**不動産売買契約書**

破産者○破産管財人○（以下「売主」という。）と株式会社○（以下「買主」という。）は、破産者所有にかかる別紙物件目録（省略）記載の土地建物（以下「本件不動産」という。）について、本日、以下のとおり売買契約を締結する。

第１条（契約の目的）

売主は、買主に対し、本件不動産を売り渡し、買主は、これを買い受けた。

第２条（売買代金等）

１　本件不動産の売買代金は、金○万○円とする。

２　買主は、本日、売主に対し、手付金として金○万○円を支払い、売主は、これを受領した。

３　残金は金○万○円とする。

４　手付金は売買残代金支払に際して、その一部に充当する。手付金には利息を付けない。

第３条（本件不動産の面積）

１　本件不動産の面積は、登記済不動産については本日現在の登記簿上の表示により、未登記不動産については別紙物件目録の表示によるものとし、その実測面積及び現況等がこれと相違することがあっても、売主及び買主は、相互に売買代金の増減を請求することができない。

２　売主は、本件不動産の境界については一切明示しないものとし、買主は、そのことを了解のうえ本件不動産を買い受けるものとする。

第４条（残代金の決済）

買主は、売主に対し、令和○年○月○日までに売買残代金を支払い、売主は、買主に対し、これと引換えに所有権移転登記に必要な一切の書類を交付する。

第５条（所有権移転及び引渡し）

１　本件不動産の所有権は、売買代金全額の支払と同時に売主から買主に移転する。

２　売主は、前項の所有権移転と同時に、本件不動産を現状有姿にて引き渡すものとする。

３　本件不動産内に残置された動産についても、その所有権は、第１項記載の所有権移転と同時に売主から買主に移転するものとし、売主は、その撤去義務を負わない。

第６条（担保権の抹消）

売主は、本件不動産に抵当権等の担保権が設定されているときは、前条の所有権移転登記手続と同時に抹消手続を行う。

第７条（担保責任）

本件取引は現状有姿とし、本件不動産に契約不適合がある場合には買主の負担とし、買主は、売主に対し、これを理由として損害賠償、契約の解除等何らの請求をしない。

第８条（諸費用の負担）

１　不動産所有権移転登記手続に要する費用は買主が負担する。

２　抵当権等の担保権抹消登記手続に要する費用は売主が負担する。

３　本契約証書に貼付する印紙税については、買主が自ら保有する分を負担する。

第９条（権利及び負担の帰属）

１　本件不動産についての受益の権利は、決済期日をもって区分し、その前日までに相当する部分は売主に帰属し、当日以後は買主に帰属する。

２　本件不動産に関する公租公課その他の負担金等は、決済期日をもって区分し、その前日までに相当する部分は売主の負担とし、当日以後に相当する部分は買主の負担とする。なお、令和○年度固定資産税・都市計画税の起算日は４月１日とする。

３　前２項の精算は決済期日に行う。ただし、その時に金額が確定していないものについては、後日確定次第これを精算する。

第10条（契約解除）

１　売主又は買主のいずれか一方が本契約に定める義務の履行を怠ったときは、その相手方は、本契約を解除することができる。

２　前項に関して、買主の義務不履行により売主が本契約を解除した場合には、売主は、手付金の全額を違約金として取得し、返還の義務を負わない。また、売主の義務不履行により買主が本契約を解除した場合には、売主は、買主に対し受領済みの手付金のみを利息を付さないで返還するものとする。

第11条（危険負担）

１　本件不動産が売買代金完済前に全部又は一部について天災その他不可抗力により滅失又は毀損したときは、その損失は売主の負担とする。

２　前項の場合、その滅失又は毀損により買主がその目的を達することができないときは、買主は、この契約を解除することができる。

第12条（停止条件）

１　本売買契約は、破産裁判所の許可があること及び担保権者の同意が得られ、担保権設定登記等の抹消登記手続についての協力が得られることにより効力を生じる。上記許可等が得られない場合、売主は、本件売買契約を解除できるものとする。

２　前項により契約が解除された場合には、売主は、買主に対し、損害賠償等何らの責任を負わない。ただし、売主は、買主に受領済みの金員を無利息にて速やかに返還しなければならない。

第13条（疑義事項）

本契約に定めなき事項、疑義ある事項については、売主買主双方誠意をもって協議のうえ、これを決定する。

上記の契約の成立を証するため本契約書１通を作成して買主が保有し、写しを売主が保有する。

令和　　年　　月　　日

売主 　○市○区○町○丁目○番○号

○ビル○階　○法律事務所

破産者　○

破産管財人　○

買主

（別紙）

**物件目録**