

第2 建物の売買

○建物とその敷地を併せて売買するとき

事 例

当社は、とある場所に土地・建物を所有していたのですが、特に使用用途がなくなってしまったので、社内で検討した結果、土地・建物をまとめて売却することにしました。

契約書等 土地建物売買契約書

検討事項

事例不産契約七

土地とその上に建てられている建物を一緒に売買する場合の契約書です。売買の目的物は二つになりますが、条項によってはこれを特に区別せず、ほぼ一体のものとして扱うこととなります。具体的条項については、当事者、売買の目的物、代金額のほか、代金の支払時期・所有権の移転時期・登記の時期・引渡しの時期、危険負担、契約不適合責任等、重要な契約内容を規定することとなります。

土地建物売買契約書を作成する際の主な留意点は次のとおりです。

- 売買の目的物は特定されているか
- 土地と建物の売買代金額をそれぞれいくらとするか、建物につき消費税課税取引か否かを確認したか
- 手付金の定めをどうするか
- 公簿売買か実測売買かを明記したか
- 所有権の移転の時期を定めたか
- 所有権移転登記手続の時期を定めたか
- 引渡しの時期を定めたか
- 契約不適合責任をどう規定するか
- 公租公課の分担についてどう規定するか

三三三

モデル条項

土地建物売買契約書

売主〇〇株式会社（以下「甲」という。）と買主〇〇株式会社（以下「乙」という。）は、後記の土地及び建物（以下、後記の土地を「本土地」、後記の建物を「本建物」といい、併せて「本物件」という。）に関し、次のとおり土地建物売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（売 買） 1

第1条 甲は、乙に対し、本物件を、本土地が金〇〇円、本建物が金〇〇円（うち消費税等〇〇円）の代金総額金〇〇円（うち消費税等〇〇円）で売り渡すことを約し、乙はこれを買受ける。

（手 付） 2

第2条 乙は、甲に対し、本契約締結と同時に、手付金として、金〇〇円を支払う。

2 前項の手付金は、次条に定める売買残代金支払の際、無利息にて、売買代金の一部に充当する。

3 甲及び乙は、相手方が本契約の履行に着手するまでの間、甲は乙に受領済みの手付金の倍額を支払い、乙は甲に支払済みの手付金を放棄して、それぞれ本契約を解除することができる。

（代金の支払）

第3条 乙は、甲に対し、令和〇〇年〇〇月〇〇日までに、第6条に定める本物件の所有権移転登記手続と引換えに、売買残代金〇〇円を支払う。

（売買対象面積） 3

第4条 本土地の売買対象面積は、後記の登記簿上の面積によるものとし、これが実測面積と相違する場合であっても、甲及び乙は相互に相手方に対し売買代金の増減等、一切異議を申し出ず、また、請求を行わない。

（所有権の移転） 4

第5条 本物件の所有権は、甲が乙から第3条に定める売買残代金を受領した時

第2章 売 買

に、甲から乙に移転する。

(所有権移転登記手続) ⑤

第6条 甲は、乙に対し、令和〇〇年〇〇月〇〇日までに、第3条に定める売買
残代金の支払と引換えに、本物件の所有権移転登記手続を行う。

2 前項の登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

(本物件の引渡し) ⑥

第7条 甲は、乙に対し、令和〇〇年〇〇月〇〇日までに、第3条に定める売買
残代金の支払と引換えに、現状有姿のまま本物件を引き渡す。

(危険負担)

第8条 本物件の一部又は全部が、本契約締結後、本物件の引渡しまでの間に、
天災地変その他甲乙いずれの責めにも帰すことができない事由により滅失又は
損傷した場合、乙は売買代金の全部又は一部の支払を拒絶することができる。

(担保権等の抹消)

第9条 甲は、本物件の所有権移転の時までに、抵当権等の担保権、賃借権等の
用益権その他乙の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を除去する。

(契約不適合責任) ⑦

第10条 乙は、引き渡された本物件が種類若しくは品質又は権利に関して本契約
の内容に適合しないものであるとき（以下「契約不適合」という。）は、甲に対
し、本物件の修補又はその是正を請求することができる。

2 前項の場合において、乙が相当の期間を定めて契約不適合の修補又は是正を
請求したにもかかわらず、甲がその期間内に修補又は是正をしないときは、乙
は、その契約不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

3 本物件の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙
は、前二項の規定による請求をすることができない。

4 本物件の契約不適合が甲の責めに帰すべき事由によるものであり、その契約
不適合によって乙が損害を被ったときは、乙は、甲に対しその損害の賠償を請
求することができる。

5 本物件の契約不適合を修補することが不能であるとき、又は乙が甲に相当の
期間を定めてその契約不適合の修補又は是正を請求したにもかかわらず甲がそ
の期間内に修補又は是正をしないときで、これにより本契約の目的を達するこ
とができない場合は、乙は、本契約を解除することができる。

第2章 売 買

6 乙が、本物件の引渡しを受けた後○年以内に甲に対して契約不適合を通知しなかった場合には、甲に対して、その契約不適合を理由とする第1項及び第2項の規定による請求、損害賠償の請求並びに本契約の解除をすることができない。

(解 除)

第11条 甲又は乙は、相手方が本契約のいずれかの条項に違反した場合には、相当期間を定めて履行を催告した上、本契約を解除することができる。

2 甲又は乙は、民法第542条に定める場合には、何らの催告なしに直ちに本契約を解除することができる。

(公租公課の負担) ⑧

第12条 本物件に対して賦課される公租公課は、本契約成立日の属する年の1月1日を基準とし、第7条に定める本物件の引渡しの日の前日までを甲の負担とし、引渡しの日以降を乙の負担とする。

(契約締結費用の負担)

第13条 本契約締結に要する費用は、甲乙の折半とする。

(裁判管轄)

第14条 本契約に関し、紛争が生じたときは、本物件の所在地を管轄する裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙各1通を保有する。

令和○○年○○月○○日

甲 (売主) ○○県○○市○○町○○丁目○○番○○号
○○株式会社
代表取締役 ○○○○ ㊟

乙 (買主) ○○県○○市○○町○○丁目○○番○○号
○○株式会社
代表取締役 ○○○○ ㊟

記

土地の表示

事例不産契約七

二二四

第2章 売 買

所 在 ○○県○○市○○町○○丁目
地 番 ○○番
地 目 ○○○○
地 積 ○○. ○○平方メートル

建物の表示

所 在 ○○県○○市○○町○○丁目○○番地
家屋番号 ○○番
種 類 ○○○○
構 造 ○○○○
床 面 積 ○○. ○○平方メートル

以上

別紙〔省略〕

事
例
不
産
契
約
七

条項解説

1 売買の目的物・代金

売買は、売主がある財産権を買主に移転することを約し、買主がこれに対してその代金を支払うことを約することによって成立します(民555)。モデル条項第1条は、売主が本土地及び本建物を買主に移転することを約した旨を定めています。

(1) 不動産について

売買の目的物である不動産の特定は、モデル条項のとおり、土地については、所在・地番・地目・地積を記載し、建物については、所在・家屋番号・種類・構造・床面積を記載して特定することが一般的です。なお、売買契約書は、所有権移転登記を申請する場合の添付書類になりますので、これらの記載が登記事項証明書の記載と正確に一致するように記載しましょう。

なお、造作や庭木等については、通常は、当然に土地建物と一体で移転するため(民87・242)、モデル条項では特に明示していませんが、その場所や形状から、必ずしも当然に土地建物と一体に移転するとは限らないものがあることもあり得ますし、そうでなくとも、疑義が生じる余地のないよう、売買の目的物として明記することも考えられます。その場合は、土地又は建物の表示の記載に、「本契約締結時において、土地(建

二
三
五

第2章 売 買

物)に附属し、又は定着しているものの一切を含む。」と追記する方法があります。

(2) 代金額について

代金額については、総額に加え、その内訳である土地と建物それぞれの代金額も記載します。これにより、消費税の課税対象となる建物の代金額も明確になります（なお、消費税の課税の有無については、後記 **MEMO** 参照）。そのほか法人税等の計算においても、建物の減価償却費の計算が必要になること、また、消費税の計算においても土地は非課税取引とされていること（消費税6①・別表1一）から土地と建物それぞれの価額が合理的に区分されていることは有用です。

2 手付金

不動産の売買契約を締結する場合には、手付金を交付することが一般的です。

手付とは、契約締結に際して当事者の一方から相手方に対して交付される金銭ですが、代金の一部払としての内金とは異なります。そのため、手付金を売買代金に充当することとする場合には、モデル条項第2条第2項の定めのように明確に規定する必要があります。

また、民法上、手付は解約手付と推定されており、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主は手付を放棄することにより、売主は手付の倍額を支払うことによって、契約を解除することができます(民557①)。このことを確認する趣旨の規定が、モデル条項第2条第3項になります。ここでいう契約の履行に着手するとは、判例によると、「客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし又は履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合」を指すとされています(最判昭40・11・24判時428・23)。例えば、売主が隣接土地との境界の確定作業をする行為(東京地判平21・9・25(平20(ワ)35924))や、売主が抵当権を消滅させるため借入金の全額を返済する行為(東京地判平21・11・12(平21(ワ)11952・平21(ワ)29760))が、履行の着手に当たるとした裁判例があります。

なお、売主が宅地建物取引業者の場合には、手付の金額は、売買代金の額の10分の2を超えることはできません(宅地建物39)。

3 公簿売買と実測売買(測量図の作成等)

土地の売買代金の決定方法には、公簿売買と実測売買とがあります。公簿売買とは、登記簿面積を売買対象面積として代金を決定する方法であり、実測売買とは、実測面

第2章 売 買

積により売買代金を決定する方法です。

モデル条項第4条は、公簿売買の場合を規定しています。実測売買の場合には、登記簿面積と実測面積に増減が生じた場合の精算単価も定めておく必要があります。実測売買にする場合には、モデル条項第4条を、次のような条項に変更することになります。

●変更例

(売買対象面積)

第4条 本土地の売買対象面積は、実測によるものとし、実測された面積が公簿面積と異なるときは、その差の面積に1平方メートル当たり金〇〇円の単価を乗じた額を前条に定める残代金支払時に精算する。

2 甲は、本契約締結後直ちに前項の実測を行う。当該実測に要する費用は、甲が負担する。

また、実測をするのであれば、併せて、土地の境界を明示する義務と測量図の交付義務を課すことも考えられます。特に、境界が確定していない土地を購入する場合には、後に境界に関する紛争が生じないようにするために、所有権移転の時までに、売主の責任で土地の境界を確定してもらうことが適当です。

その場合の条項例は、次のとおりです。

●境界明示・測量図交付義務を規定する場合の条項例

(境界の明示及び測量図の交付)

第〇条 甲は、本物件の引渡しの日までに、現地において隣地との境界を明示する。

2 甲は、本物件の引渡しの日までに、自己の責任と負担において、本土地についての測量図を作成し、これを乙に交付する。

4 所有権の移転時期

売買契約は、当事者の合意によって効果が生じますので、特約がない限り、所有権の移転時期は売買契約締結時になります(民176参照)。しかし、モデル条項第5条のように、売買代金が全額支払われた時を所有権の移転時期にする旨規定する等、所有権の移転時期は別途当事者間で合意し、これを明示するのが一般的です。

5 所有権移転登記

モデル条項第6条第1項では、売主が、売買代金全額を受領と引換えに、本物件の所有権移転登記の申請手続をすることを定めています。物件の引渡し・所有権移転登記の申請（関係書類の引渡し）・所有権の移転と、売買残代金の支払は、同時交換的に行うのが通例です。

また、所有権移転登記をするときには、登録免許税がかかります。登記の申請に当たっては、大抵の場合は司法書士に依頼することになりますので、司法書士に支払う登記手数料も掛かることになります。

このような所有権移転登記に要する費用は、売買契約履行のために掛かる費用ですので、民法上は売主の負担になりますが（民485本文）、不動産取引の慣行として、買主が負担するのが一般的ですので、モデル条項第6条第2項にその旨規定しています。

6 物件の引渡し

売買契約を締結すると、売主は、売買の目的物である不動産を引き渡す義務を負うこととなります。引渡時期については、売買代金全額を受領と同時とするのが通例です。

なお、不動産の引渡しが完了したことを確認するため、売主・買主の連名で「引渡確認書」を作成することがあります。

●引渡確認書の例

土地引渡確認書

売主及び買主は、令和〇〇年〇〇月〇〇日付土地建物売買契約に基づき、本日、後記の土地及び建物の引渡しを完了したことを確認する。

以上

土地の表示

所 在 〇〇県〇〇市〇〇町〇〇丁目
地 番 〇〇番
地 目 〇〇〇〇
地 積 〇〇. 〇〇平方メートル

第2章 売 買

建物の表示

所 在 ○○県○○市○○町○○丁目○○番地
家屋番号 ○○番
種 類 ○○○○
構 造 ○○○○
床 面 積 ○○. ○○平方メートル

令和○○年○○月○○日

甲（売主） ○○県○○市○○町○○丁目○○番○○号
○○株式会社

代表取締役 ○○○○ ⑩

乙（買主） ○○県○○市○○町○○丁目○○番○○号
○○株式会社

代表取締役 ○○○○ ⑩

事例不産契約七

7 契約不適合責任

売買の目的物に契約不適合（平成29年改正民法以前でいうところの「瑕疵」）があった場合に、売主が負う責任を規定した条項です。

モデル条項第10条は、基本的に、契約不適合責任に関する民法の定めと同内容としていますが、数量（面積）にずれがあった場合の処理については別に定める条項（モデル条項第4条）があることから、契約不適合の対象を「種類又は品質」に限定しています。一方、権利の不適合（民565参照）の場合も含める形で、「契約不適合」を定義しています（売主がモデル条項第9条（担保権等の抹消）に違反して所有権移転をした場合は、権利の不適合に該当する一例という関係になります。）。

また、不動産の売買契約では代替物の引渡しが困難ですので、追完の方法を「修補」に限定しています。そして、権利の不適合の場合は、対応策は「修補」というよりも「是正」というべきですので、請求権の内容は「修補又は是正」としています。

契約不適合責任に係る権利の行使期間については、民法566条は買主が契約不適合を知った時から1年以内に売主に通知することを要求しており、さらに商人間の売買においては商法526条に基づき遅くとも引渡後6か月以内に通知することが必要とな

三二九

第2章 売 買

りますが、契約において、これらとは異なる内容の特約を設けることも可能です（モデル条項第10条第6項）。

民法に定める契約不適合責任は任意規定であり、契約において、これと異なる内容を定めることも可能です。

売主が契約不適合責任を負わない場合の変更例は、以下のとおりです。

●変更例

（契約不適合責任）

第10条 甲は、本件土地について、民法第562条以下に定める契約不適合責任を負わないものとする。

なお、宅地建物取引業者が売主となる土地（宅地）売買契約の場合は、買主も宅地建物取引業者である場合を除き（宅地建物78②）、民法の内容よりも買主に不利となる特約（売主が契約不適合責任を負わない特約を含みます。）をすることはできず、例外的に、契約不適合責任の請求期間を引渡時から2年以上とする特約に限りすることができます（宅地建物40）。

8 公租公課の分担

不動産には、公租公課が賦課されます。土地建物売買の場合には、公租公課とは、固定資産税及び都市計画税を指します。

モデル条項第12条は、固定資産税及び都市計画税の精算方法を規定した条項であり、本件土地の引渡日の前日までの分を売主が負担し、引渡日以降の分を買主の負担としています。

また、売主と買主の負担金額を計算する起算日をいつにするかについては、主に1月1日とする考え方と4月1日とする考え方がありますので、いずれにするかを売主と買主で決める必要があります。

他の条項例

1 買主が複数いる場合

買主が複数人の場合には、契約書上、買主全員を「乙」と定義した上で、次のような条項を追加することが考えられます。

第2章 売 買

●条項例

(共同購入の特例)

第〇条 乙が本物件を共同して購入する場合には、乙は、本契約に定める債権を共同して行使し、債務についてはその共有持分にかかわらず、連帯してこれを負う。

2 甲の乙に対する通知、本物件の引渡し等は、共同購入者を代表する1名に対してなせば足りるものとする。

2 買主が土地建物を購入するに当たり融資を利用する場合

不動産を購入する場合には、融資を利用することがあります。しかし、買主が予定していた融資を利用できない場合には、買主は残代金を支払うことができず、売主から債務不履行を理由に損害賠償を請求される可能性があります。そこで、かかるリスクを回避するため、買主が融資を利用できないこととなった場合には無条件での契約解除を認める条項や、契約が自動的に消滅する条項を追加することが考えられます。また、買主の立場で考えると、手付金等、売主に支払済の金員の返還についても当該条項に盛り込んでおくことが適当です（売買契約において、融資を利用できなかった場合の買主側の解除権を定めていなかったところ、買主側からの一方的解除や手付金の返還が認められなかった裁判例もあります（東京地判平29・11・21金法2101・84）。）

以上をもとに、具体的には次のような条項を追加します。

●無条件での解除を認める条項例

(融資利用特約)

第〇条 乙は、本契約締結後速やかに、融資のために必要な書類をそろえ、その申込手続をするものとする。

2 乙が、令和〇〇年〇〇月〇〇日までに、前項の融資の全部又は一部について承認が得られないとき又は否認されたときは、乙は、甲に対して、書面で通知することにより本契約を解除することができる。

3 前項により本契約が解除された場合には、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息にて速やかに返還するものとする。

●契約が自動的に消滅する条項例

(融資利用特約)

- 第〇条 乙は、本契約締結後速やかに、融資のために必要な書類をそろえ、その申込手続をするものとする。
- 2 乙が、令和〇〇年〇〇月〇〇日までに、前項の融資の全部又は一部について承認が得られないとき又は否認されたときは、本契約は自動的に消滅する。
- 3 前項により本契約が消滅した場合には、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息にて速やかに返還するものとする。

3 残置物がある場合

中古物件の売買の場合、建物内又は土地上に、売主の所有物が放置されたままであることがあります。これについては、土地建物と一体になって所有権が移転することもあります。そうでない場合、その所有権は売主に残ったままになり、買主において、これを処分することはできません。そこで、残置物があってもこれを買主が自由に処分できるよう、次の条項を挿入することが考えられます。

事例不産契約七

●残置物について買主の自由処分を認める条項例

(残置物の処分)

- 第〇条 本物件引渡時において、甲が本物件上に残置した甲所有の動産類については、甲がその所有権を放棄したものとみなし、乙はこれを自由に処分できるものとする。

4 土地建物売買契約を解除する場合

土地建物に契約不適合があった場合など、土地建物売買契約を解除することがあります。この場合には、解除の意思表示をした事実を明確にするため、解除通知書を送ることがあります。瑕疵担保責任に基づいて契約を解除する場合の解除通知書の例は、次のとおりです。

二
三
三

○賃貸人が将来受領する賃料に譲渡担保権を設定するとき

事 例

当社は、不動産賃貸業を営む会社に融資を行っていますが、今般、返済期限の延長を申し込まれました。申込みに応じる代わりに、追加で担保を取得したいと考えているのですが、融資先会社が保有する不動産には、既に当社をはじめ複数の債権者のために抵当権が設定されており担保余力はありません。そこで、融資先会社が有する賃料債権に直接担保権を設定しようと考えています。

契約書等 賃料債権譲渡担保設定契約書

検討事項

事例不動産契約一〇

不動産所有者に対して金銭を貸し付けるに当たって担保を取得する場合、不動産について抵当権の設定を受けることが一般的です。もっとも、不動産自体に担保余力がないことも考えられます。このようなときに更に担保を取得しようとする場合、将来分を含む不動産賃料について債権譲渡担保の設定を受けることが考えられます。抵当権者は、抵当権に基づく物上代位によっても賃料から債権回収を行うことができますが、債権譲渡担保は設定が容易で担保実行も物上代位より簡易迅速であるなど固有のメリットがあることから、実務上、抵当権者が重ねて賃料債権譲渡担保を取得する例も見られます。

賃料債権譲渡担保設定契約書を作成する際の主な留意点は以下のとおりです。

- 担保権の目的となる債権の特定は十分か
- 債務者対抗要件及び第三者対抗要件を具備するための手当は十分か
- 賃借人からの相殺主張など債権回収の障害事由はないか
- 担保権設定者が、他の担保権者や賃借人との間で賃料債権の担保提供禁止や譲渡禁止につき特約を結んでいないか

一一〇九

モデル条項

賃料債権譲渡担保設定契約書

〇〇株式会社（以下「甲」という。）と、〇〇株式会社（以下「乙」という。）とは、以下のとおり賃料債権譲渡担保契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（賃料債権譲渡担保）**1**

第1条 甲は、甲が有する下記債権（以下「本件対象債権」という。）を、甲乙間の令和〇〇年〇〇月〇〇日付金銭消費貸借契約に基づき甲が乙に対して負担する一切の債務（以下「本件被担保債務」という。）を担保するため、乙に譲渡する。

記

甲の保有する別紙物件目録記載の物件につき、甲が当該物件の賃借人（本契約締結時点における同物件の既存の賃借人を含むがこれらに限られない。以下「テナント」という。）との間で締結したテナント賃貸借契約に基づきテナントに対して現在有し、又は将来取得する賃料請求権その他一切の債権（ただし、令和〇〇年〇〇月〇〇日までに発生するものに限る。）

（対抗要件）**2**

第2条 甲は、乙から請求を受けたときは直ちに、甲の費用で、本契約に基づく債権譲渡に関して「動産及び債権の譲渡の対抗要件に関する民法の特例等に関する法律」（以下「特例法」という。）に基づく登記を行うべく必要な措置をとる。乙はいつでも、特例法第11条第2項に規定する登記事項証明書を本件対象債権のテナントに交付して通知をすることができる。

（取立権限の委任）**3****4**

第3条 乙は、甲に対し、無償にて本件対象債権の取立回収の業務を委託し（以下「本件委託」という。）、甲は、乙の代理人として、法令の認める範囲内において、これを受託する。

2 乙は、甲が本件被担保債務について期限の利益を喪失したとき又は最終の支払日に本件被担保債務が完済されなかったとき、甲に対して書面により通知することにより本件委託を解除することができ、本件委託を解除した場合には、乙は、速やかにテナントにその旨を通知するものとする。

3 甲は、本件委託が解除された場合は、それ以降、本件対象債権の回収を停止

し、テナントからの弁済を一切受領しないものとし、テナントからの弁済を受領した場合には、乙の指示に従い、受領した金員を乙に引き渡すものとする。
なお、この引渡しに要する費用は、甲の負担とする。

4 乙は、本件委託が解除されるまでの間に甲が本件対象債権の弁済として受領した金銭等については、甲が自己の資金として使用することを認める。

(担保権の実行) 4

第4条 甲が本件被担保債務について期限の利益を喪失したとき又は最終の支払日に本件被担保債務が完済されなかったとき、乙は、甲に対して書面により通知した上、一般的に相当と認められる方法、時期、価格等により本件対象債権を任意に処分し、又は本件対象債権を自ら直接取り立てて、その取得金又は取立金から諸費用を差し引いた残額を本件被担保債務の弁済に充当することができる。

2 前項の場合、弁済充当の順序・方法等については、本件金銭消費貸借契約の規定に従い、かかる弁済充当後もなお残債務があるときには、甲は直ちにこれを弁済し、本件被担保債務完済後の余剰金があるときは、乙はこれを甲に返還する。

(表明及び保証) 5

第5条 本契約の締結日において、甲は、乙に対し、次に掲げる事項を表明及び保証する。

一 甲と本契約締結時点において現に別紙物件目録記載の物件について賃貸借契約を締結しているテナントの間の賃貸借契約が有効に成立しており、甲にかかるテナント賃貸借契約上の義務違反、不履行等が存在しないこと。また、テナント賃貸借契約について、無効、取消し、解除又は抗弁権の原因やそのおそれが存在しないこと

二 甲は、本件対象債権を他に譲渡その他の処分をしておらず、かつ、譲渡担保権を除き本件対象債権には質権、先取特権その他乙が完全な譲渡担保権を取得するのに妨げとなる事由又は第三者の権利は存在しないこと

三 本件対象債権についてテナントは甲に対して一切の抗弁権、相殺権その他の請求権を有していないこと

四 本件対象債権について債務者その他第三者との間で譲渡その他の処分を禁止又は制限する特約は付されていないこと

五 本件対象債権の成立、存続、帰属又は行使について、第三者によるいかな

第8章 担 保

る訴訟、仲裁、調停及び行政上の手続も係属又は開始しておらず、また、そのおそれも存しないこと

六 本件対象債権は、第三者による差押え、仮差押え、仮処分、本案訴訟における請求等第三者からの請求の対象となっておらず、甲の知り得る限り、そのおそれもないこと

七 甲について破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他同様の法的整理手続が開始されておらず、かつ、それらの開始原因となる事実も存在しないこと。また、甲は一切の支払を停止しておらず、支払不能又は債務超過の状態にあるものではないこと

2 本条に定める甲の表明及び保証に関し、誤りがあり又は不正確であったことが判明した場合、甲は、直ちに乙に対しその旨書面により通知する。

3 本条に規定する甲による表明及び保証の違反又は本契約に規定する甲の義務違反に起因若しくは関連して乙が損害、損失、費用若しくは責任を被り又は負担する場合、甲は乙に対し、かかる損害、損失、費用又は責任を補償する。

(確約事項) ⑥

第6条 本契約に基づく譲渡担保権の設定により、乙は、本件対象債権に関連する何らの債務も引き受けるものではなく、甲は、テナント賃貸借契約その他テナントとの間の諸契約の各条項を忠実に履行することを確約する。

2 甲は、本件被担保債務が完済されるまで、本件対象債権の譲渡その他の処分をしてはならず、その他本契約に基づく譲渡担保権を害するおそれのある一切の行為をしてはならない。

3 甲は、本件被担保債務が完済されるまで、本件対象債権に関する契約条件を変更してはならない。

(契約違反の効果)

第7条 甲が本契約に違反した場合であって、乙の書面による通知後、かかる違反が14日以内に治癒されないとき又は第5条各号に定める表明及び保証の違反が判明したときは、甲は、本件被担保債務につき期限の利益を喪失する。

(費用負担)

第8条 本契約の締結、交付及び履行にかかわる一切の費用は甲の負担とする。

(立替費用についての遅延損害金)

第9条 甲は、乙が甲のために費用の立替払をしたときは、乙に対し、立替払の日から支払の日まで、年〇パーセントの割合(年365日とする日割計算)による

