

DMCI Homes Residences 居住ユニット専用

授権された署名者による署名がない場合は無効

売買契約－銀行融資

本書をもって、以下のとおり証する。

本売買契約（以下、単に「本契約」）は、フィリピンのマカティ市にて、____年____月____日、以下の者の間で締結された。

フィリピン共和国法に基づき正式に設立されて存続しており、DMCI Homes Corporate Center, 1321 Apolinario Street, Barangay Bangkal, Makati City に本店および主たる営業所が所在する法人である **DMCI Project Developers, Inc.**。以下、本契約上は「開発業者／売主」と表示する。

および

法定年齢に達した独身の日本国民であり、〒108-0073 東京都港区三田 1-5-5-204 に住居を有する **HANAKO YAMADA**。以下、本契約上は「買主」と表示する。

本契約は、以下のとおり定める。

開発業者／売主は、共和国法第 4726 号（Republic Act No.4726）（その後の改訂を含み、またの名を「マンション法」という）および大統領令第 957 号（その後の改訂を含む）に従って請け負っている公営マンション **DMCI Homes Residences**（単に「本件公営住宅」）の開発業者である。この公営住宅は、Dansalan Street, Barangay Malamig, Mandaluyong City に所在している。同住宅についてなされる改良工事は、共和国法第 4726 号に従ったマンション所有形態と使用方法に従う。

本件公営住宅を公営マンションとするため、**開発業者／売主**は、本件公営住宅の不動産物件譲渡基本証書および制限事項告示書（「基本証書」）を締結し、適切な譲渡証書登記所に登記した。

買主は、開発業者／売主から本件公営住宅のマンションユニット（物干し場付きまたは物干し場なし）を購入することを申し出、開発業者／売主はこれを販売することに合意した。

そこで、上記事項、以下に定める購入代金全額の速やかな支払、および買主による本契約、追補、基本証書の規定（ならびにそれらの修正条項）の誠実な遵守を約因として、開発業者／売主は買主に対し、以下に定めるマンションユニット（「本件ユニット」）を販売し、移転し、譲渡することに合意する。

1 本件ユニットの販売を規制する規定

- 1.1 本契約、添付の追補、およびその別紙の規定と条件は有効かつ拘束力を有しており、当事者間の合意の一部をなす。本契約と追補（およびその添付物）との間に齟齬がある場合は、本契約が優先する。

2 購入するユニット

2.1 マンションユニット

- 2.1.1 部屋番号： **South 棟 000 室**
- 2.1.2 面積： およそ 41.50 平方メートル
- 2.1.3 マンション権利書番号：

2.2 物干しエリア（マンションユニットとは別に権原がある場合）

- 2.2.1 物干しエリア番号： 棟
- 2.2.2 面積： およそ 平方メートル
- 2.2.3 マンション権利書番号：

2.3 本件ユニットの仕様の概要は、追補の別紙 B に表示する。

- 2.4 物干しエリアは、買主がマンションユニットの所有者としての立場を享受できることを専らの目的として開発業者／売主が買主に販売するものである。このため、買主は、物干しエリアが割り当てられたユニットから独立して物干しエリアに対する権利を売却または譲渡してはならない。また、買主がユニットの所有者

や本件公営住宅の正当なテナントでなくなった場合、**買主**は物干しエリアを使用することができない。

2.5 購入した本件ユニットは専ら常に居住目的で使用し、その他の目的に転換し、または利用してはならない。

3 購入代金および支払条件

3.1 購入代金は、金 350 万 8080 ペソ (**Php3,508,080.00**) (該当する場合は付加価値税込み) で、以下に従って支払う。

3.1.1 予約手数料としての手付金として、**金 2 万ペソ (Php20,000.00)**。**開発業者／売主**が 2018 年 1 月 31 日に受領。

3.1.2 残額は、追補の別紙 A に従って支払う。**買主**は**開発業者／売主**に対し、本契約の署名時に先日付小切手を全て交付する。

3.1.3 元金および利息は、月次分割金全体により支払う。

3.1.4 支払期限に分割金を支払わなかった場合、本契約第 5.5 項に定める罰則の対象となる。

3.1.5 本件ユニットの購入は、一括払いで行う。本契約で示された面積とパンフレットや権利書で示された面積との間に齟齬があった場合でも、購入代金は増減しない。

4 建築日程

4.1 追補第 5 節に従い、**開発業者／売主**は**買主**に対し、2024 年第一四半期までに本件ユニットを引き渡すよう努力する。

5 特約条項

5.1 買主が購入代金の最低所要割合を支払った場合、開発業者／売主は買主に対し、本件ユニットおよび物干しエリアを引き渡し、または占有を許可することができ、開発業者／売主は買主に対し、これを知らせる。これにかかわらず、追補第 8.3 節（i）および（ii）における買主の義務は引き続き存続する。

5.2 買主が銀行や金融機関のローンや融資を利用する場合、買主は、開発業者／売主が銀行や金融機関から買主が支払義務を負う支払金を満足がいく程度に受領するまでの間、添付の別紙 A に記載する月次分割金を引き続き支払う。

追補第 3.1.2.1、3.1.2.2、3.1.2.3、および 3.1.2.4 節は、破棄されたものとみなす。

5.3 買主は、引き渡しと受け入れ時およびその後数か月の間は、基本的な公共サービス設備がまだ暫定的なものであることを認識している。買主は、これらの設備を常設のものとする責務を負う。開発業者／売主はマンションの組合を通じ、公共サービス設備を常設のものとするために手助けをする努力をすることができる。

5.4 公共サービス接続のために開発業者／売主が払った前払金は全て、本件ユニットおよび物干しエリアの受け入れに先立ち、買主が開発業者／売主に支払う。

5.5 買主が予定された日までに支払期限の到来した額を全て支払わなかった場合、追補第 3.2 節および本契約第 3.1.4 節に従い、以下の罰金を支払う。

支払が遅延した日数	月ごとの罰金（支払期限が到来している償却合計額に基づく）
1-30	3%
31-60	6%
61-90	9%
91-120	12%
121-150	15%
151-180	18%
181-210	21%

211-240	24%
241-270	27%
271-300	30%
301-330	33%
331-365	36%
365 日より多い場合	36%に、(上記の表に基づき) 365 日を超えた日数の罰金率を加えた率

- 6 本契約および追補に定める購入代金およびその他の金銭債務全額を買主が支払った後、これらの文書に定める義務を**買主**が履行したことを条件として、**開発業者／売主**は、自己から**買主**に対し権利を移転する無条件売買の片面的証書に署名する。

無条件売買の片面的証書への署名にかかわらず、また、(既に全額が支払われている) 購入代金の支払に関する場合を除き、**買主**は、本契約および追補の規定に引き続き拘束される。それらの規定は、売買の片面的証書に引き継がれたものとみなされる。

以上を証するため、当事者は、頭書記載の場所および日付にて、本書によりここに署名する。

DMCI Project Developers, Inc.

開発業者／売主

HANAKO YAMADA

買主

納税者識別番号：000-000-000-000

納税者識別番号：

署名者：

納税者識別番号：

以下の者の面前にて署名：

AMY CYNTHIA RAVARRA ESGUERRA

プロジェクト・セールスマネジャー

TAKASHI KIRIHARA

立会人

確認書

フィリピン共和国

_____市 記

上記の市において正式に権原を付与された公証人である当職の面前に、本日、以下の者が承認を得るため直接出頭したことを証する。

氏名

有効な身分証明書

発行日／発行場所

1.

2. HANAKO YAMADA 旅券番号 TK0000000 日本 2010 年 3 月 29 日

当職は、有効な身分証明書により、これらの者が上記文書に記載された者と同じ者であることを確認した。これらの者は、当職の面前にて、上記文書に記載する目的のため各自自発的に署名をしたことを認めた。また、これらの者は、自由かつ自発的な行為により上記文書を締結したものであること、彼らが各々本人に代わり署名する権限を有していることを述べた。

以上を証するため、上記の日付および場所にて、ここに署名し、公証人印を捺印する。

文書番号 _____

ページ番号 _____

第 _____ 巻

第 200 集

マンションユニットおよび駐車場の利用目的専用 (売買契約の追補)

追補

本書をもって、以下のとおり証する。

本追補の規定は、当事者が締結した売買契約の別紙として組み込まれたものとみなす。
すなわち、

1 本件公営住宅

1.1 本件公営住宅は、アメニティ付きのマンション共同住宅である。本件公営住宅は、政府関係当局が適式に承認している。

2 購入したユニット

2.1 買主は、本件ユニットの購入に同意する。本件ユニットの仕様の概要は、本書別紙 B に記載する。

2.2 買主に対し、マンション権利書が登記された場合、買主に対する本件ユニットの売却には本件公営住宅の共用エリアにおける持ち分のほか、本書第 10 節に従い設立される、または既に設立されたマンションの組合における自動的な会員の地位が含まれる。

3 購入代金および支払方法

3.1 本件ユニットの購入代金は、売買契約に定めるとおりである。購入代金は、開発業者／売主の本店にて以下の方法により支払う。

3.1.1 売買契約に記載のとおり、開発業者／売主が買主から既に受領した予約手数料としての手付金。この手付金には利息が付かず、買主が本件ユニットの購入を進めることを決めた場合は第 3.1.2 節に定める頭金の一部として充当される。買主が予約を撤回した場合、手付金は開発業者／売主の利益のために全額没収される。

3.1.2 購入代金の残額は別紙 A の日程表に従って支払う。買主は、(銀行またはその他の金融機関の融資による収益がある場合はそれを除き) それら全てを先日付

小切手で支払うものとし、買主は開発業者／売主に対し、これを購入代金の支払のため交付する。買主は開発業者／売主に対し、本合意の署名時に先日付小切手を全て交付する。

買主は開発業者／売主に対し、支払期限の到来した金額全てを事前の通知や要求を待つことなく支払うものと解される。

また、買主は、第 3.4 節および 9.5 節に定める必要な費用全てを負担する責任を負う。

開発業者／売主が最大限努力したにもかかわらず、本件ユニットの建築が売買契約に定めた日に完了していない場合、開発業者／売主は自らが定め、30 暦日前までに書面で買主に通知した後日の新しい支払日に購入代金の最後の割賦払金を受領することを選択することができる。

3.1.2.1 買主が購入代金の残額またはその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である場合、かかる銀行または金融機関は、開発業者／売主が受け入れ可能なものでなければならない。買主は、手付金の支払日から厳密に 15 暦日以内に、ローン申請手続に関する銀行その他の金融機関の全要件を遵守する。

3.1.2.2 買主は、残額全てまたは割賦払金の支払期限到来時に支払えるよう貸付銀行／金融機関が承認し、または利用できるようにした額を、貸付銀行／金融機関が開発業者／売主に直接支払う権限をここに付与する。買主は、貸付銀行／金融機関の全要件を遵守し、割賦払金の支払日までに融資がなされるように進める。

3.1.2.3 第 3.1.2.1 節に定める 15 日の期間内にローン申請のために要求されたものを買主が銀行または金融機関に提出しない場合、もしくは買主の過失、懈怠、または遅滞を理由として銀行または金融機関がローン／融資金を開発業者／売主に支払わない場合、開発業者／売主は、第 3.2 節および 4.1 節に定める権利を行使することを選択することができる。開発業者／売主が第 4.1 節に基づき売買契約（およびこの追補と別紙）を解除する選択肢を行使しない場合（ただし、かかる権利をいつでも行使する権利は損なわれない）、買主が不履行の日から未払額につき月 3% の罰金を支払うことを条件として、売買契約（およびこの追補と別紙）は引き続き効力を有する。

上記の罰金は、銀行の遅延、過失、懈怠、故意により必要な支払額の送金ができなかった場合には適用されないことにつき、ここに了解する。ただし、買主に落ち度や寄与過失がないことを条件とする。

3.1.2.4 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、買主は開発業者／売主に対し、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、購入代金の残額を支払うことができる。

3.2 売買契約、本追補、および法令で定める救済策に加え、かつそれらを損なうことなく、買主が第 3 節または関連する小節で求められる金額を支払期限に支払わなかった場合、支払われた金額は全て、開発業者／売主の利益のために全額没収される。また、開発業者／売主は、売買契約に定める罰金を徴収する権利を有する。

3.3 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より低い場合、買主は本件ユニットの占有に先立ち、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。

3.4 買主は開発業者／売主に対し、以下の税金および手数料として、金 36 万 8348.40 ペソ (Php368,348.40) を支払う。(i) 別紙 A に従ったもの。(ii) 銀行その他の金融機関による融資の頭金全額の支払。すなわち、

3.4.1 印紙税

3.4.2 譲渡税

3.4.3 登記手数料

3.4.4 公証人手数料および文書化手数料

3.4.5 事務手数料および取扱手数料

4 債務不履行

4.1 (i) 買主が本追補の支払期限または本追補で合意した期間内に金銭を支払わなかった場合、もしくは(ii) 売買契約、本追補(および別紙)、または基本証書(またはその修正版)に定める条件、制約、または義務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る。開発業者／売主は買主に対し、解除／取り消しの書面による通知をする。

本件ユニットの購入代金の資金調達のために買主が銀行または金融機関からローンを得た場合、売買契約の解除または取り消しに際し、開発業者／売主は、買主とかかる銀行または金融機関との間で実行された当該ローンの書類に基づき、買主から、または買主の勘定でこれまでに受領した支払金を貸付銀行または金融機関に返金する権限をここに付与される。

売買契約を取り消し、または解除した場合、買主が支払った額は全て没収され、売買契約に定める罰金が科される。第 4.1 項第 2 段落に従い貸付銀行または金融機関に返金する場合、かかる返金額は、本項の次の段落に定める額のうちの低い額とする。売買契約の取り消し、または解除により本書に基づき買主への返金がある場合、以下のうちの低い額とする。a) 解除の通知日までに発生した罰金額、b) 予定損害賠償額として支払われた額の合計に相当する額、c) 不動産仲介業者の手数料がある場合、その手数料、および d) あらゆる性質の未払賦課金、マンション組合費、光熱サービス費、または本件ユニットの賃料。

買主に返金する額は、開発業者／売主の事務所にて買主が徴収する。また、売買契約の解除後直ちに、開発業者／売主は、売買契約および本追補が締結されなかった場合と同様に本件ユニットを自由に処分することができる。

- 4.2 売買契約の取り消しまたは解除、買主による売買契約または本追補上の義務の不履行、もしくは支払期限の到来した割賦払金の不払があった場合に開発業者／売主に付与された権利に加え、開発業者／売主は、重ねて以下の手段によることができる。すなわち、

4.2.1 買主は、開発業者／売主自身または開発業者／売主の指示がある場合はマンションの組合に対し、買主が開発業者／売主に対し本件ユニットを明け渡し、または引き渡すまでの間、基本サービスやアメニティを切断し、または与えないこととする権限をここにさらに付与する。また、開発業者／売主は、第 7 条に定める権利を行使することができる。

4.2.2 開発業者／売主は、買主またはそこにいた占有者の家具、備品、機器を本件ユニットから撤去し、それらを開発業者／売主の選択により倉庫または保管エリアに保管させる。その費用は、買主に請求する。買主は、第 14.6 節に定める方

法により送付された通知の受領後 30 暦日以内に、これらの家具、備品、機器を請求し、取得する。ただし、これに先立ち開発業者／売主に対する債務を全て清算しなければならない。

許可された期間内に買主が家具、備品、機器を請求し、取得しなかった場合、買主は、これらの家具、備品、機器を公売または私的競売により処分または売却し、これに関連する書類に署名し、残額を買主から回収する開発業者／売主の権利を損なうことなくその収益を買主の債務の清算に充当する代理人として、ここに開発業者／売主を任命し、指名し、選任する。かかる競売および書類の費用は買主に請求する。開発業者／売主が本節に定める権利を行使しても、開発業者／売主は買主の財産の受託者とはならない。

4.3 本条で付与する権利は、売買契約の取り消しまたは解除にかかわらず存続する。

4.4 買主は、本条で付与する権利の開発業者／売主による行使につき、開発業者／売主に対し刑事訴訟や民事訴訟を提起する一切の権利を明示的に放棄する。

5 建築日程

5.1 開発業者／売主は、売買契約に定める期間・日にちまでに本件ユニットを引き渡す努力をする。火災、地震、その他の自然の要因、天災、戦争、民衆の騒乱、政府による統制、好ましくない経済情勢や天候不順、その他開発業者／売主の制御できない要因、または本件ユニットや本件公営住宅に必要な労働力、材料、様々な政府当局からの必要な許可を取得しにくいこと、その他本書で定める期間内における本件公営住宅の完成を不可能または達成不能にするその他の要因により完成が遅れた場合、開発業者／売主は、売買契約および本追補上の義務を免除されたものとみなすことができ、買主からこれまでに受領した全額を、政府や第三者に既に支払った額を除き、買主に無利息で償還する。ただし、開発業者／売主が受領した額が第 3.1.2.2 節に記載した貸付銀行または金融機関によって支払われたものである場合、開発業者／売主は当該銀行または金融機関に対し、その額を返金する。いずれの場合も、本件ユニット（またはその一部）ならびに（もしある場合は）付属する駐車区画は、引き続き開発業者／売主の財産であるものとする。

6 本件ユニットの法的権利および所有権

6.1 本件ユニットの法的権利は、以下の場合に限り、買主に移転する。（i）購入代金、

および本書に基づき支払うべき、または購入代金につき発生するその他全ての金銭の全額が支払われた場合。かつ、(ii) 売買契約および本追補上の買主のその他の義務が全て履行された場合。譲渡された権利は、共和国法第 4726 号（その後の改定を含む）、大統領令第 957 号（その後の改定を含む）、基本証書（およびその修正事項）、マンションの組合の定款および付属定款、その規則、および区画規制の規定、本件ユニットの使用に関するその他の制約、登記された制限事項および地役権に従い、買主はこれらに拘束され、買主はこれら全てに拘束されることにつき、ここに同意する。

- 6.2 第 6.1 に従い、開発業者／売主は買主のために、本件ユニットおよび（もしある場合は）付属する駐車区画のほか、これに対応する共用エリアとマンションの組合の比例持ち分に対する権利の移転を証する無条件売買証書を締結する。

7 明け渡し

- 7.1 売買契約存続中本件ユニットを所有する買主の権利は、買主が購入代金の残額を遅滞なく支払っており、売買契約および本追補に基づくその他の義務を誠実に遵守していることを前提条件とすることに、合意する。
- 7.2 買主が売買契約または本追補に定める義務を履行しなかった場合、または支払期限に割賦払金を支払わなかった場合、開発業者／売主は、法令および本追補のその他の規定に定める権利に加え、本件ユニットを保存・保護し、公衆に売り出し、処分するため、裁判上の請求やいかなる制約もなくして本件ユニットを直ちに占有する権利を有する。また、開発業者／売主自身または開発業者／売主の指示によりマンションの組合は、基本サービスやアメニティへのアクセスや利用を切断し、または買主に与えないこととする権限をここに付与する。
- 7.3 このため、買主は本件ユニットを占有する代理人として開発業者／売主をここに自動的に任命し、開発業者／売主は本追補により付与された権利を行使するあらゆる権限を有する。これには、司法上の手続を要せずして本件ユニットを自動的に再占有し、施錠する権利を含む。
- 7.4 解除または取り消しから本件ユニットの物理的な明け渡しまでの期間、買主は、本件ユニットにつき合理的な賃料を支払う。賃料の額は、開発業者／売主が単独で合理的に決定する。売買契約または本追補に基づき買主が支払うべき金銭につき、開発業者

／売主は合理的な額の賃料を賦課し、または適用する。

7.5 買主は、本条に基づき付与された権利の行使に関し、開発業者／売主に対し刑事訴訟や民事訴訟を提起する一切の権利を明示的に放棄する。

7.6 本条で開発業者／売主に付与する権利は、売買契約の取り消しまたは解除にかかわらず存続する。

7.7 買主は、本規定につき十分に説明を受け、理解したことをここに認める。

8 本件ユニットの引き渡しおよび受け入れ

8.1 開発業者／売主は買主に対し、本件ユニットの引き渡しの準備ができた旨を書面で通知する。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）とともに本件ユニットを検査し、開発業者／売主に対し本件ユニットの受け入れ、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する。30 暦日以内に本件ユニットの検査をしなかった場合、買主は本件ユニットを受け入れたものとみなす。

本件ユニット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、本件ユニット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）とともに本件ユニットを検査する。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ならない。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 日以内に本件ユニット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、本件ユニットを受け入れたものとみなされる。

8.2 実際の受入日または受け入れたとみなされた日のいずれか早い日以降、本件ユニットの損失または損害の危険は、自動的に買主の責任とする。

8.3 ただし、買主は、以下の場合にのみ本件ユニットを占有できる。(i) 買主が購入代金の全額または場合に応じ一部を支払った後、(ii) 売買契約または本追補に基づくその他全ての金銭を買主が支払った場合、かつ、(iii) 開発業者／売主所定の受領フ

フォームに署名することにより、買主が正式に本件ユニットを受け入れた後。

9 その他の義務

売買契約および本追補に定めるその他の権利に加え、買主は、以下の義務を遵守することを約束する。すなわち、

9.1 マンションの組合が設立され、本件ユニットの所有権が買主に移転した時、買主は自動的にマンションの組合の組合員になり、当該組合の定款、付属定款、および規則を遵守する。これには、組合費や会費の支払義務が含まれるが、これらに限られない。

9.2 買主は、第 8.1 節に定める実際の受け入れまたはみなし受け入れのいずれか早い方の日から直ちに、不動産税のほか、基本証書（またはその修正版）、マンションの組合の定款または付属定款に定めるあらゆる債務、支払金、組合費、公共サービス接続手数料、および費用の支払につき、責任を負う。

9.2.1 ただし、かかる不動産税や本件ユニットに関連して賦課され、または発生するあらゆる債務、支払金、組合費は、第 8.1 節に定める実際の受け入れまたはみなし受け入れのいずれか早い方の日から当該暦年末までの期間に対応する分の税金や組合費のみを買主が負担するよう、開発業者／売主と買主との間で案分される。それ以降は、本件ユニットに賦課されるあらゆる不動産税、債務、支払金、および組合費は、専ら買主の負担とする。

9.3 基本証書に定めるとおり、買主やマンションの組合は、本件ユニットに適切な保険を掛け、その保険料を支払う責任を負う。

9.4 本件ユニットに関し買主の勘定で発生し、または生じた不動産税、組合費、支払金、公共サービス接続費その他の費用の買主の案分額を開発業者／売主が立て替えた場合、買主は開発業者／売主に対し、開発業者／売主が立て替えた支払額を償還することに同意する。買主が開発業者／売主に対し、償還の通知を受領後 15 日以内に償還しなかった場合、買主が不動産税、組合費、支払金、公共サービス接続費その他の費用の案分額の未払分を支払う必要があった日に遡って年利 12%の利子が当該未払額につき発生する。

9.5 本件ユニットの売却、無条件売買証書の締結と登記、買主の名義による本件ユニット

のマンション権利書の発行に関してこれまで課され、目下課されており、または将来課される付加価値税、印紙税、登記手数料、譲渡税、事務費用、取扱費、その他の費用、およびその他の税金（開発業者／売主の純利益に課される税金やその他これに賦課される税金を除く）は、買主の負担とする。

9.6 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う。

10 マンションの組合

（i）共用のためのエリアとして指定された本件公営住宅のエリアに対する権限を保有すること、および（ii）全ユニット所有者の共通の利益のために本件公営住宅を管理することを主たる目的として、開発業者／売主は、基本証書に従い、マンションの組合を設立する権限をここに付与される。

11 権利の譲渡／移転

11.1 相伝による移転の場合を除き、買主は、売却または譲渡案が、私有地の所有をフィリピン人または資本の 60%（または以下で要求するその他の適用ある割合）以上をフィリピン人が所有している法人に限定する法律に違反しない旨のマンションの組合長からの証明書を取得しない限り、本件ユニットの売却または譲渡を行ってはならない。

11.2 買主の同意を要することなく、開発業者／売主は、売買契約および本追補に基づく権利および義務を、無条件または条件付きで、一人または複数の買主、譲受人、または被譲渡人に売却し、譲渡し、移転する権利を有する。ただし、かかる買主、譲受人、または被譲渡人は、本書に基づく買主の権利に関し、売買契約および本追補の条件を明確に遵守しなければならない。証券化の際、共和国法第 9267 号に従い、かつ、本契約のいかなる反対規定の有無にかかわらず、買主は、共和国法第 6552 号に基づく権利を、その第 7 節の規定にかかわらず、ここに放棄する。

12 保証

12.1 開発業者／売主は買主に対し、あらゆる者や企業による請求につき、本件ユニットの権利を保証し、防御することをここに保証し、同意する。また、開発業者／売主は、第三者による司法上の明渡しにつき、本件ユニットに対する買主の権利を防御する。

さらに、開発業者／売主は、法および基本証書に規定されているもの、ならびに本件ユニットに対応する権利書の裏側に注記され、登記されているものを除き、本件ユニットにいかなる抵当権や負担も存在しないことを保証する。

12.2 開発業者／売主はマンションの組合に対し、関連法令に基づく規定に定めるとおり、全ユニット所有者の案分された利益のため、本件公営住宅で用いられた見取り図、仕様、建築資材や設置された備品に関し建築士、エンジニア、建設・プロジェクトマネジャー、請負業者、およびサプライヤーによって開発業者／売主の利益のためになされた全ての保証を譲渡する。

12.3 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う。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く。

２年経過後は、開発業者／売主、その譲受人、および株式承継人はこの保証を自動的に免除され、買主は開発業者／売主をこの保証条項につき免責し、無害に保つ。ただし、買主がその独立請負業者や下請け業者に対し訴訟を提起した場合、開発業者／売主は買主を全面的にサポートすることができる。

もともと、この保証条項は、買主やその代理人が設置し、または履行した施工、資材、および備品や軽微な瑕疵、資材の自然な弱化、摩耗、自然環境への暴露、買主の責めに帰すべき作為、不作為、過失、不履行によるマンションユニットやそのユニットがある建物の劣化を対象としない。

13 分離条項

売買契約または本追補の規定が管轄を有する当局により何らかの点において無効、違法、または執行不能とされた場合でも、売買契約または本追補のその他の規定の有効性、適法性、および執行可能性は、いかなる意味でもこれによって影響を受けず、または損なわれない。

14 追加規定

14.1 売買契約の有効期間中にフィリピン通貨の異常なインフレまたは切り下げが併発した場合、義務を創設した時点の通貨価値をもって、フィリピン新民法（New Civil Code of the Philippines）第 1250 条に定める支払の基準とする。第 1250 条で使われる「異

常なインフレまたは切り下げ」とは、フィリピン中央銀行 (Bangko Sentral Ng Pilipinas) の公式報告書に記載されたフィリピン通貨の購買力の 25% までの減少、またはフィリピン通貨の正式な切り下げを意味することにつき、合意する。

- 14.2 売買契約または本追補は、変更、修正、または改定が書面でなされ、両当事者が署名した場合を除き、開発業者／売主の容認行為があっても変更、修正、または改定されたものとはみなされない。
- 14.3 売買契約、本追補、または本書に添付され、もしくは参照することにより組み込まれた文書の執行のため、当事者が裁判所に救済を求めた場合、当事者は、マカティ市、または専ら開発業者／売主の選択により本件公営住宅が所在する場所の適切な裁判所の管轄に服することにつき、ここに合意する。
- 14.4 売買契約上 2 人以上の買主がいる場合、「買主」という言葉はその両方または全員を総称して指し、売買契約および本追補に定める買主の義務は、彼らが連帯して契約したものとみなす。
- 14.5 開発業者／売主は、買主に対する本件ユニットの販売を証する無条件売買証書を、適切な登記証書とともに買主の費用で登記することを約する。
- 14.6 売買契約に記載された住所宛てに、書留郵便または交付送達で買主に送付された通知は、通知に関する要件を全て十分に遵守したものとみなす。
- 14.7 開発業者／売主が売買契約または本追補上の権利、権限、または特権を行使しなかった場合、または行使が遅れた場合でも、それらを放棄したものとは解釈されず、また、それらを一度だけ、または一部のみ行使した場合でも、それらをさらに行使することやその他の権利、権限、または特権を行使することは妨げられない旨、理解し、合意する。また、元々定められていた方法や期限以外になされた支払を開発業者／売主が受け入れた場合でも、本書の条件の変更、否定、または放棄とは解釈されない。
- 14.8 大統領令第 957 号の実施規則および規制に従い、本件販売の交渉を行った仲介業者や販売員がいる場合、売買契約および本追補の立会人の一人として署名する。

- 14.9 建物の設計図および仕様の解釈や、購入し、引き渡された本件ユニットの寸法につき争いがある場合、本件公営住宅の建築士による設計図の解釈や決定が優先する。
- 14.10 買主は、マンションの開発が段階を踏んで行われており、アメニティや施設が未完成の状態にある可能性があることを認識している。これにかかわらず、買主は、本書で求められている支払をそれぞれの支払期限に行い、上記事項を不払に対する弁明や理由として用いないことにつき、ここに同意する。
- 14.11 買主は、住宅および土地使用規制委員会（HLURB）その他の政府機関の承認が必要な場合はこれに基づき、開発業者／売主がマンションの開発計画、マンション名、本件ユニットの見取り図および仕様を変更し、改定し、修正する絶対的な権利を有することにつき、ここに同意する。道路の区画、空き地、およびアメニティが開発業者／売主の名義で所有・登記されている限り、開発業者／売主はこれらについて絶対的かつ無制約の支配権を有する。
- 14.12 買主は、開発業者／売主が本件公営住宅において実際に行っている、また、行う予定の土地開発および改良について認識していることをここに認める。買主は、それらの作業により買主に不可避免的に発生する不便、不快感、迷惑、および妨害から生じ、これらを理由とし、またはこれらを原因とするあらゆる性質および種類の請求や措置につき、開発業者／売主をここに免責し、無害に保つ。かかる開発作業中、開発業者／売主は、本件公営住宅内の不動産上に臨時の建造物を建築する権限を有する。
- 14.13 上記の誓約事項の執行のほか、本件ユニットおよびその購入や使用に関する自己の権利の保護や苦情の是正のため、開発業者／売主が裁判所を利用する場合、買主またはその株式承継人は開発業者／売主に対し、弁護士費用として合理的な額を支払う義務を負う。かかる額は、当該事案が首都圏裁判所に係属している場合はフィリピン通貨で 5 千ペソ（P5,000.00）、当該事案が地域裁判所に係属した、または元々地域裁判所で開始した場合はフィリピン通貨でさらに 1 万ペソ（P10,000.00）、控訴裁判所または最高裁判所に係属した場合はフィリピン通貨でさらに 1 万 5 千ペソ（P15,000.00）、控訴裁判所から最高裁判所に進んだ場合は加えてフィリピン通貨で 5 千ペソ（P5,000.00）以上とし、開発業者／売主が法律上取得する権利を有する訴訟費用および実質的損害額や結果的損害額に加えて支払わなければならない。「裁判所」という言葉には、土地および住宅規制委員会その他の準司法的権限を有する政府機関が含

まれる。

15 完全合意

15.1 売買契約および本追補、ならびに本取引に関連して締結されたその他全ての文書で本書に明確に組み込まれたものは、当事者間の完全な合意を構成する。別段の定めがない限り、開発業者／売主は、口頭であるか否かを問わず、売買契約、本追補、および本書に組み込まれた文書に記載がない規定、表明、合意、約束に拘束されておらず、拘束されてはならない。同様に、開発業者／売主は、売買契約、本追補、および別紙に別段の記載がない限り、口頭であるか否かを問わず、販売員による規定、表明、合意、約束について責任を負わされない。

人を示す言葉は個人と法人を含み、男性、女性、中性についての言及はその全てに等しく適用される。別紙は全て本追補と不可分の一体とみなす。

15.2 本書の全ての規定および誓約事項は、当事者の（場合に応じ）相続人、遺産管理人、承継人、および譲受人に及び、彼らの義務となる。

以上を証するため、当事者は、ここに本書に署名する。

DMCI Project Developers, Inc.,

開発業者／売主

HANAKO YAMADA

買主

納税者識別番号：000-000-000-000

納税者識別番号：

署名者：

納税者識別番号：

以下の者の面前にて署名：

AMY CYNTHIA AVARRA ESGUERRA

プロジェクト・セールスマネジャー

TAKASHI KIRIHARA

立会人

2018 年 3 月 13 日、*John P. Ambrocio* が作成

以上を証するため、本日_____年____月____日、_____にてここに署名する。

納税者識別番号：
売主

代理人：

HANAKO YAMADA
当事者 1

当事者 2

配偶者の同意：

配偶者

以下の者の面前にて署名：

確認書

フィリピン共和国

記

_____の公証人である当職の面前に、以下の者が直接出頭した。
氏名 _____ マンション権利書番号／旅券 _____ 発行日／発行場所 _____

これらの者は、当職の公証人印を押印した、本確認書のページを含む上記の 2 枚つづりの文書を締結した者として知られており、当職に対し、かかる締結が彼らおよび彼らが代理する法人の自由かつ自発的な行為によるものである旨、認めた。

公証人

文書番号 _____
ページ番号 _____
第 _____ 卷
第 _____ 集