

(注)この売買契約書は(一社)不動産流通経営協会が会員向けに作成したFRK標準売買契約書のうち、個人間の売買を想定した売買契約書の見方を示したもので、見方の参考としてご覧ください。なお、個々の条文は取引の種類や条件等によって異なります。FRK標準売買契約書は(一社)不動産流通経営協会会員以外の方は使用できません。

一般仲介用・区分所有建物(敷地権) 〈契.NO.7〉

## 不動産売買契約書



### 不動産の表示

#### 一棟の建物の表示

所 在		
建 物 の 名 称		
構 造	延床面積	m <sup>2</sup>

#### 専有部分の建物の表示

家屋番号	建物の名称	種類
構 造	床 面 積	階部分(登記簿) m <sup>2</sup>

別紙「設備表」において売主が「有」とした設備を含む。(第13条第1項)

付属建物  1. 有  2. 無

敷地権の目的たる土地の表示			敷地権の表示		
符号	所在および地番	地目	地積(登記簿)	敷地権の種類	敷地権の割合 (準)共有持分)
1			m <sup>2</sup>		
2			m <sup>2</sup>		
3			m <sup>2</sup>		
4			m <sup>2</sup>		

#### 合計(筆)

敷地権の種類が借地権(地上権、賃借権)の場合	土地所有者	住所	氏名
	目的	堅固な建物の所有を目的とする。	期限 年 月 日まで
	種類	<input type="checkbox"/> 1. 旧法による借地権 <input type="checkbox"/> 2. 普通借地権	地代 月額 円

#### 特記事項

#### 売買代金および支払い方法等

売買代金(第1条)〔消費税等相当額	円含む〕	円
手 付 金(第2条)	本契約締結時支払い	円
内 金(第3条)	第1回 年 月 日	円
	第2回 年 月 日	円
残 代 金(第3条)	年 月 日	円
引 渡 日(第6条)	<input type="checkbox"/> 1. 売買代金全額受領日 <input type="checkbox"/> 2.	
手付解除期日(第14条第1項)	年 月 日	
違 約 金 の 額(第15条第1項)	<input type="checkbox"/> 1. 手付金の額 <input type="checkbox"/> 2. 売買代金の %相当額 <input type="checkbox"/> 3.	

融資利用の有無(第16条)	<input type="checkbox"/> 1. 有 <input type="checkbox"/> 2. 無
申込先:	融資金額
融資承認取得期日: 年 月 日(同条第2項)	円
申込先:	融資金額
融資承認取得期日: 年 月 日(同条第2項)	円
申込先:	融資金額
融資承認取得期日: 年 月 日(同条第2項)	円
融資利用の特約に基づく契約解除期日(同条第2項)	年 月 日
賃借権譲渡承諾の特約に基づく契約解除期日(第17条第2項)	年 月 日

敷地権とは、敷地利用権(敷地についての所有権、地上権、賃借権等の権利)が登記され、かつ専有部分と分離処分できないものであるとき、これを「敷地権」と呼びます。区分所有建物の表記登記にあたり、表題部にその権利の種類および割合を表示し、専有部分と敷地利用権が一体的に処分される旨を表すことになっています。現在では、敷地権付きの区分所有建物が大多数となっていますが、敷地権が付いていない区分所有建物もあります。敷地権が付いてないのは、次のような区分所有建物です。

①昭和59年改正以前の区分所有建物であって、敷地権の手続きがなされていない場合。

②昭和59年改正以後の区分所有建物であって、専有部分と敷地利用権が一体化していないため、敷地権が登記されていません場合。

売主が(個人・法人)課税事業者でない場合、消費税はかかりません。

この期日までであれば、買主は手付放棄、売主は手付倍返しをすることによって、契約を解除することができます。ただし、売主が宅建業者の場合は、売主が履行に着手するまでは、買主はいつでも手付金を放棄して契約を解除することができます。また、買主が履行に着手するまでは、売主業者は、手付倍返しをすることによって、契約を解除することができます。

一般仲介用・区分所有建物（敷地権）〈契.No.7〉

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（既存の住宅に □該当する・□該当しない）

「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の浸入を防止する部分」の状況について建物状況調査により売主、買主の双方が確認した事項	<input type="checkbox"/> 1. 有 <input type="checkbox"/> 2. 無

特 約

売主 と買主 とは

表記不動産の売買契約（以下「本契約」という。）を締結した。その証として本契約書2通を作成し、売主・買主署（記）名押印のうえ各その1通を保有する。

年 月 日

「建物の構造耐力上主要な部分の状況」とは、住宅の基礎、外壁等の部位ごとにひび割れが生じていないか、「雨水の浸入を防止する部分の状況」とは、雨漏り等の劣化、不具合が無いかという状況のこと、国土交通省令で定める建築士が、目視、測量等により調査をする「建物状況調査」の結果で、売主、買主の双方が確認します。

建物状況調査を実施しない場合、この欄においては売主、買主双方が確認した事項は「無」となっています。

売主 住所

氏名

買主 住所

氏名

宅地建物取引業者・宅地建物取引士

印紙  
記載金額（消費税等を除く）に応じた印紙を貼付

本売買契約書は、一般社団法人不動産流通経営協会（FRK）標準書式〈契.No.7〉です。

#### (売買の目的物および売買代金)

- 第1条 売主は、買主に対し、表記区分所有建物(以下「建物」という。)および表記敷地権の目的たる土地の(準)共有持分(以下「土地」といい、建物および土地を総称して以下「本物件」という。)を表記売買代金(以下「売買代金」という。)で売渡し、買主は、これを買受けました。
- (手付金)
- 第2条 買主は、売主に対し、表記手付金(以下「手付金」という。)を本契約締結と同時に支払います。
- 2 売主、買主は、手付金を表記残代金(以下「残代金」という。)支払いのときに、売買代金の一部に無利息にて充当します。
- (売買代金の支払の時期、方法等)
- 第3条 買主は、売主に対し、売買代金として、表記内金(以下「内金」という。)、残代金を表記各支払日までに現金または預金小切手をもって支払います。

手付金の額に制限はありません。(ただし、売主が宅建業者の場合には、宅建業法により、売買代金の20%を超えることはできません。)ただし、手付を低額にしすぎることは、本契約の効力を弱める結果になってしまいますので、注意すべきです。

預金小切手とは、金融機関が自らを支払人として振り出す小切手です。預金小切手を利用するには、券面額と同一額の金銭を振出人となっている銀行に支払い、小切手の交付を受けます。なお、交付の際には、別途手数料が必要です。

#### (売買対象面積)

- 第4条 売主、買主は、本物件の売買対象面積を表記面積とし、同面積が測量による面積と差異が生じたとしても、互いに売買代金の変更その他なんらの請求もしません。

#### (所有権等の移転の時期)

- 第5条 本物件の所有権(敷地権の種類が借地権のときは、建物の所有権と敷地に関する借地権)は、買主が売主に対して売買代金全額を支払い、売主がこれを受けた時に売主から買主に移転します。

#### (引渡し)

- 第6条 売主は、買主に対し、本物件を表記引渡日に引渡します。

- 2 売主、買主は、本物件の引渡しに際し、引渡しを完了した日(以下「引渡完了日」という。)を記載した書面を作成します。

物件の引渡しと残代金の支払いは、原則として、同時にを行い、所有権も同じ時期に移転します。登記書類を確認するために、司法書士が立ち会います。

専有部分の面積として登記される面積は、壁の内法(ウチノリ)により計算された面積が表示されますが、パンフレットには、通常、壁の中心線により計算される建築面積(壁芯面積)が表示されますので、パンフレットより小さく表示されます。

#### (抵当権等の抹消)

- 第7条 売主は、買主に対し、本物件について、第5条の所有権等の移転時期までにその責任と負担において、先取特権、抵当権等の担保権、地上権、賃借権等の用益権その他名目形式の如何を問わず、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ます。

#### (所有権等の移転登記等)

- 第8条 売主は、買主に対し、売買代金全額の受領と同時に本物件について、買主の名義に所有権等の移転登記申請手続をします。

- 2 前項の登記申請に要する費用は、買主負担とします。ただし、本部堅に関する所有権等の登記名義人の住所、氏名の変更登記を要する場合の費用は、売主の負担とします。

#### (引渡し完了前の滅失・毀損)

- 第9条 売主、買主は、本物件の引渡し完了前に天災地変、その他売主、買主いずれの責にも帰すことのできない事由により、本物件が滅失または毀損して本契約の履行が不可能となったとき、互いに書面により通知して、本契約を解除することができます。ただし、修復が可能なとき、売主は、買主に対し、その責任と負担において修復し引渡します。

- 2 前項により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。

#### (物件状況等報告書)

- 第10条 売主は、買主に対し、本物件について、本契約締結時における状況等を別紙「物件状況等報告書」に記載して説明します。

#### (公租公課等の負担)

- 第11条 売主、買主は、本物件から生ずる収益または本物件に対して賦課される固定資産税、都市計画税等の公租公課ならびに管理費等、ガス、水道、電気料金および各種負担金等の諸負担について、引渡完了日の前日までの分を売主の収益または負担とし、引渡完了日以後の分を買主の収益または負担として、引渡完了日において清算します。なお、公租公課の起算日は1月1日とします。

なお、中部圏以西の地域では、4月1日を起算日とするのが慣習となっています。

実際の取引においては、残代金支払日に、残代金の授受、債務の完済、抵当権等の抹消登記申請、所有権移転登記申請の手続きを同時にを行うことが一般的です。この場合、残代金支払日に抵当権等の抹消登記申請が行われますが、抹消登記が確認できるのは数日後になります。ただし、融資実行日までに抵当権等を抹消しなければならない融資もありますので、この場合は、事前抹消の手続きをしておく必要がありますのでご注意ください。

買主にとって物件の状況を把握することが容易でないことから、売主の知っている物件状況等の情報について、売主から買主へ、物件状況等報告書により開示・交付することにより、将来のトラブル発生の可能性を低くすることになります。物件状況等報告書は売主本人が記入します。

#### (瑕疵の責任)

- 第12条 売主は、買主に対し、建物の専有部分における次の隠れたる瑕疵についてのみ責任を負い、それ以外の建物の瑕疵及び土地の瑕疵ならびに共用部分に原因がある瑕疵について、その責任を負いません。

- (1) 雨漏り  
(2) シロアリの害  
(3) 給排水管の故障

なお、買主は、売主に対し、本物件について、前記瑕疵を発見したとき、すみやかに通知して、修復に急を要する場合を除いて立合の機会を与えなければなりません。

- 2 売主は、買主に対し、前項の瑕疵について、引渡完了日から3ヶ月以内に請求を受けたものに限り責任を負います。なお、責任の内容は、修復にかかるものとし、買主は、売主に対し、前項の瑕疵について、修復の請求以外、本契約の無効、解除または損害賠償の請求をすることはできません。

- 3 前項の建物の瑕疵の修復範囲等は、別表(修復範囲等)中「建物の修復範囲等」の記載によります。

- 4 売主は、買主に対し、本契約締結時に第1項の瑕疵の存在を知らなくても、本条の責任を負います。が、買主が本契約締結時に第1項の瑕疵の存在を知っていた時は、売主は本条の責任を負いません。

責任を負うべき瑕疵の範囲を、建物の専有部分についての3種類の瑕疵としています。土地および共用部分は、区分所有者の共有であって、管理の責任が管理組合にあるからです。

(設備の引渡し・修復)

第13条 売主は、買主に対し、別紙「設備表」中「設備の有無」欄に「有」とした各設備を引き渡します。

- 2 売主は、買主に対し、前項より引渡す設備のうち、「故障・不具合」欄に「無」とした「主要設備」にかぎり、使用可能な状態で引渡します。
- 3 売主は、買主に対し、前項の「主要設備」について、引渡完了日から7日以内に請求を受けた故障・不具合にかぎり、責任を負います。なお、その責任の内容は修復にかぎるものとし、その修復の範囲等は、別表(修復範囲等)中「設備の修復範囲等」の記載によります。
- 4 売主は、買主に対し、「主要設備」以外の「その他の設備」および「主要設備」のうち「故障・不具合」欄に「有」とした「主要設備」については、故障・不具合があったとしてもその修復をしません。

(手付解除)

第14条 売主、買主は、本契約を表記手付解除期日までであれば、互いに書面により通知して、解除することができます。

- 2 売主が前項により本契約を解除するときは、売主は、買主に対し、手付金等受領済みの金員を無利息にて返還し、かつ手付金と同額の金員を支払わなければなりません。買主が前項により本契約を解除するときは、買主は、売主に対し、支払い済みの手付金の返還請求を放棄します。

(契約違反による解除・違約金)

第15条 売主、買主は、その相手方が本契約にかかる債務の履行を怠ったとき、その相手方に對し、書面による債務の履行を催告したうえで、本契約を解除して表記違約金(以下「違約金」という。)の支払いを請求することができます。なお、違約金に関し、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に違約金の増減を請求することができません。

- 2 違約金の支払い、清算は次のとおりおこないます。

- (1) 売主が違約した場合、売主は、買主に対し、すみやかに受領済みの金員を無利息にて返還するとともに、違約金を支払います。
- (2) 買主が違約した場合、違約金が支払い済みの金員を上回るときは、買主は、売主に対し、すみやかにその差額を支払い、支払済みの金員が違約金を上回るときは、売主は、買主に対し、受領済みの金員から違約金相当額を控除して、すみやかに残額を無利息にて返還します。

(融資利用の特約)

第16条 買主は、売買代金に関して、表記融資金を利用するとき、本契約締結後すみやかにその融資の申込み手続きをします。

- 2 表記融資承認取得期日までに、前項の融資の全部または一部の金額につき承認が得られないとき、または否認されたとき、買主は、売主に対し、表記契約解除期日までであれば、本契約を解除することができます。
- 3 前項により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。

本条項は、ローンの種類を問わず、表記融資金の欄に記入されたローンについては、第2項にもとづくローン解除条項の適用があり、記入されないローンについては、ローン解除条項の適用がないという形式になっています。これは、ローン解除条項が買主のための条項である反面、売主は解除により不測の損害を被るおそれがあるため、解除の対象となるローンの特定を求めるものです。

第12条では、設備の免責についていますが、本条で瑕疵担保責任とは別に、設備について売主に一定の修復義務を課しています。「主要設備」とは「給湯関係」「水廻り関係」「空調関係」等の設備をいい、それ以外の照明器具、建具類等の設備を「その他の設備」といいます。主要設備については、故障・不具合を「無」とした場合と「有」とした場合とでは契約上の効果に違いがあります。修復請求期間は取引完了日から7日に限られますので、買主は引渡後速やかに設備をチェックする必要があります。

解除の効果

①違約金の請求

違約金として、当事者の合意により定めた、表記記載の違約金を請求できます。

②原状回復

買主側に所有権移転等の登記がならされていれば、その抹消登記を、引渡しを受けていれば明け渡しを、また、売主側に受領している金銭があれば、その返済を速やかに行わなければなりません。

(敷地権が賃借権の場合の特約)

第17条 売主は、敷地権の種類が賃借権のとき、当該賃借権を買主に譲渡することについて、土地所有者の賃借権譲渡承諾書を取得します。なお、承諾料は売主の負担とします。

- 2 前項の賃借権譲渡承諾書を交付できないとき、売主は、買主に対し、本契約を表記賃借権譲渡承諾に基づく契約解除期日までであれば、書面による通知のうえ解除することができます。
- 3 前項により本契約を解除したとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。

(印紙税の負担)

第18条 売主、買主は、各自が保有する本契約書にその負担において法令所定の印紙を貼付します。

(管理規約等)

第19条 売主は、買主に対し、本物件の管理規約等の定めがある場合には、それを記載した書面を引渡し完了時までに交付します。

- 2 売主は、前項の管理規約等で定められた義務のすべてを買主に継承させ、買主はこれを承継します。

(契約当事者が複数のときの特例)

第20条 売主、買主の一方または双方が複数のとき、本契約に関する債務は連帯債務とします。また、本契約に関する通知は、複数の当事者のうちの一人に到達したときに、その金員に効力を生じます。

(管轄裁判所に関する合意)

第21条 売主、買主は、本契約に関する管轄裁判所を本物件所在地を管轄する裁判所とします。

(既定外事項の協議義務)

第22条 本契約書に定めのない事項については、民法、建物の区分所有等に関する法律、その他関係法規および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ます。

以上

敷地利用権が賃借権であるときは、土地所有者(土地賃貸人)の承諾がなければ敷地利用権の譲渡はできません。また、この承諾は書面により取得しておくべきです。

専有部分の譲受人は、管理規約、使用細則そのほかのルールに従わなければならないことになります。(区分所有法46条1項)

契約当事者が複数のとき、本契約に関する債務について連帯して責任を負うこととするものです。