

(案)

不動産売買契約書

宇 城 市
契 約 者 氏 名

不動産売買契約書

売主 宇城市（以下「売主」という。）と買主 _____（以下「買主」という。）は、不動産の売買に関し、次の条項により契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 売主及び買主は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 売買物件は、次のとおりとする。

種別	物件名	所在地	登記地目	地積
建物付き土地	三角町三角浦 字瀬戸外の土地	三角町三角浦 字瀬戸外1387番12	宅地	203.08㎡

2 前項の売買物件は、土地登記簿に記載された地積による契約とし、現状有姿のまま引き渡す。なお、実測した地積と差異が生じた場合、売主は申立て等には応じない。

3 売買物件のほかに、上記記載の土地に付随する建物及びその他土地建物に付随する工作物、樹木・植栽、残置物及び地下埋設物など（以下「既存建物等」という。）についても本契約締結時に買主へ譲渡する。

4 既存建物等は現状のまま引き渡すこととし、既存建物等の解体撤去等の除却に際しては、買主の責任及び費用負担とする。

5 本物件は土砂災害警戒区域及び浸水想定区域（高潮）に該当する。

（売買代金）

第3条 売買物件の売買代金は、金【落札金額】（うち消費税相当額0円）とする。

（契約保証金）

第4条 売買物件の売買に関する契約保証金は、金【売買代金の100分の10以上の金額】円とする。ただし、売買物件の入札に関する入札保証金は契約保証金に充当することができる。

（契約保証金の納入）

第5条 買主は、この契約締結と同時に前条に定める契約保証金を売主に納入しなければならない。ただし、契約締結と同時に第3条に定める売買代金を納入するときはこの限りでない。

2 前項の契約保証金には、利息を付さないものとする。

（契約保証金の帰属）

第6条 売主が第14条の規定によりこの契約を解除したときは、前条第1項の規定により納入された契約保証金は、売主に帰属し返還しない。

(売買代金の納入)

第7条 買主が第3条に定める売買代金を納入するときは、買主は、売主の発行する納入通知書により、売主が指定する期日までに納入しなければならない。

2 買主が第4条に定める契約保証金を納入したときは、買主は、第3条に定める売買代金と第4条に定める契約保証金との差額を売主の発効する納入通知書により、売主が指定する期日までに納入しなければならない。

3 第1項及び前項に定める売主が指定する期日は、令和7年10月3日とする。なお、指定期日については、延長しないものとする。

4 売主は、買主が第2項に定める金額を納入したときは、契約保証金を売買代金に充当するものとする。ただし、売買代金に充当された契約保証金は、所有権移転登記の完了まで契約保証金としての性格を失わない。

(所有権の移転及び移転登記)

第8条 売買物件及び既存建物等（以下「売買物件等」という。）の所有権は、買主が売買代金を完納したときに、売主から買主に移転するものとし、同時に売主は、現状有姿のまま売買物件等を買主に引き渡すものとする。

2 売主は、前項の規定により売買物件の所有権を移転したときは、所有権移転登記を行うものとし、買主は、所有権移転登記に必要な書類等を売主に提出するものとする。

3 末尾記載の土地に付随する建物は未登記となっており、買主は売買代金の納入後、速やかに表題登記・所有権保存登記手続きを行うものとする。

(危険負担等)

第9条 買主は、この契約締結の後、前条第1項の引き渡しのおきまでにおいて、売買物件等が売主の責に帰することのできない事由により、滅失又は毀損しても、売主に対して、売買代金の減免を請求することができないものとする。

(契約不適合責任)

第10条 買主は、第8条第1項の引き渡しの後、売買物件等に種類、品質、数量及び土地の状況に関して本契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、売買代金の減免請求若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(行為の制限)

第11条 買主は、第8条に規定する本件土地の引渡しの日から、自ら若しくは第三者への所有権移転・貸し付けにより、次に該当する行為をしてはならない。

(1) 宇城市暴力団排除条例（平成23年宇城市条例第17号）第2条に定める暴力団その他の反社会的団体及びその構成員が活動するために利用するなど、公序良俗に反する使用

(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項から第13項までに定める風俗営業等及びその他これら

に類する業への使用

(実地調査等)

第12条 売主は、前条に定める内容に関し必要があると認めるときは、買主に対し、事実関係等を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 買主は、売主から要求があるときは、売買物件等について前条に定める内容に関し、その事実を証する書類その他の資料を添えて売買物件等の利用状況等を直ちに売主に報告しなければならない。

3 買主は、正当な理由なく前2項に定める調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第13条 買主は、この契約に定める義務を履行しないときは、それぞれ次の各号に定める金額を違約金として売主に支払わなければならない。

(1) 前条に定める義務に違反したときは、売買代金の1割。

(2) 第11条に定める義務に違反したときは、売買代金の3割。

2 前項の違約金は、違約罰であり、第17条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第14条 売主は、買主が前条に定める義務のほか、この契約に違反したときは、催告なしにこの契約を解除することができる。

(解除権行使時の返還金等)

第15条 売主は、前条に定める解除権を行使したときは、次の各号に定めるところにより処理する。

(1) 売主は、買主に既納の売買代金の利息を付けないで返還するものとする。

ただし、第7条第3項の規定による契約保証金の充当が既になされたときは、契約保証金の額を既納の売買代金から差し引いたうえ、残額を返還するものとする。

(2) 買主が負担した契約の費用は、返還しない。

(3) 買主が支払った遅延利息、違約金及び買主が売買物件等に支出した必要費、有益費及びその他一切の費用は、返還しない。

(原状回復の義務)

第16条 第14条の規定により、売主がこの契約を解除したときは、買主は、自己の費用と責任において、売買物件等を原状に回復し、売主の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、売主が原状に復することを必要としないと認めるときは、この限りではない。

(損害賠償)

第17条 第14条の規定による契約の解除により、買主に損害が生じて、買

主は、売主に対してその賠償を請求しないものとし、売主に損害があるときは、買主は、その損害を賠償しなければならない。

（反社会的勢力の排除）

第18条 買主は、売主に対し、次に掲げる事項を確約する。

- (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（業務執行社員、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、この契約を締結するものでないこと。
- (4) 売買物件等の引渡し及び売買代金の全額の支払がいずれも終了するまでの間に自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。
 - ア 売主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売主の業務を妨害し、若しくは信用を毀損する行為
- (5) 自ら又は第三者をして売買物件等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。

2 買主が前項の確約に反したときは、売主は、何ら催告を要せずしてこの契約を解除することができる。

3 前項の規定によりこの契約が解除されたときは、買主は、解除により生ずる損害について、売主に対し一切の請求を行わない。

（返還金と損害賠償金との相殺）

第19条 売主は、第15条の規定により売買代金を返還する場合において、買主が第13条に定める違約金又は第17条に定める損害賠償金を売主に支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺することができるものとする。

（公租公課）

第20条 売買物件等に対して賦課される公租公課で、買主を義務者として課されるものについては、買主の負担とする。

（契約費用等）

第21条 この契約の締結に要する費用及び第8条第2項の登記手続きに要する費用は、買主の負担とする。

（管轄裁判所の合意）

第22条 この契約に関する訴えの管轄は、売主の所在地を管轄する熊本地方裁判所とする。

（疑義の決定）

第23条 この契約において疑義があるとき、又はこの契約に定めのない事項に

については、売主、買主協議のうえ定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、売主、買主それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有するものとする。

令和7年 月 日

売主 宇城市松橋町大野85番地
宇 城 市
代表者 宇城市長 末 松 直 洋

買主 ○○市○○町○○番地

契 約 者 氏 名

既存建物等の表示

【建物】

施設名	構造	床面積	築年月
旧三号住宅	木造セメント瓦葺 平屋建	56.29 m ²	S40年4月

【その他】

土地建物に付随する工作物、樹木・植栽など