

売買契約の特約に関する条文体

ここに記載されている特約文は、例文です。実際の特約内容に合うように補修正して使います。また、必要により重要事項説明にも使います。

| 項目 | 細目 | 条文体 |
|--------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A 土地の物的状態 | 1 地耐力調査 | 本件土地は地盤調査（地耐力調査等）を行っていないため、調査を行う場合には別途調査費用が必要となります。 |
| | 2 補強・杭打ち等の別途費用 | 本件土地の地盤調査の結果、地盤改良及び基礎工事の補強または基礎を支える杭打ち等の工事が、必要となる場合もあります。その場合、改良・補強・杭打ち等の別途費用が必要となります。 |
| | 3 建物解体更地渡し | 本件土地上にある昭和〇〇年〇月新築の木造瓦葺き2階建て（1階〇〇.〇〇㎡、2階〇〇.〇〇㎡、合計〇〇.〇〇㎡）の建物は平成〇〇年〇月〇日までに売主の責任と負担において解体を行い、施工方法については買主の希望を考慮することとし、更地渡しとします。 |
| | 4 撤去、改良費用 | 本件土地内に地中埋設物・産業廃棄物・土壌汚染等があった場合の撤去、改良費用は売主負担とします。 |
| | 5 現況有姿売買 | 本契約の土地建物は現況有姿のままの売買であることを売主と買主は確認しました。 |
| | 6 確定測量による実測売買 | 本契約は確定測量による実測売買とし、売主は決済前までに本件土地の実測を行い、官民境界明示及び隣接地所有者押印のある境界確認書付の確定測量図を買主に交付します。また地積更正登記を完了し、境界標等により境界を明示して、売買面積（第〇条第〇項による道路部分と精算対象の有効宅地面積）を確定するものとし、 |
| | 7 引渡し前の立入り等の承諾 | 売主は、本物件の引渡し前であっても買主又は買主の関係者が地盤調査（ボーリング）、測量・建築予定看板設置、その他建築準備の為、本物件に必要な範囲で立入り、使用すること及び特定行政庁への建築確認申請などの建築に必要な手続きを行うことを予め承諾し、これに協力するものとし、 |

| 項目 | | 細目 | | 条文例 |
|----|-----------|----|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A | 土地の物的状態 | 8 | 瑕疵担保責任 | 地中残留物、土壌汚染等が検出された場合、売主は自らの責任と負担において、これを除去等するものとします。なお、瑕疵担保責任期間は、本物件の引渡しから〇ヵ月間とします。 |
| | | 9 | 境界確定と実測図の交付 | 売主は本物件引渡時までに自らの責任と負担で、本件土地を資格ある者に測量させ、その境界標を整備のうえ、買主に明示すると共に、隣接地所有者（道路等の公有地を含まない）の境界確認書付の実測図を買主に交付するものとし、実測図には、建築確認の対象となる有効宅地面積を記載するものとします。万一、売主の責めに帰さない事由により隣接地所有者の境界確認書が取得できない場合、売主及び買主は協議のうえ本契約を無償にて解除することができるものとします。本契約が解除されたときは、売主は買主より受領した手付金を無利息にて直ちに返還するものとします。 |
| | | | 境界の明示について | 売主及び買主は、第〇条の境界の明示に関し、隣地所有者との境界立会いによる境界確認書等が取得できない場合は別途協議するものとし、協議が整わない場合は売主及び買主は本契約を無償にて解除することができるものとします。本契約が解除されたときは、売主は買主より受領した手付金を無利息にて直ちに返還するものとします。 |
| | | 10 | 土地の分割と決済 | 売主の責任と負担において買主の指定通り、本件土地を〇区画に分筆するものとします。〇区画に分筆後、公営水道の取り出し工事〇ヵ所も、売主の責任と負担において行うものとします。なお、残代金決済は、〇区画の建築確認申請取得後に行うものとします。 |
| B | 権利関係、法令制限 | 1 | 買主負担の滅失登記費用 | 買主は残代金決済後直ちに建物を解体し、その後新築する予定であるため、本件建物の所有権移転登記を行わず、解体工事完了に合わせて、売主の協力を得たうえ買主は自らの費用負担により売主名義のまま建物の滅失登記を申請するものとします。なお、滅失登記申請に必要な書類（印鑑証明書等）を、売主は買主へ交付することを承諾するものとします。 |
| | | 2 | 滅失登記申請の費用 | 本件建物の滅失登記申請費用は売主負担とします。 |
| | | 3 | 地区計画指定予定 | 本物件が存する地区において、今後地区計画が指定される予定がある為、買主は、建築行為をする場合、当該地区計画の制限を受けることを予め承諾し、本件について売主に一切の異議・苦情を申し述べないものとします。 |
| | | 4 | 自治会指針 | 買主は、建物建築に関して自治会の指針（規約、会則）があることを承知しました。 （別途「〇〇自治会としての指針」ご参照ください。） 自治会館：TEL |

| 項目 | 細目 | 条 文 例 |
|----|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B | 権利関係、 法令制限 | 5 土壤汚染調査の近隣事例 本件土地は土壤汚染指定区域に指定されていませんが「〇〇地区内の〇〇近隣公園及び区画道路の改良工事の実施について」によると北西側約 250mほどの位置に〇〇市にて地中埋設物に関連して行った土壤調査において、環境基準を超えるフッ素及び砒素が地中埋設物とともに確認された為、地中埋設物の改良工事に併せて除去し、良質土にて置き換える工事が進められている事実について、買主は承知しました。 |
| | | 6 埋蔵文化財包蔵地区内試掘調査 本物件は埋蔵文化財包蔵地区内であるが、試掘調査の結果、文化財保護法第9 3条第1項の届け出は不要であることを売主、買主は確認しました。 |
| | | 7 埋蔵文化財包蔵地区内調査済の説明 〇〇土地区画整理事業は、「別添埋蔵文化財包蔵地区内における土木工事の取り扱いについて」に記載されているとおり、〇〇市による埋蔵文化財包蔵地区内の確認調査を経て造成工事が行われていることを買主は確認しました。 |
| | | 8 「UR」所有権移転届 本契約の所有移転登記と合わせて、売主と買主は共同で「独立行政法人都市再生機構」に対して、「所有権移転届出書」を提出するものとします。 |
| | | 9 未登記建物の表示 建物は、新築のため未登記であり、表示は建築確認済書によるものであることを買主は承諾しました。 |
| | | 10 地目変更と地積 現況地目は〇〇ですが、平成〇〇年〇月〇日迄に、売主は登記地目を宅地に変更するものとします。なお、地目変更することにより地積は〇〇〇.〇〇㎡となることを買主は確認しました。 |
| | | 11 換地の承継 本件買主は、換地処分公告前に本物件を第三者に譲渡するときは、事前に事業施工者より、当該土地の権利を譲渡することの承認を得る必要があります。買主は、本契約における買主の権利と義務を譲受人に承継させるものとします。なお、土地区画整理事業に要する費用は賦課しないものとします。 |
| | | 12 登録免許税の負担 買主は、換地処分公告日後に行われる所有権移転及び売買代金の一部に充当するための融資の抵当権設定の登録免許税等（登記申請費用）を負担するものとします。 |
| | | 13 地積増減の精算なし 売買契約第〇条に係わらず換地処分公告時に、その地積が本件土地の地積と相違することがあっても、売主・買主双方とも何ら異義を申し立てないものとし、かつ、売買代金の増減精算を行わないものとします。 |

| 項 目 | | 細 目 | | 条 文 例 |
|-----|-------------------------|-----|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C | 境界・地積、 道路・通路 | 1 | 道路敷地寄付申出 | 本件土地が接道する〇〇〇〇所有の位置指定道路の内、別添公図写し朱線に囲まれた部分（以下「帰属道路」という）を、売主はその責任と負担において〇〇市へ帰属させるものとします。「私道路敷地寄付申出書と添付書類一式」（以下「帰属書類」という）の書類一切を、売主において〇〇市〇〇課へ提出し受理されること、及び同課より条件提示のあった、「帰属道路の一部改修工事」を、帰属書類提出時迄に完了させるものとします。万一、帰属書類が受理されなかった場合、又は、改修工事に多額の費用を要する場合は、売主及び買主は協議するものとし、合議が得られない場合は売主及び買主は本契約を無償にて解除できるものとします。本契約が解除されたときは、売主は買主より受領した手付金を無利息にて直ちに買主に返還するものとします。 |
| | | 2 | 電柱及び信号機 | 買主は、本件土地に隣接して〇〇側すみ切り部分に電柱及び信号機があり、また南側道路部分に電柱及びその支線があることを確認しました。 |
| | | 3 | 交通量による騒音・振動及び踏切 | 買主は、本件土地の〇側及び〇側道路は比較的交通量が多いため、通過する車両等の騒音・振動が生じることがあること、〇側へ約〇〇mのところ〇〇鉄道の線路及び踏切があることを承知しました。 |
| | | 4 | 位置指定道路の新設 | 売主はその責任と負担において、本物件引渡しまでに別添道路位置指定申請図に基づき売買対象地並びに新設位置指定道路部分の分筆登記及び新設位置指定道路の築造を完了するものとし、売主は本物件引渡しまでに道路位置指定等通知書を買主に交付するものとします。万一、道路の築造及び位置指定等通知書の交付が出来なかった場合には、売主及び買主は本契約を無償にて解除できるものとします。本契約が解除されたときは、売主は買主より受領した手付金を、無利息にて直ちに買主へ返還するものとします。 |
| | | 5 | 私道通行、掘削の承諾 | 売主は、その責任と負担において隣接地所有者の立会いにより作成された確定測量図（私道部分含む）及び私道の所有者からの私道の通行及び掘削の承諾書を取得し買主に交付しなければなりません。 |
| D | 供給処理施設 （上水、下水、ガス、電気） | 1 | 水道利用の承諾 | 売主は、引渡しの時までに、私設水道を利用する権利を買主のために取得しなければなりません。 |

| 項 目 | | 細 目 | | 条 文 例 |
|-----|------------------------------|-----|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E | 契約解除、 損害賠償 額予定・違 約金 | 1 | 契約の一体性 | 本契約は、〇〇〇〇と〇〇〇〇との間において平成〇〇年〇月〇日付売買契約と不可分一体の契約とし、一方の契約が不成立となった場合には本契約も失効するものとします。 |
| | | 2 | 売買契約解除と金員の返還 | 売主は、平成〇〇年〇〇月〇〇日までに〇〇〇〇書を買主に交付できない場合は、本契約を無償にて解除することができるものとします。本契約が解除されたときは、売主は買主より受領した手付金を無利息にて直ちに返還するものとします。 |
| | | 3 | 引渡し遅延と合意解除 | 売主は本物件について地中内埋設物及び隣地からの〇〇〇の越境があった場合、その責任と負担においてこれを除去・解消するものとし、これにより引渡しが大幅に遅れる場合には、売主・買主協議のうえ、本契約を無償にて解除することができるものとします。本契約が解除されたときは、売主は買主より受領した手付金を無利息にて直ちに返還するものとします。 |
| F | 瑕疵担保責任 | 1 | 瑕疵担保責任負担免除 | 本件建物に対する瑕疵担保責任を売主は負わないことを売主・買主双方は確認し、買主は承諾しました。 |
| | | 2 | 瑕疵担保責任期間 | 売主は買主に対し道路の陥没等位置指定道路工事の瑕疵に限り、担保責任を〇〇年間負うものとします。 |
| G | 融資、決済、 引渡し | 1 | 公租公課の負担 | 決済時の固定資産税・都市計画税の精算は、土地のみとします。 |
| | | 2 | 開発行為の完了検査と決済 | 本物件は、開発行為の許可を取得した土地であり、売主の責任と負担により開発許可に係わる完了検査済証を残代金決済時迄に取得するものとします。ただし、完了検査済証が残代金支払時迄に取得できない場合には、売主と買主双方協議のうえ、手続き完了日と決済日を延期できるものとします。万一、完了検査済証を取得できなかった場合には、売主及び買主は本契約を無償にて解除することができるものとします。本契約が解除されたときは、売主は買主より受領した手付金を無利息にて直ちに返還するものとします。 |
| | | 3 | 精算金帰属 | 売買の目的物の表示の内、従前地地番〇〇〇番〇〇〇及び〇〇〇番〇〇〇の土地は私道部分であり、換地処分の対象面積には含まれておらず、精算金（還付）にて処理される予定につき、精算された場合の還付精算金は買主に帰属するものとします。 |
| | | 4 | 事前着工による公租公課の負担 | 第〇条特約〇〇〇により買主が事前着工をした場合の公租公課の負担については、本契約第〇〇条の約定にかかわらず、引渡し着工の前日までの分は売主が負担し、引渡し着工の当日からの分は買主が負担するものとします。 |

| 項 目 | | 細 目 | | 条 文 例 |
|-----|-----|-----|--------|----------------------------------------------------------------------|
| H | その他 | 1 | 書面の作成 | 売主・買主は、売買契約書の作成通数について「2通」を「1通」と読み替え、買主が原本を保有し、売主はその写しを保有するものとします。 |
| | | 2 | 印紙負担 | 本契約第〇〇条（印紙の負担区分）に定める印紙の負担については、原本を保有する買主の負担とします。 |
| | | 3 | 残置物の撤去 | 売主は、決済日までにその責任と負担において、洋室〇〇〇帖に置かれている残置物（エアコン室内機〇台及び室外機〇台）を撤去するものとします。 |