

CHECK SHEET

●土地売買契約書をチェックしましょう



チェック欄	基本事項	内容・チェックポイント
<input type="checkbox"/>	当事者の氏名および住所	住所票記載の住所で記入すること。
<input type="checkbox"/>	売買対象不動産の表示	登記事項証明書の表題部どおりに記載されていて、この表示で、売買する不動産を特定する。なお、古い建物などがある場合は、現状のままか、取り壊して売買するかも明記。
<input type="checkbox"/>	売買代金と支払方法	売買代金総額、手付金から残金支払までの支払い時期と支払方法について記載。なお、公簿(登記上の)面積で取引するのか、実測面積で取引するのかの明記が必要。
<input type="checkbox"/>	引渡し時期	通常は所有権移転登記と同時になる。
<input type="checkbox"/>	所有権移転時期と登記申請	どの時点で、所有権移転、登記申請を行うかを記載。通常は売買代金全額の支払いが完了するタイミングで行う。
<input type="checkbox"/>	代金以外の金銭(登記費用など)の授受の定め	売買代金以外の金銭の授受について記載。所有権移転登記の登録免許税、登録手数料は買主の負担となる。
<input type="checkbox"/>	手付解除等、契約解除について	当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主は手付金放棄、売主は手付金の倍返しによって解約ができる権利を持つ。

チェック欄	基本事項	内容・チェックポイント
<input type="checkbox"/>	契約違反についての取り決め	売主もしくは買主が期限を定めた債務の履行をせずに、契約に違反した場合の措置が記載される。
<input type="checkbox"/>	ローン利用の特約	ローンを利用した場合に、融資の実行が否認された場合の措置とその期限を記載する。売主が宅建業者の場合は、約束した期日までに融資が下りなかった際、無条件で解約できることとし、売主は手付金等を速やかに買主に交換する旨などの取り決めが記載される。
<input type="checkbox"/>	天災事変などの不可抗力により損害賠償	契約から引渡しまでに、天災地変等の不可抗力で取引物件に損害が発生した場合の責任と負担についてが記載される。
<input type="checkbox"/>	瑕疵担保責任	引渡し後に、隠れた瑕疵(不具合)が発見された場合に、売主の修復等の責任について、記載される。
<input type="checkbox"/>	公租公課の分担の取り決め	固定資産税、都市計画税等は引き渡し後による日割り精算となる、通常、引き渡し日の前日までは売主負担、引き渡し日以降が買主負担となる。