

不動産売買契約書（案）

日本赤十字社を甲とし、
を乙として、甲乙両当事者は、次の条項により売買契約を締結する。

〔売買物件〕

第1条 甲は、その所有にかかる次の不動産（以下「本件不動産」という。）を乙に対し、次条以下の約定で売り渡し、乙はこれを買受ける。

売買物件

（土 地）所 在 地： 真岡市台町字出口
地 番： 2491 番 3
地 目： 宅地
面 積： 768.19 m²

〔売買代金の支払〕

第2条 売買代金は、金 円と定め、乙は、甲に対し、次の方法で支払わなければならない。

- （1）内金 円は、本契約成立と同時に甲に支払うこと。
- （2）残金 円は、令和 年 月 日（以下「決済日」という。）までに、甲による第3条に基づく本件不動産の引渡し及び第4条に基づく本件不動産の所有権移転登記手続に必要な書類の交付と同時に、甲に支払うこと。
- （3）乙が前号の残金を支払わないときは、支払期限の翌日から起算して、遅延日数に応じて、残金に対し年2.5%の割合で計算した額の遅滞料を支払うものとする。
- （4）本件不動産の売買は、登記簿記載の面積によるものとし、後日測量の結果、面積に差異が生じても、甲及び乙は売買代金の増減を請求することができないものとする。

〔不動産の引渡し〕

第3条 甲は、乙に対し、決済日までに、乙による前条に基づく売買代金の残金支払いと同時に、本件不動産を引き渡す。

〔所有権の移転登記〕

第4条 甲は、乙に対し、決済日までに、乙による第2条に基づく売買代金の残金支払いと同時に、本件不動産の所有権移転登記に必要な書類を交付するものとし、乙は、遅滞なく登記申請を行うものとする。

〔抵当権等の抹消〕

第5条 甲は、第3条に基づく本件不動産の引渡しまでに、本件不動産の先取特権、質権、抵当権その他名目の如何を問わず、乙の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消去抹消するものとする。

〔所有権の移転の時期〕

第6条 本件不動産の所有権は、第3条に基づく本件不動産の引渡しと同時に、甲から乙に移転する。

〔契約不適合責任〕

第7条 甲は、本件不動産（土地）の所有権移転の日から2年間、契約不適合（本件不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことをいう。）に係る担保責任を負う。

〔契約の費用〕

第8条 本件不動産の所有権移転登記に要する登録免許税及び登記手続に要する費用その他本契約に関する費用は、すべて乙においてこれを負担する。

〔公租公課等の負担〕

第9条 本件不動産に対する公租公課その他賦課金は、本件不動産の所有権移転の日をもって区分し、その前日までの分は甲の負担とし、それ以後の分は乙の負担とする。

2 公租公課の起算日は1月1日とする。

〔用途の指定〕

第10条 乙は、本件不動産を風俗営業等の制限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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供し、若しくはこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件にかかる賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

2 乙は、本件不動産を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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第2号に規定する暴力団その他の反社会団体それらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する施設の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件にかかる賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

〔違約金〕

第11条 乙は、前条に定める義務に違反して、本件不動産を使用したときは、売買代金の3割に相当する額を違約金として甲に一括して支払わなければならない。

2 前項に定める違約金は、違約罰であって、第15条に定める損害賠償の予定又はその一部としないものとする。

〔契約の解除〕

第 12 条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、本契約を解除することができる。

- (1) 第 2 条に定める義務に違反して、売買代金を支払わないとき。
- (2) 第 10 条に定める義務に違反して、本件不動産を使用したとき。
- (3) 乙が次のいずれかに該当するとき。

ア 乙の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、暴力団対策法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

イ 暴力団（暴力団対策法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 乙又はその役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的で、又は第三者に損害を与える目的で、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

エ 乙又はその役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

オ 乙又はその役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められるとき。

カ 乙又はその役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

キ 暴力団又は暴力団員の依頼を受けて本件不動産の譲渡を受けようとしたと認められるとき。

- (4) 前号のほか、故意又は重大な過失により本契約の履行を妨げたとき。

2 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何らの賠償又は補償をすることを要しない。

〔買戻し〕

第 13 条 甲は、乙が前条第 1 項第 2 号、第 3 号又は第 4 号に該当したときは、本件不動産を買戻すことができる。

2 前項に定める買戻しの期間は、売買代金の支払いが完納した日から○年間とする。

3 乙は、前 2 項に定める買戻しの特約について、登記することを承諾するものとする。

〔原状回復義務〕

第 14 条 乙は、甲が第 12 条の規定により本契約を解除したとき、又は前条の規定により買戻しをしたときは、甲の指定する期日までに、本件不動産を原状に回復して返還しなけ

ればならない。ただし、甲が本件不動産を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、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、本件不動産が滅失又は損傷しているときは、契約解除時の物価により、減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定めるところにより本件不動産を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本件不動産の所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

〔損害賠償〕

第15条 甲は、乙が本契約に定める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。ただし、本契約及び社会通念に照らして乙の責に帰することができない事由によるものであるときはこの限りではない。

〔返還金等〕

第16条 甲は、第12条の規定により本契約を解除したとき、又は第13条の規定により買戻しをするときは、収納済の売買代金を乙に返還するものとする。ただし、当該返還金には、利息を付さない。

2 乙は、第12条の規定により本契約を解除された場合、又は第13条の規定により買戻しをされた場合は、乙が本件不動産に投じた改良費等の有益費、修繕費等の必要費、その他の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。

〔返還金の相殺〕

第17条 甲は、前条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第11条、第14条又は第15条の規定により甲に支払うべき金額のあるときは、それらの全部又は一部を返還金と相殺するものとする。

〔協議〕

第18条 本契約に定めのない事項及び解釈適用について疑義が生じた場合には、甲乙協議のうえ、誠意をもって処理するものとする。

〔合意管轄〕

第19条 本契約に関連して甲乙間に紛争が生じた場合、本件不動産の所在地を管轄する裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とする。

本契約の締結を証するため、この証書2通を作成し、双方記名押印のうえ各自1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 住所
氏名

乙 住所
氏名