不動産売買契約書（ひな形）

 仙台市（以下「甲」という。）と　***落　札　者　名***　　（以下「乙」という。）とは不動産の売買に関し，次の条項により売買契約を締結する。

（売買物件）

第１条　甲が乙に売払う物件は後記記載の不動産とする。

（売買代金）

第２条　売買代金は，金　　***落　札　金　額***　　円とする。

（契約保証金）

第３条　この契約の締結に際し，乙が契約保証金として甲に支払った金　　***契　約　保　証　金***　　円は，次条に定める額の代金を乙が甲に支払ったときに，売買代金に充当する。

２　前項の契約保証金は，第14条第４項又は第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。

３ 契約保証金には利息を付さない。

４ 乙が次条に定める額の代金を甲に支払わなかったときは，契約保証金は返還しない。

（代金の支払い）

第４条　乙は，甲の発行する納入通知書により，売買代金のうち契約保証金を除いた

金　***（落札金額―契約保証金）***　円を，　***（契約日から２か月後）***までに甲に支払うものとする。

（遅延損害金）

第５条　乙は，前条の代金を納付期限までに支払わないときは，納付期限の翌日から遅延日数に応じ，当該金額（その額に千円未満の端数があるとき又はその全額が二千円未満であるときは，その端数金額又はその全額を切り捨てた金額）に民法（明治29年４月27日法律第89号）第404条に規定する利率の割合で計算した金額を遅延損害金（その額に百円未満の端数があるとき又はその全額が千円未満であるときは，その端数金額又はその全額を切り捨てた金額）として，甲に支払わなければならない。

（所有権の移転及び登記）

第６条　売買物件の所有権は，乙が売買代金（前条の遅延損害金がある場合は，これを含む。）を完納した時，乙に移転するものとする。

２ 前項の規定により売買物件の所有権が移転した後，甲は，遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

（売買物件の引渡し）

第７条　甲は，前条第１項の規定により所有権が乙に移転したときに引き渡しがあったものとする。

２　乙は，前条の引き渡しを受けた後，売買物件の受領書を甲に提出しなければならない。

（費用の負担）

第８条　売買物件の所有権移転の嘱託に必要な費用は甲が負担するものとし，その他一切の費用は乙が負担するものとする。

２　この契約の締結に必要な印紙税及び売買物件の所有権移転登記に必要な登録免許税は，乙の負担とする。

（危険負担）

第９条　この契約締結の時から第７条第１項に定める引渡しの時までの間に，売買物件が乙の責めに帰すことのできない理由により滅失又はき損したときは，乙は甲に対して売買代金の減免を請求できるものとする。

（契約不適合）

第10条　乙は，この契約締結の後に，売買物件に種類，品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであることを発見しても，甲に対し，売買代金の減免，損害賠償の請求又は契約の解除若しくは追完請求をすることができない。ただし，乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第２条第１項に規定する消費者の場合は，第７条に定める引渡しの日から２年間はこの限りではない。

（使用の制限）

第11条　乙は，この契約の締結の日から***（契約日から５年間）***（以下「指定期日」という。）までの間，売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第２条第１項に定める風俗営業等及び同条第５項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用，又は暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第２条第２号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に供してはならない｡

２ 乙は，指定期日までの間，第三者をして売買物件を前項に掲げる用に供させてはならない。第三者に所有権を移転する場合であっても同様とする｡

（実地調査等）

第12条　甲は，乙の前条に定める義務の履行状況を確認するため，随時に実地調査し，又は乙に報告を求めることができる。

２ 乙は，正当な理由なく前項に定める実地調査を拒み，妨げ若しくは忌避し又は前項に定める報告を怠ってはならない。

（違約金）

第13条　乙は，第11条に定める義務に違反したときは，違約金として，金　***落札金額の３割***　　円を甲に支払わなければならない。

２ 前項の違約金は，次条第４項又は第17条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

（契約の解除）

第14条　甲は，乙がこの契約に定める義務を履行しないときは，この契約を解除することができる。

２　甲は，乙が第11条に定める義務に違反したとき，又は乙が仙台市入札契約暴力団等排除要綱（平成20年10月31日市長決裁）別表に掲げている措置要件に該当する者であると認められるときは，前項の規定に関わらず，何らの催告も要せず，本契約を解除することができる。

３　甲は，前項の規定により本契約を解除した場合には，これにより乙に生じた損害について，何ら賠償ないし補償することは要しない。

４　乙は，甲が第２項の規定により本契約を解除した場合において，甲に損害が生じたときは，その損害を賠償するものとする。

（返還金等）

第15条　甲は，前条の規定によりこの契約を解除したときは，乙が支払った売買代金を返還する。

２ 前項の返還金には，利子を付さないものとする。

３　乙は，この契約が解除された場合において，この契約の締結のために乙が負担した費用の返還を甲に請求しないものとする。

４　乙は，この契約が解除された場合において，不動産に支出した必要経費，有益費その他の費用があっても，これを請求しないものとする。

（乙の原状回復義務）

第16条　乙は，甲が第14条の規定によりこの契約を解除したときは，甲の指定する日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし，甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは，現状のまま返還することができる。

２　乙は，前項ただし書きの場合において，売買物件が滅失又はき損しているときは，その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また，乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には，その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

３ 乙は，第１項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは，甲の指定する日までに，売買物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

（損害賠償）

第17条　乙が，本契約に定める義務を履行しないために，甲に対し損害を与えたときは，その損害に相当する金額を支払うものとする。

（返還金の相殺）

第18条　甲は，第15条第１項の規定により売買代金を返還する場合において，乙が本契約に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは，返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

（疑義の決定）

第19条　本契約に関し疑義あるときは，甲，乙協議のうえ定めるものとする。

（裁判管轄）

第20条　この契約に関する訴えの管轄は，甲の所在地を管轄区域とする仙台地方裁判所とする。

この契約の締結を証するため，本契約書２通を作成し，甲，乙記名押印のうえ，各自その１通を保有する。

令和　年　月　日

甲 仙台市青葉区国分町三丁目７番１号

仙台市

代表者　市長　　郡　和子

（担当：財政局財政部財政企画課）

乙　　住所

　　　　　　　　　　　　　　　氏名

記

売買物件の表示

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **物件番号** |  |  |
| **【土地】所在** |  |
| **【土地】地目・****面積(**m2**)** | **地番** | **登記地目** | **登記面積** | **権利** | **持分** |
|  |  |  |  |  |
| **【建物】所在** |  |
| **【建物】地目・****面積(**m2**)** | **家屋番号** | **種類** | **構造** | **床面積** |
|  |  |  |  |
| **法令等に 基づく制限** | 都市計画区域 |  |
| 用途地域 | 　 |
| 建ぺい率 |  |
| 容積率 |  |
| 高度地区 |  |
| 防火指定 |  |
| その他（主たるもの） |  |
| **道路等の状況** |  |
| **供給処理施設の状況** | 電　気 |  |
| 水　道 |  |
| 下水道 |  |
| ガ　ス |  |
| **交 通 機 関** |  |
| **そ の 他** |  |