

【重要事項一覧】DMCI Homes売買契約書類

1	本売買契約書第2条に当該不動産情報が記載されているので確認してください。
2	バルコニー付きのユニットの場合、バルコニーの権利のみを独立して売却することはできません。
3	当該不動産は居住用であり、会社の住所登記はできません。
4	本売買契約書第3条には不動産価格が記載されていますので確認してください。
5	本売買契約書第4条には不動産竣工予定時期が記載されていますので、ご確認ください。
6	不動産月次分割金の支払いが期限までに支払われなかった場合、未納分の各月次分割金額に対して30日ごとに3%の遅延損害金が累積加算されます。
7	不動産竣工時から数ヶ月間は公共サービス設備が暫定的なものであることを理解してください。
8	不動産竣工後に開発業者／売主より発行される不動産権利書にはマンション組合における組員の資格も自動的に付与されています。
9	不動産購入代金の残金または一部を銀行または金融機関からのローンや融資により支払う予定がある場合、決められた日までに融資がなされるように顧客自らが進めて手配する必要があります。
10	不動産購入代金の残金または一部を銀行または金融機関からのローンや融資により支払う場合で、売主が定めた期限までに買主の過失により支払いの遅延が発生した場合、支払うべき金額に対して3%の遅延損害金が貸されます。
11	買主の落ち度、過失、または遅延がないにもかかわらず、銀行または金融機関が買主のローン申請を承認しなかった場合、銀行または金融機関から正式に不承認の通知を受けてから30暦日以内、または開発業者／売主が求める支払日程および条件に従い、買主は開発業者／売主に対し購入代金の残額を支払うことができます。
12	買主が銀行その他の金融機関から開発業者／売主が受け入れ可能な融資を得た場合において、認められたローンの額が申請したローン額より低い場合、買主は当該不動産の占有に先立ち、開発業者／売主に差額を支払うか、差額の支払につき開発業者／売主と取り決めをすることができます。
13	クロージングフィーには下記諸費用が含まれます。 「印紙税」、「譲渡税」、「登記手数料」、「公証人手数料および文書化手数料」、「事務手数料および取扱手数料」
14	買主が売買契約書上で開発業者／売主と合意した支払い期限や方法、またはその他の制限や条件を遵守しなかった場合、開発業者／売主は、裁判上の宣告または買主の同意を要することなく、その単独の選択および裁量により、売買契約を一方的に解除し、または取り消すことができます。
15	開発業者／売主の単独の選択および裁量により売買契約の解除後直ちに、開発業者／売主は、当該不動産を自由に処分することができ、買主が今まで支払ってきた額を没収し返金しません。 また、不動産没収に際し買主がそれまで不払い金があった場合、その不払い金に対する遅延損害金を開発業者／売主は請求し、買主は支払う義務があります。
16	買主が不動産申し込み後に購入をキャンセルした場合、それまでに支払ってきた手付金や月次払い金は一切返金されません。
17	不動産竣工後に、開発業者／売主の単独の選択および裁量により売買契約の解除をした場合、設置された家具や内装は開発業者／売主が撤去し、保管する。ただし、30日を経過しても買手が引き取りに来なかった場合、処分費用を開発業者／売主は買手に請求するものとし、債権を回収できない場合は、開発業者／売主が私的競売を行い債権返済金に充当することができます。
18	不動産竣工後に、開発業者／売主の単独の選択および裁量により売買契約の解除をした場合、買主による裁判上の請求やいかなる制約もなく当該不動産を直ちに開発業者／売主が再占有する権利を有します。
19	開発業者／売主は買主に対し、当該不動産の引き渡しの準備ができた旨を書面で通知します。 買主は、かかる通知の受領から30暦日以内に開発業者／売主（またはその代理人）とともに当該不動産を検査し、開発業者／売主に対し当該不動産の受け入れ、または必要な是正や調整がある場合はその要請について通知します。 30暦日以内に当該不動産の検査をしなかった場合、買主は当該不動産を受け入れたものとみなします。
20	当該不動産に是正や調整をする場合、開発業者／売主は買主に対し、かかる作業が完了し次第、当該不動産の最終検査の準備ができた旨を通知する。買主は、かかる最終検査の通知の受領から5暦日以内に、最初の検査に関し買主が要請した必要な是正や調整がなされているかを確認するためにのみ、開発業者／売主（またはその代理人）とともに当該不動産を検査します。 最初の検査の是正や調整に関連している場合を除き、新たな事項に関する新たな是正や調整を行ってはいけません。 買主は、最終検査の日に、または、最終検査の通知の受領から5日以内に当該不動産を検査しなかった場合はかかる5日の期間が経過した時に、当該不動産を受け入れたものとみなされます。
21	買手は不動産を開発業者／売主より明け渡された後に、マンション組合が定める月次組合管理費を支払う義務を負います。
22	電力、水道、および電話公共設備のサービス接続の申し込み、ならびにこれらに関する手数料、保証金、その他の賦課金の支払は、専ら買主が責任を負います。
23	開発業者／売主は、その専らの裁量により、買主によるマンションユニットの受け入れまたはみなし受け入れから2年間、施工、用いられた資材、およびマンションユニットに設置された備品の重大な瑕疵につき、修繕および交換の責任を負います。 ただし、サプライヤーや製造業者が別途保証する家庭用品および家具を除きます。