特約・容認事項

１．本件売買代金の残金は、買主負担にて売主指定の金融口座に振り込み送金とし、買主の残代金にて売主の本契約条項第〇条（負担の消除）記載の「抵当権の抹消」を行うことを買主は予め承諾する。

２．売主は、平成○○年○月○日までに確定測量図を作成し、買主に交付するものとするが、隣地所有者の協力が得られない等、売主の責めに帰さない事由により平成○○年○月○日までに買主に交付できない場合には本契約は当然白紙になるものとし、その場合は、売主は直ちに手付金を無利息で返還し、買主は売主に対し、違約金等一切の金銭的請求、法的請求をなし得ないものとする。

３．物件敷地内において、平成〇年頃、死亡事件（殺人）が発生したが、事件当時の建物は、「お祓い」をして取り壊しをしているとのことである。以上の点は 契約の内容に適合しない場合の売主の責任 に該当するものではなく、買主は売主に対し、損害賠償その他法的請求をなし得ないものとする。

４．売主は、第〇条のとおり、引渡から１年間、契約の内容に適合しない場合の売主の責任を負うが、本物件は築20 年を経過しており屋根等の躯体・基本的構造部分や水道管、下水道管、ガス管、ポンプ等の諸設備については相当の自然損耗・経年変化が認められるところであって買主はそれを承認し、それを前提として本契約書所定の代金で本物件を購入するものである（それらの状況を種々考慮、協議して当初予定していた売買代金から金50 万円を値引きしたものである）。買主は、それぞれの設備等が引渡時に正常に稼働していることを現地で確認したが、引渡後に自然損耗、経年変化による劣化・腐蝕等を原因として仮に雨漏り、水漏れ、ポンプ等の設備の故障等があったとしても、それらは契約の内容に適合しない場合の売主の責任に該当するものではなく、買主の責任と費用で補修するものとし、売主に法的請求・費用負担等を求めないものとする。

５．買主は、下記の容認事項を確認・承諾の上、購入するものとし、下記事項について売主に対し、解除、損害賠償、修補、代金減額請求等の一切の法的請求をなし得ないものとする。

<容認事項>

１．本物件周辺は第三者所有地となっており、将来開発事業及び建物(中高層建築物等)の建築または再築がされる場合があります。その際、周辺環境・景観・眺望・及び日照条件等が変化することがあります。

２．「法令に基づく制限」については、重要事項説明時点における内容であり、将来、法令の改正等により本物件の利用等に関する制限が附加、または緩和されることがあります。

３．本物件の電波受信状況によっては、良好な電波受信を確保する為にアンテナやブースターの設置ケーブルテレビの引込み等が必要になる場合があります。それらの費用は買主の負担となります。

４．本件土地の地盤・地耐力調査は行っておらず、本物件上に新たに建物を建築する際、その建築会社等から地盤・地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要になる場合があります。その場合には買主の負担となります。

５．本物件地域には自治会(町会)等があります。よって自治会(町会)費用や取り決め等がありますので、買主はそれを継承し、遵守するものとします。またゴミ出しも自治会(町会)等の指示に従って下さい。

６．本物件東側道路に○○市の街路灯があります。

７．本物件の北側隣接地(地番:○番○)の甲野太郎氏所有の建物の屋根の雨樋部分（幅約10㎝、長さ5ｍ）の塀の一部が越境してきております。なお、この越境物の撤去については別添の覚書が売主と甲野太郎氏間で交わされています。

８．7 番5 と7 番6 の境界上の現況の塀は隣地との共有物であり、修繕・やり替え等を行う際、その所有者と協議及び承諾が必要となります。

９．本物件北側隣接地は現在コインパーキングの為、利用に伴い振動、騒音、臭気等が発生する場合があります。

以下余白

契約不適合責任　時効

契約不適合責任の行使期間

① 権利行使できるとき（引渡し）から１０年の時効にかかる。

② ①の期間内に買主が不適合の事実(数量不足を除く)を知った場合、知った時から１年以内に売主に「通知」し、かつ、知った時から５年以内に権利行使（※訴訟等）しなければ時効にかかり、買主は、その不適合を理由とする履行の追完の請求、代金減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

③ 売主が引渡しの時に目的物が契約の内容に適合しないものであることを知っていたとき又は重大な過失によって知らなかったときは、買主の「知ってから１年以内」の通知義務は免除される。この場合には、他の契約違反の時効と同様、買主が権利を行使できることを知った時から５年又は権利行使できるとき（引渡し）から１０年の時効にかかる。

契約不適合責任　目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限

目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限

第５６６条

売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から一年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、売主が引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

解除権の消滅と放棄

解除権者の故意による目的物の損傷等による解除権の消滅

改正法第548 条

解除権を有する者が故意若しくは過失によって契約の目的物を著しく損傷し、若しくは返還することができなくなったとき、又は加工若しくは改造によってこれを他の種類の物に変えたときは、解除権は、消滅する。ただし、解除権を有する者がその解除権を有することを知らなかったときは、この限りでない。

催告によらない解除

催告によらない解除

第542 条

次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

一 債務の全部の履行が不能であるとき。

二 債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

三 債務の一部の履行が不能である場合又は債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。

四 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、債務者が履行をしないでその時期を経過したとき。

五 前各号に掲げる場合のほか、債務者がその債務の履行をせず、債権者が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

２ 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の一

部の解除をすることができる。

一 債務の一部の履行が不能であるとき。

二 債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

債務不履行による損害賠償

債務不履行による損害賠償

第415条

債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。た だし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

２ 前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、債権者は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。

一 債務の履行が不能であるとき。

二 債務者がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

三 債務が契約によって生じたものである場合において、その契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

決済前の立入に関する事項

売主は、この契約締結後、第4条規定の引渡しまでの間に、買主または買主の指定する第三者が以下の行為をなすことを承諾し、売主名義での書類の提出・売主の署名捺印・印鑑証明書の提出等が必要となる場合は、これに協力します。

(1)　建物建設のための所轄官庁との事前相談および事前協議

(2)　ボーリング等の地質調査、測量等のために売買不動産内で行う立入り調査

(3)　建築計画の告知看板の設置

(4)　近隣住民との日照権、工事公害等の解決交渉

契約不適合責任　建物　雨漏り　売主業者は不可

本件建物には雨漏り(の可能性)はあるが、買主はそれを容認の上、本契約の売買代金で購入するものであり、買主は売主に対して契約不適合責任を問わないものとする。

本件建物には雨漏りがあるが、買主はそれを認識、容認して本件建物を購入するものであり、雨漏りについては、買主は売主に対し、契約不適合責任、その他の法的請求をしないものとする。

心理的瑕疵　１・２

本物件敷地内において、平成○年頃、死亡事件（殺人）が発生したが、事件当時の建物は、「お祓い」をして取り壊しをしているとのことである。買主は上記死亡事件を容認して購入するものであり、同事件は「契約不適合」に該当するものではなく、同死亡事件を理由に買主は売主に契約不適合に関する法的請求等一切の請求をなし得ないものとする。

本物件内において、〇年〇月頃に当時の所有者の親族（または〇〇）が自殺しておりますので、あらかじめご承知おき下さい。

契約不適合責任　建物　古い

本物件は、本件土地上の建物も築20年を経過し、本件土地も地方(郊外)に所在する元々安価なものであって、売主は本物件の売買価格では本物件の品質に関する専門家調査費用を捻出できない状況にあるところ、買主はそれを前提に、その責任において実施した内覧、現状確認、環境確認に基づき、契約書所定の代金により本物件を現状有姿にて購入するものである。従って、買主は一切の契約不適合を容認するものであり、今後、売主に対して追完請求、代金減額請求、解除、損害賠償、錯誤取消等の契約不適合責任を求めないものとする。

契約不適合責任　業者売主は不可

（契約不適合責任）

第○条　買主は、本物件に契約不適合がある場合には、追完請求、代金減額請求、催告解除、無催告解除、損害賠償請求等の契約不適合に関する請求を、売主に対してすることができる。ただし、本物件の引渡し後1年を経過したときはできないものとする。

契約不適合の期間　業者売主は不可

売主および買主は、本契約書第○条ただし書に定める、買主の売主に対する契約不適合に基づく通知期間を、引渡し後6ヶ月に変更することについて合意した。

公租公課、契約時に課税額が解っている場合

本契約書第○条に規定する清算すべき本物件に賦課される公租公課の対象となる固定資産税および都市計画税については、○○年度の税額に基づき清算します。売主・買主は、○○年度における税額との間に差異が生じたとしても、再度清算を行わないことを確認しました。

公租公課、確定前

本契約条項第○条（公租・公課の負担）については、本物件の引渡し時には、○○年度の税額が確定していないため、税額が確定次第（同年4月1日以降）、売主が算出する日割清算額を、買主は売主に対し、速やかに支払うものとする。

一括決済の特約

本件は、同日契約、同日移転・引渡しの取引とする。

この契約は一括決済のため、第○○条(手付)、第○条(手付解除)および第○○条(引渡し前の滅失・毀損)の各条項は適用がないことを、売主および買主は確認する。

崖地の規制

本物件は「がけ」に近接（がけ下の土地）しており、当該「がけ」が〇〇〇安全条例により規定されている「がけ」に該当するため、買主は、当該「がけ」の下端からがけの高さの2倍の範囲内に建築物を建築する場合、規制を受けることを容認のうえ、本物件を買い受けるものとする。

埋蔵文化財包蔵地の場合

買主は、次の点を予め確認し了承する。

本物件は周知の埋蔵文化財包蔵地内にあるため、建築工事等を行う場合には事業着手の60日前までに教育委員会に届け出る必要があり、届出の結果、試掘が必要となる場合(調査期間及び調査費が生じます)や事業中止、事業の変更等の指示を受ける場合があること。これにより、本契約の目的を達することができなくなったときは、（売主・買主）は本契約を解除することができる。

給排水・ガス等の協議

本物件での建築の際の施設利用については計画建物によって異なるため○○ガス、○○市上下水道局等関係官庁と協議の上、指導に従ってください。

相続手続き中の場合

売主は、現在、本物件の売主を相続人とする相続登記手続き中のため、売主は、自己の責任と負担において、本物件の引渡しまでに同相続手続きを完了する。但し、売主の誠実な履行によっても、何らかの事由によって本物件の引渡しまでに相続登記が完了できない場合は、本契約は、白紙にて解除となり、この場合、売主は受領済みの金員を無利息にて速やかに買主に返還するものとする。

分筆、面積精算

売主は、第○条の所有権移転登記の時期までに、その責任と負担において本件土地の分筆登記を完了します。

１．売主は買主に対して○年○月○日までに、売主の責任と負担において本物件の面積および境界標の設置につき、資格のある者の測量による確定測量図および筆界確認書を作成し交付することとします。

２．前項の測量の結果、登記所に定める誤差範囲を超える場合については、売主の負担において地積更正登記を完了し、買主に引渡すものとします。

３．第1項の確定測量の結果得られた清算対象土地の面積より清算基準面積を差し引いた面積が１㎡未満の場合は清算を行わないものとします。

測量、校正登記を行わない

1. 売主は、本物件引渡しの時期までに、その責任と負担において隣地所有者等の立会いを得て、測量士等資格ある者の測量によって作成された土地の測量図を、買主に交付するものとする。

2. 前項の測量の結果、測量図の面積と登記記録記載の面積との間に相違が生じても、売主は、地積更正登記の責を負わないものとする。

3. 売主は、本物件引渡しの時期までに、その責任と負担において、境界標を設置するものとする。

測量、契約後に測量

1. 売主は、その費用と責任で本件土地引渡時までに、隣接地所有者立会いにより承認された現況測量図を作成し、買主に引き渡すものとする。

2. 引渡時までに隣地所有者の協力が得られない等、売主の責めに帰さないやむを得ない事由により売主が現況測量図を買主に交付できなかった場合には本売買契約は自動的に解除となる。この場合には、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならず、買主は売主に対し、違約金の請求はなし得ないものとする。