しができる期間は、所有権移転の日から10年間とする。

3 甲は、前2項の規定に基づく買戻しについて、所有権移転登記の際、これを特約登記するものとする。

(買戻権の行使)

第13条 甲は、前条に規定する買戻権を行使したときは、乙が支払った売買代金を乙に返還する。ただし、当該売買代金には利息は付さない。

2 甲は、買戻権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使したときは、乙が売買土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(契約違反による解除)

第14条 甲は、乙が第10条及び第11条の規定に違反した場合は、催告なしに本契約を解除し、違約金として売買代金の30パーセント相当額を請求するものとする。

2 甲は、前項の規定によりこの契約を解除した場合は、乙が支払った売買代金を乙に返還するものとする。ただし、当該売買代金には利息は付さない。

(現状回復義務等)

第15条 乙は、前条の規定により本契約が解除されたときは、甲が指定する日までに本物件を現状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲

が本物件を現状に回復させることが適当でないと認めたとき、又は甲の違約行為により契約解除する場合は、現状のまま返還することができる。

(損害賠償)

第16条 甲は、乙がその責めに帰すべき理由により本契約に基づく義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(契約の費用)

第17条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(乙の連帯債務)

第18条 乙が複数の場合、乙は、本契約に基づく義務を連帯して履行する。

(相隣関係等への配慮)

第19条 乙は、本物件の引き渡し以後においては、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(管轄裁判所)

第20条 本契約について生じる訴訟は、吉富町を管轄する地方裁判所を第1審の裁判所とする。

(規定外事項の協議事務)

第21条 本契約書に定めのない事項については、民法その他関係法規及び不動産取引の慣行に従い、甲、乙互いに誠意を持って協議し、決定するものとする。

| 物 件 の 表 示 | |
|-----------|-------------------|
| 土 地 | 所在 福岡県築上郡吉富町大字広津 |
| | 地番 405番地2 |
| | 地目 宅地 |
| | 地積 295.49㎡ (公簿面積) |

令和 年 月 日

売主 (甲) 住所 福岡県築上郡吉富町大字広津226番地1
氏名 吉富町長 花 畑 明

買主 (乙) 住所
氏名