

収入印紙を
貼付して
ください。

区分所有建物売買契約書(案)

売主 渋谷区 (以下「甲」という。) と 買主 ○○○○ (以下「乙」という。) とは、次の条項により代官山アドレス 1 1 0 9 号室に係る区分所有建物売買契約 (以下「本契約」という。) を締結する。

(信義誠実の義務)

第 1 条 甲及び乙は、互いに信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(売買物件)

第 2 条 甲は、甲が所有する次表に掲げる区分所有建物 (以下「本物件」という。) を、乙に売り渡し、乙はこれを買受ける。

建 物	一棟の建物の表示					
	名 称	代官山アドレス				
	所 在	渋谷区代官山町 10 番地 60				
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造銅板葺・陸屋根・アルミニウム板葺地下 4 階付 36 階建				
	専有部分の表示					
	家屋番号	代官山町 10 番 60 の 1-1109	建物の 名称	1-1109	種類	居宅
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造/1 階建			床面積	65.35 m ² (公簿)
土 地	存 敷 地 利 用 権 の 土 地	所 在		地 番	地 目	地 積
		渋谷区代官山町		10 番 60	宅地	17,262.00 m ²
	内 容	権利の 種類	敷地権たる旨 の登記の有無	共有持分	面積 合計	17,262.00 m ²
敷 地 利 用 権 の	所有権	有	106983/100000000			

(売買面積)

第3条 本物件の売買面積は、前条の表に記載の登記簿上の公簿面積によるものとし、甲及び乙は、本契約締結後、本物件の面積が公簿と異なることを発見しても、売買代金の増額又は減額の請求をすることができない。

2 乙が、消費者契約法(平成12年法律第61号)第2条第1項に定める消費者(以下「消費者」という。)に該当する場合は、前項の規定を適用しない。

(売買代金)

第4条 本物件の売買代金(以下「売買代金」という。)は、金 円とする。

(売買代金の支払)

第5条 乙は、甲の発行する納入通知書により、その指定する期日までに、売買代金を支払わなければならない。

(延滞金)

第6条 乙は、前条の指定する期日までに売買代金を支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、売買代金の金額につき年14.6%の割合で計算した延滞金(100円未満の場合を除く。)を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、365日当たりの割合とする。

(所有権の移転及び引渡し)

第7条 本物件の所有権は、乙が第5条の規定により売買代金の支払が完了し、甲がこれを受領したときに、甲から乙へ移転する。

2 本物件の甲から乙への引渡しは、前項に基づく所有権の移転と同時に、現状有姿で完了したものとする。

(所有権移転登記)

第8条 乙は、前条第1項の規定による所有権の移転後、甲に対して速やかに所有権の移転登記を請求し、甲は遅滞なく所有権の移転を嘱託するものとする。

2 前項の所有権移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(引渡前の滅失・毀損)

第9条 本物件の引渡しまでに、天災その他甲及び乙の責めに帰することができない理由により本物件が滅失したときは、乙は本契約を解除することができる。

2 本物件の引渡しまでに、前項と同様の理由により本物件が毀損したときは、甲がその損失を負担する。

(完全な所有権の保証)

第10条 甲は、第7条第2項に規定する本物件の引渡しにおいて、第三者の所有権、抵当権、質権、地上権、地役権、賃借権、使用賃借権その他乙の完全な所有権の行使を妨げる何らの権利の設定又は付着がないことを保証する。

(契約不適合の免責)

第11条 乙は、本物件が本契約の内容に適合しないことを理由に、甲に対し、次に掲げる行為をすることができない。

(1) 履行の追完の請求

(2) 損害賠償の請求

(3) 契約の解除

(4) 代金の減額請求

2 乙が、消費者に該当する場合は、前項の規定を適用しない。

(公租公課等の負担)

第12条 本物件に賦課される公租公課、管理費、修繕積立金、公共料金等は、納税告知書、請求書等の宛名名義のいかんにかかわらず、第7条第1項に規定する所有権の移転をもって区分し、所有権移転の前日までの分を甲が負担し、所有権移転日以降の分を乙が負担する。

2 公租公課の計算の起算日は、令和7年1月1日とする。

(管理規約等の承継)

第13条 乙は、本物件の管理及び利用につき、管理規約、これに関連する規則等を甲から承継し、これらを遵守するものとする。

(契約の費用)

第14条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(契約の解除)

第15条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、催告せずに本契約を解除することができる。

(1) 乙が本契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 乙が甲の定めた入札参加資格又は本契約締結に必要な資格を有しないことが判明したとき。

(返還金等)

第16条 甲は、前条の規定により契約を解除したときは、乙が支払った売買代金を利息を付さずに返還する。

2 甲は、前条の規定により契約を解除したときは、第14条に規定するところにより乙が負担した費用及び乙が本物件のために支出した必要費、有益費その他一切の費用を返還しない。

(原状回復)

第17条 乙は、甲が第15条第1項の規定により契約を解除したときは、甲の指定する期日までに本物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が原状に回復させることが適当でないと認めたときは、この限りでない。

2 乙は、前項の規定により本物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該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18条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を、損害賠償として甲に支払わなければならない。

(反社会的勢力に関する保証)

第19条 乙は、甲に対し、次に掲げる事項を保証する。

(1) 自己が、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「反社会的勢力」という。)ではないこと。

(2) 自己の役員、理事、従業員その他関係者(以下「関係者」という。)が、反社会的勢力ではないこと。

(3) 自己、自己の関係者又は第三者をして、本物件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 甲は、乙について前項に規定する事項に反する事実が判明したときは、催告をせずに本契約を解除し、乙に対して利息を付さずに売買代金を返還するとともに、違約金

として売買代金の30%相当額を請求することができる。

3 乙は、前項の規定により本契約が解除された場合、甲に対して損害賠償を請求することはできない。

(管轄裁判所)

第20条 本契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の所在地を管轄する地方裁判所をもって専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第21条 本契約の各条項の解釈について疑義が生じた事項又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議の上これを解決する。

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、双方記名押印の上、各々その1通を保有する。

令和 年 月 日

東京都渋谷区宇田川町1番1号
甲 渋谷区
代表者区長 長谷部 健

乙