

(公社) 全日本不動産協会
全日本不動産近畿流通センター
令和5年度 流通セミナー
**全日版 不動産売買契約書
解説書 活用法！**



○ 全日版「不動産売買契約書 解説書」活用法！

2023年9月14日（木） 全日本不動産近畿流通センター 研修

- ① 全日版 不動産売買契約書 [16-1.一般仲介用/土地建物/売買代金固定]
サンプル (2022.05最新版) P2
- ② 全日版 不動産売買契約書 [36-1.売主宅建業者用/土地建物/売買代金固定]
サンプル (2022.05最新版) P8
- ③ 全日版「不動産売買契約書」解説書 (エッセンス版) P14



こくえい不動産調査

不動産売買契約書

収入印紙

A 不動産の表示

土 地	所 在		地 番		地目(登記簿)	地積(登記簿)	持 分																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	1.	大阪市港区元町三丁目		11 番	20	宅地	105.31 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	2.	大阪市港区元町三丁目		11 番	21	宅地	21.52 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	3.	大阪市港区元町三丁目		11 番	30	公衆用道路	105 m ²	10分の1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
	4.				番		m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	5.				番		m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		合 計 (3 筆)		126.83m ² + 105m ² (持分10分の1)				m ²																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
建 物	所 在	大阪市港区元町三丁目 11番20、11番21				家屋番号	11番20の1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	種 類	居宅			構 造	鉄骨造陸屋根3階建																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	床 面 積	1階	76.52 m ² ・	2階	60.31 m ² ・	3階	60.31 m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階	m ² ・	階

B 売買代金および支払い方法等

売 買 代 金（第1条）										金90,000,000 円																				
(上記売買代金のうち土地価格)										— 円																				
(上記売買代金のうち建物価格)										— 円																				
(上記売買代金のうち消費税額および地方消費税額の合計額)										— 円																				
手付金（第2条）					本契約締結時支払い					金5,000,000 円																				
内 金（第3条）		第1回				年				月				日		— 円														
		第2回				年				月				日		— 円														
残代金（第3条）					令和		○		年		□		月		△		日		金85,000,000 円											
引渡日（第7条）					■ 1. 売買代金全額受領日										□ 2.															
公租公課の清算起算日（第12条）					令和		○		年		4		月		1		日													
手付解除期日（第15条第1項）					令和		○		年		▼		月		◆		日													
違約金の額（第16条第2項）					□ 1. 手付金の額					■ 2. 売買代金の					10 %相当額					□ 3.					円					
融 資	融資利用の有無（第18条）										■ 1. 有					□ 2. 無														
	申込先： △△銀行 ■■支店										融資金額																			
	融資承認取得期日： 令和 ○ 年 ▲ 月 ■ 日（同条第2項）										金80,000,000 円																			
	申込先：										融資金額																			
	融資承認取得期日： 年 月 日（同条第2項）										— 円																			
	申込先：										融資金額																			
資	融資承認取得期日： 年 月 日（同条第2項）										— 円																			
	融資利用の特約に基づく契約解除期日（同条第2項）										令和 ○ 年 ▲ 月 ■ 日																			

建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認した事項(第19条) (既存の住宅に <input checked="" type="checkbox"/> 該当する・ <input type="checkbox"/> 該当しない)			
「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の浸入を防止する部分」の状況について建物状況調査により売主、買主の双方が確認した事項		<input type="checkbox"/> 1. 有	<input checked="" type="checkbox"/> 2. 無
確認事項を記載した資料の名称			
資料作成者		資料作成年月日	

特 約

1. 売主および買主は、買主が、自己居住を目的として本物件を買い受けることを確認します。

2. 売主および買主は、以下の事項を確認します。

① 売主は、住所変更による登記名義人の表題変更登記が未了となっていること。

② 所有権移転登記の時期までに、売主は、自らの責任と負担において、住所変更による登記名義人の表題変更登記を完了すること。

3. 売主は、第8条(抵当権等の抹消)の定めにかかわらず、本物件に付加されている根抵当権について、買主が支払う残代金の一部を充当してこれを除去抹消するものとし、買主はこれを確認します。

4. 売主および買主は、以下の事項を確認し、買主は現状のまま買い受けるものとします。

① 本物件建物への引込電線が北東側隣接地(地番:〇〇番◇◇、土地所有名義人:◆◆〇〇)内を越境通過しているため、隣接地所有者等から当該部分の撤去を求められる場合があること。

② 南西側隣接地(地番:〇〇番▲▲、土地所有名義人:▽▽■)の樹木の一部が、本物件内へ越境していること。

③ 南東側隣接地(地番:〇〇番◆◆、土地所有名義人:●●★★)建物屋根等の一部が、本物件内へ越境している可能性があること。

(以下余白)

売主 〇〇 〇〇 と買主 ◆◆ ◆◆ とは
表記不動産の売買契約(以下「本契約」という。)を締結した。その証として、本契約書2通を作成し、
売主・買主署(記)名押印のうえ各1通を保有する。

年 月 日

売主 住所

氏名

(印)

買主 住所

氏名

(印)

宅地建物取引業者・宅地建物取引士

(この契約書は宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています)

免許証番号 大阪府知事 (3) 第 987654 号
事務所所在地 大阪府大阪市港区元町一丁目2番3号
商 号 株式会社 △△不動産
代 表 者 等 ★★ ★★
登録番号 (大阪) 第 654321 号
宅地建物取引士 ★★ ★★

免許証番号 第 号
事務所所在地
商 号
代 表 者 等
登録番号 第 号
宅地建物取引士

不動産売買契約条項

(売買の目的物および売買代金)

第1条 売主は、買主に対し、表記土地(以下「土地」といいます。)および表記建物(以下「建物」といいます。)を表記売買代金(以下「売買代金」といいます。)で売渡し、買主は、これを買受けます。

(手付金)

第2条 買主は、売主に対し、表記手付金(以下「手付金」といいます。)を本契約締結と同時に支払います。
2 前項の手付金は、表記残代金(以下「残代金」といいます。)支払いのときに、売買代金の一部に無利息にて充当します。

(売買代金の支払いの時期、方法等)

第3条 買主は、売主に対し、売買代金として、表記内金(以下「内金」といいます。)、残代金を、表記各支払日までに現金または預金小切手をもって支払います。

(売買対象面積)

第4条 売主、買主は、本物件の売買対象面積は、土地については表記土地面積と、建物については表記建物面積とし、同面積が測量等による面積と差異が生じた場合であっても、互いに異議を申し出ず、売買代金の変更、本契約の解除、損害賠償の請求その他何らの請求もしないものとします。

(境界の明示)

第5条 売主は、買主に対し、表記残代金支払日までに、土地につき現地にて境界標を指示して境界を明示します。なお、境界標がないとき、売主は、買主に対し、その責任と負担において、新たに境界標を設置して境界を明示します。ただし、道路(私道を含みます。)部分と土地との境界については、境界標の設置を省略することができます。

(所有権の移転の時期)

第6条 本物件の所有権は、買主が売主に対して売買代金全額を支払い、売主がこれを受領した時に売主から買主に移転します。

(引渡し)

第7条 売主は、買主に対し、本物件を表記引渡日までに引渡します。

(抵当権等の抹消)

第8条 売主は、買主に対し、本物件について、第6条の所有権移転時期までにその責任と負担において、先取特権、抵当権等の担保権、地上権、賃借権等の用益権その他名目形式の如何を問わず、買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を除去抹消します。

(所有権移転登記等)

第9条 売主は、買主に対し、売買代金全額を受領と同時に本物件について、買主の名義に、所有権移転登記申請手続きをします。

2 前項の登記申請に要する費用のうち、売渡しに関する登記費用および本物件に関する所有権登記名義人の住所、氏名の変更登記を要する場合の費用は売主、所有権移転に要する登録免許税および登記費用は買主の負担とします。

(引渡し完了前の滅失・損傷)

第10条 売主、買主は、本物件の引渡し完了前に天災地変、その他売主、買主いずれの責めにも帰すことのできない事由により、本物件が滅失または損傷して、修補が不能、または修補に過大な費用を

- 要し、本契約の履行が不可能となったとき、互いに書面により通知して、本契約を解除することができます。また、買主は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができます。
- 2 本物件の引渡し完了前に、前項の事由によって本物件が損傷した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、売主は、本物件を修補して買主に引渡します。
- 3 第1項の規定により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。

(物件状況等報告書)

第11条 売主は、買主に対し、本物件について、本契約締結時における状況等を別紙「物件状況等報告書(告知書)」に記載して説明します。

(公租公課等の分担)

第12条 売主、買主は、本物件から生ずる収益または本物件に対して賦課される固定資産税、都市計画税等の公租公課ならびにガス、水道、電気料金および各種負担金等の諸負担について、引渡完了日の前日までの分を売主の収益または負担とし、引渡完了日以降の分を買主の収益または負担として、引渡完了日において清算します。なお、公租公課の起算日は、表記公租公課の清算起算日とします。

(契約不適合による修補請求等)

第13条 売主は、買主に対し、引渡された土地および建物が品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」といいます。)であるときは、引渡完了日から3ヶ月以内に通知を受けたものにかぎり、契約不適合責任を負います。ただし、建物については次の場合のみ責任を負います。

- (1) 雨水の浸入を防止する部分の雨漏り
- (2) 建物の構造耐力上主要な部分の腐食
- (3) シロアリの害
- (4) 給排水管(敷地内埋設給排水管を含みます。)・排水桝の故障

2 売主が、買主に対し負う前項の契約不適合責任の内容は、修補にかぎるものとし、買主は、売主に対し、前項の契約不適合について、修補の請求以外に、本契約の無効の主張、本契約の解除、売買代金の減額請求および損害賠償の請求をすることはできません。ただし、前項の土地の契約不適合により本契約を締結した目的が達せられないときは、買主は、売主に対し、本契約を解除することができます。

3 買主は、売主に対し、本物件について第1項の契約不適合を発見したとき、すみやかに通知して、修補に急を要する場合を除いて立会う機会を与えなければなりません。

4 売主は、買主に対し、本契約締結時に第1項の契約不適合を知らなくても、本条の責任を負いますが、買主が本契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、売主は本条の責任を負いません。

(設備の引渡し)

第14条 売主は、買主に対し、別紙「付帯設備表」中「設備の有無」欄に「有」とした各設備を引渡します。

2 売主は、買主に対し、設備について契約不適合責任を負いません。

(手付解除)

第15条 売主、買主は、本契約を表記手付解除期日までであれば、その相手方の本契約の履行着手の有無にかかわらず、互いに書面により通知して、解除することができます。

2 売主が前項により本契約を解除するときは、売主は、買主に対し、手付金等受領済みの金員およ

び手付金と同額の金員を現実に提供しなければなりません。買主が前項により本契約を解除するときは、買主は、売主に対し、支払い済みの手付金の返還請求を放棄します。

(修補の遅滞を含む契約違反による解除・違約金)

第16条 売主、買主は、その相手方が本契約にかかる債務の履行を遅滞したとき、その相手方に対し、相当の期間を定めて債務の履行を催告したうえで、その期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。なお、第13条第1項の契約不適合について売主が同条第2項の修補を遅滞した場合を含めます。

2 前項の規定による契約解除において、売主、買主は、その相手方に表記違約金(以下「違約金」といいます。)の支払いを請求することができます。ただし、本契約および社会通念に照らして相手方の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできません。なお、違約金に関し、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に違約金の増減を請求することができます。

3 違約金の支払い、清算は次のとおり行います。

(1) 売主が違約した場合、売主は、買主に対し、すみやかに受領済みの金員を無利息にて返還するとともに、違約金を支払います。

(2) 買主が違約した場合、違約金が支払い済みの金員を上回るときは、買主は、売主に対し、すみやかにその差額を支払い、支払い済みの金員が違約金を上回るときは、売主は、買主に対し、受領済みの金員から違約金相当額を控除して、すみやかに残額を無利息にて返還します。

(反社会的勢力の排除)

第17条 売主、買主は、その相手方に対し、次の各号の事項を確約します。

(1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員(以下総称して「反社会的勢力」といいます。)ではないこと。

(2) 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいいます。)が反社会的勢力ではないこと。

(3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。

(4) 本物件の引渡しおよび売買代金全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自らまたは第三者を利用して、本契約に関して次の行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為

イ 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為

2 売主、買主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができます。

ア 前項(1)または(2)の確約に反する申告をしたことが判明した場合

イ 前項(3)の確約に反し契約をしたことが判明した場合

ウ 前項(4)の確約に反した行為をした場合

3 買主は、売主に対し、自らまたは第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約します。

4 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができます。

5 第2項または前項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、違約金(損害賠償額の予定)として売買代金の20%相当額を支払います。

- 6 第2項または第4項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求をすることができません。
- 7 第2項および第4項の規定による解除については第16条第1項を適用せず、第5項の違約金および前項の規定については第16条第2項を適用しません。
- 8 買主が第3項の規定に違反し、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供したと認められる場合において、売主が第4項の規定により本契約を解除するときは、買主は、売主に対し、第5項の違約金に加え、売買代金の80%相当額の違約罰を制裁金として支払います。

(融資利用の特約)

- 第18条** 買主は、売買代金に関して、表記融資金を利用するとき、本契約締結後すみやかにその融資の申込み手続をします。
- 2 表記融資承認取得期日までに、前項の融資の全部または一部の金額につき承認が得られないとき、または否認されたとき、買主は、売主に対し、表記契約解除期日までであれば、本契約を解除することができます。
 - 3 前項により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。
 - 4 買主が第1項の規定による融資の申込み手続を行わず、または故意に融資の承認を妨げた場合は、第2項の規定による解除はできません。

(建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項)

- 第19条** 売主、買主は、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項がある場合には、表記のとおりであることを確認します。

(印紙の負担区分)

- 第20条** 売主、買主は、各自が保有する本契約書にその負担において法令所定の印紙を貼付します。

(諸規定の継承)

- 第21条** 売主は、買主に対し、本物件に関する環境の維持および管理にかかるすべての諸規定を継承させ、買主はこれを承継します。

(契約当事者が複数のときの特例)

- 第22条** 売主、買主の一方または双方が複数のとき、本契約に関する債務は連帯債務とします。また、本契約に関する通知は、相手方当事者のうちの一人に到達したときに、その全員に効力を生じます。

(管轄裁判所に関する合意)

- 第23条** 売主、買主は、本契約に関し、紛争が生じた場合、本物件所在地を管轄する地方裁判所または簡易裁判所を合意管轄裁判所とします。

(規定外事項の協議義務)

- 第24条** 本契約書に定めのない事項については、民法、その他関係法規および不動産取引の慣行に従い、売主、買主互いに誠意をもって協議します。

以上

不動産売買契約書

収入印紙

A 不動産の表示

土地	所 在			地 番		地目(登記簿)	地積(登記簿)	持 分	
	1.	大阪市港区元町三丁目			11 番 20	宅地	105.31 ㎡		
	2.	大阪市港区元町三丁目			11 番 21	宅地	21.52 ㎡		
	3.	大阪市港区元町三丁目			11 番 30	公衆用道路	105 ㎡	10分の1	
	4.				番		㎡		
	5.				番		㎡		
	合 計 (3 筆)			126.83㎡+105㎡(持分10分の1) ㎡					
建 物	所 在	大阪市港区元町三丁目 11番20、11番21				家屋番号	11番20の1		
	種 類	居宅			構 造	鉄骨造陸屋根3階建			
物	床 面 積	1階	76.52 ㎡	2階	60.31 ㎡	3階	60.31 ㎡	階	㎡
		階	㎡	階	㎡	合 計 197.41 ㎡			
特記事項	○上記所在1.の土地(地番:11番20)のうち北西側の一部約5.50㎡は、建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分(セットバック部分)です。 ○上記所在3.の土地(地番:11番30、持分10分の1)は、私道部分です。								

B 売買代金および支払い方法等

売 買 代 金（第1条）										金90,000,000 円																																												
（上記売買代金のうち土地価格）										金66,900,000 円																																												
（上記売買代金のうち建物価格）										金21,000,000 円																																												
（上記売買代金のうち消費税額および地方消費税額の合計額）										金2,100,000 円																																												
手付金（第2条）					本契約締結時支払い					金5,000,000 円																																												
内 金（第3条）		第1回				年		月		日		— 円																																										
		第2回				年		月		日		— 円																																										
残代金（第3条）					令和		○		年		□		月		△		日		金85,000,000 円																																			
引渡日（第7条）					■ 1. 売買代金全額受領日										□ 2.																																							
公租公課の清算起算日（第12条）					令和		○		年		4		月		1		日																																					
違約金の額（第16条第2項）					□ 1. 手付金の額										■ 2. 売買代金の										10 %相当額										□ 3.										円									
融 資	融資利用の有無（第18条）					■ 1. 有										□ 2. 無																																						
	申込先：					△△銀行■■支店										融資金額																																						
	融資承認取得期日：					令和		○		年		▲		月		■		日		(同条第2項)										金80,000,000 円																								
	申込先：															融資金額																																						
	融資承認取得期日：							年				月				日		(同条第2項)										— 円																										
申込先：															融資金額																																							
融資承認取得期日：							年				月				日		(同条第2項)										— 円																											
融資利用の特約に基づく契約解除期日（同条第2項）					令和		○		年		▲		月		■		日																																					

建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認した事項(第19条) (既存の住宅に <input checked="" type="checkbox"/> 該当する・ <input type="checkbox"/> 該当しない)			
「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の浸入を防止する部分」の状況について建物状況調査により売主、買主の双方が確認した事項			<input type="checkbox"/> 1. 有 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 無
確認事項を記載した資料の名称			
資料作成者		資料作成年月日	

特 約

1. 売主および買主は、買主が、自己居住を目的として本物件を買い受けることを確認します。
 2. 売主および買主は、以下の事項を確認し、買主は現状のまま買い受けるものとします。
 ① 本物件建物への引込電線が北東側隣接地(地番:〇〇番◇◇、土地所有名義人:◆◆〇〇)内を越境通過しているため、隣接地所有者等から当該部分の撤去を求められる場合があること。
 ② 南西側隣接地(地番:〇〇番▲▲、土地所有名義人:▽▽■)の樹木の一部が、本物件内へ越境していること。
 ③ 南東側隣接地(地番:〇〇番◆◆、土地所有名義人:●●★★)建物屋根等の一部が、本物件内へ越境している可能性があること。
 (以下余白)

売主 **●●リアルエステート 株式会社** と買主 **◆◆◆◆** とは
 表記不動産の売買契約(以下「本契約」という。)を締結した。その証として、本契約書2通を作成し、
 売主・買主署(記)名押印のうえ各1通を保有する。

年 月 日

売主	免許証番号	大阪府知事 (5) 第 888888 号
	事務所の所在地	大阪府堺市海岸区西町三丁目55番1号
	商号または名称	●●リアルエステート 株式会社
	代表者氏名	☆☆ ☆☆ (印)
	登録番号	(兵庫) 第 456789 号
	宅地建物取引士氏名	☆☆ ☆☆ (印)

買主	住所
	氏名 (印)

宅地建物取引業者・宅地建物取引士 (この契約書は宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています)

免許証番号	大阪府知事 (3) 第 987654 号	免許証番号	第 号
事務所所在地	大阪府大阪市港区元町一丁目2番3号	事務所所在地	
商 号	株式会社 △△不動産	商 号	
代 表 者 等	★★ ★★	代 表 者 等	
登録番号	(大阪) 第 654321 号	登録番号	第 号
宅地建物取引士	★★ ★★	宅地建物取引士	

不動産売買契約条項

(売買の目的物および売買代金)

第1条 売主は、買主に対し、表記土地(以下「土地」といいます。)および表記建物(以下「建物」といい、土地および建物を総称して「本物件」といいます。)を表記売買代金(以下「売買代金」といいます。)で売渡し、買主は、これを買受けた。

(手付金)

第2条 買主は、売主に対し、表記手付金(以下「手付金」といいます。)を本契約締結と同時に支払います。
2 前項の手付金は、表記残代金(以下「残代金」といいます。)支払いのときに、売買代金の一部に無利息にて充当します。

(売買代金の支払いの時期、方法等)

第3条 買主は、売主に対し、売買代金として、表記内金(以下「内金」といいます。)、残代金を、表記各支払日までに現金または預金小切手をもって支払います。

(売買対象面積)

第4条 売主、買主は、本物件の売買対象面積は、土地については表記土地面積と、建物については表記建物面積とし、同面積が測量等による面積と差異が生じた場合であっても、互いに異議を申し出ず、売買代金の変更、本契約の解除、損害賠償の請求その他何らの請求もしないものとします。

(境界の明示)

第5条 売主は、買主に対し、表記残代金支払日までに、土地につき現地にて境界標を指示して境界を明示します。なお、境界標がないとき、売主は、買主に対し、その責任と負担において、新たに境界標を設置して境界を明示します。ただし、道路(私道を含みます。)部分と土地との境界については、境界標の設置を省略することができます。

(所有権の移転の時期)

第6条 本物件の所有権は、買主が売主に対して売買代金全額を支払い、売主がこれを受領した時に売主から買主に移転します。

(引渡し)

第7条 売主は、買主に対し、本物件を表記引渡日までに引渡します。

(抵当権等の抹消)

第8条 売主は、買主に対し、本物件について、第6条の所有権移転時期までにその責任と負担において、先取特権、抵当権等の担保権、地上権、賃借権等の用益権その他名目形式の如何を問わず、買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を除去抹消します。

(所有権移転登記等)

第9条 売主は、買主に対し、売買代金全額を受領と同時に本物件について、買主の名義に、所有権移転登記申請手続をします。

2 前項の登記申請に要する費用のうち、売渡しに関する登記費用および本物件に関する所有権登記名義人の住所、氏名の変更登記を要する場合の費用は売主、所有権移転に要する登録免許税および登記費用は買主の負担とします。

(引渡し完了前の滅失・損傷)

第10条 売主、買主は、本物件の引渡し完了前に天災地変、その他売主、買主いずれの責めにも帰すことのできない事由により、本物件が滅失または損傷して、修補が不能、または修補に過大な費用を

- 要し、本契約の履行が不可能となったとき、互いに書面により通知して、本契約を解除することができます。また、買主は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができます。
- 2 本物件の引渡し完了前に、前項の事由によって本物件が損傷した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、売主は、本物件を修補して買主に引渡します。
- 3 第1項の規定により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。

(物件状況等報告書)

第11条 売主は、買主に対し、本物件について、本契約締結時における状況等を別紙「物件状況等報告書(告知書)」に記載して説明します。

(公租公課等の分担)

第12条 売主、買主は、本物件から生ずる収益または本物件に対して賦課される固定資産税、都市計画税等の公租公課ならびにガス、水道、電気料金および各種負担金等の諸負担について、引渡完了日の前日までの分を売主の収益または負担とし、引渡完了日以降の分を買主の収益または負担として、引渡完了日において清算します。なお、公租公課の起算日は、表記公租公課の清算起算日とします。

(契約不適合による修補請求、代金減額請求および損害賠償請求)

第13条 売主は、買主に対し、引渡された本物件が種類または品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」といいます。)であるときは、責任を負うものとし、買主は、売主に対し、次のとおり請求することができます。

- (1) 買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができます。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課すものではないときは、買主が請求した方法と異なる方法による修補をすることができます。
 - (2) 前号の場合において、買主が、売主に対し、相当の期間を定めて修補の催告をし、その期間内に修補をしないときは、買主はその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ます。ただし、買主が売主に催告しても修補を受ける見込みがないことが明らかであるときは、催告をすることなく直ちに代金の減額を請求することができます。
 - (3) 第1項の契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、第1号の修補請求、第2号の代金減額請求のいずれもすることはできません。
- 2 第1項の契約不適合が、本契約および社会通念に照らして売主の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し、損害賠償を請求することができます。
- 3 買主が、売主に対し、引渡完了日から2年以内に契約不適合の旨の通知をしないときは、売主は、買主に対し、前2項の責任を負いません。

(設備の引渡し)

第14条 売主は、買主に対し、別紙「付帯設備表」中「設備の有無」欄に「有」とした各設備を引渡します。

(手付解除)

第15条 売主、買主は、その相手方が本契約の履行に着手するまでは、互いに書面により通知して、買主は、売主に対し、手付金を放棄して、売主は、買主に対し、手付金等受領済みの金員および手付金と同額の金員を買主に現実に提供することにより、本契約を解除することができます。

(修補の遅滞等を含む契約違反による解除・違約金)

第16条 売主、買主は、その相手方が本契約にかかる債務の履行を遅滞したとき、その相手方に対し、相

当の期間を定めて債務の履行を催告したうえで、その期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。なお、第13条第1項の契約不適合について売主が同条同項第1号の修補または同項第2号の代金減額を遅滞した場合を含めます。

2 前項の規定による契約解除において、売主、買主は、その相手方に表記違約金(以下「違約金」といいます。)の支払いを請求することができます。ただし、本契約および社会通念に照らして相手方の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできません。なお、違約金に関し、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に違約金の増減を請求することができます。

3 違約金の支払い、清算は次のとおり行います。

(1) 売主が違約した場合、売主は、買主に対し、すみやかに受領済みの金員を無利息にて返還するとともに、違約金を支払います。

(2) 買主が違約した場合、違約金が支払い済みの金員を上回るときは、買主は、売主に対し、すみやかにその差額を支払い、支払い済みの金員が違約金を上回るときは、売主は、買主に対し、受領済みの金員から違約金相当額を控除して、すみやかに残額を無利息にて返還します。

(反社会的勢力の排除)

第17条 売主、買主は、その相手方に対し、次の各号の事項を確約します。

(1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員(以下総称して「反社会的勢力」といいます。)ではないこと。

(2) 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいいます。)が反社会的勢力ではないこと。

(3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。

(4) 本物件の引渡しおよび売買代金全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自らまたは第三者を利用して、本契約に関して次の行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為

イ 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為

2 売主、買主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができます。

ア 前項(1)または(2)の確約に反する申告をしたことが判明した場合

イ 前項(3)の確約に反し契約をしたことが判明した場合

ウ 前項(4)の確約に反した行為をした場合

3 買主は、売主に対し、自らまたは第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約します。

4 売主は、買主が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができます。

5 第2項または前項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、違約金(損害賠償額の予定)として売買代金の20%相当額を支払います。

6 第2項または第4項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求をすることができません。

7 第2項および第4項の規定による解除については第16条第1項を適用せず、第5項の違約金および前項の規定については第16条第2項を適用しません。

(融資利用の特約)

第18条 買主は、売買代金に関して、表記融資金を利用するとき、本契約締結後すみやかにその融資の申込み手続をします。

2 表記融資承認取得期日までに、前項の融資の全部または一部の金額につき承認が得られないとき、または否認されたとき、買主は、売主に対し、表記契約解除期日までであれば、本契約を解除することができます。

3 前項により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。

4 買主が第1項の規定による融資の申込み手続を行わず、または故意に融資の承認を妨げた場合は、第2項の規定による解除はできません。

(建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項)

第19条 売主、買主は、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項がある場合には、表記のとおりであることを確認します。

(印紙の負担区分)

第20条 売主、買主は、各自が保有する本契約書にその負担において法令所定の印紙を貼付します。

(諸規定の継承)

第21条 売主は、買主に対し、本物件に関する環境の維持および管理にかかるすべての諸規定を継承させ、買主はこれを承継します。

(契約当事者が複数のときの特例)

第22条 売主、買主の一方または双方が複数のとき、本契約に関する債務は連帯債務とします。また、本契約に関する通知は、相手方当事者のうちの一人に到達したときに、その全員に効力を生じます。

(管轄裁判所に関する合意)

第23条 売主、買主は、本契約に関し、紛争が生じた場合、本物件所在地を管轄する地方裁判所または簡易裁判所を合意管轄裁判所とします。

(規定外事項の協議義務)

第24条 本契約書に定めのない事項については、民法、その他関係法規および不動産取引の慣行に従い、売主、買主互いに誠意をもって協議します。

以上

1. 不動産契約と関係法令の考え方 基礎知識

① 法律の基本的な建付けについて

不動産取引に関係する主な法律として、民法、消費者契約法、借地借家法、宅地建物取引業法（宅建業法）、商法のほか、都市計画法や建築基準法など多くのものがあります。

このうち、売買契約の場面で、実際の取引の内容（契約内容）について定める取決めごとの観点で重要となるのは、主に民法、消費者契約法、宅建業法です。

これらの法律に基づく具体的な条文内容の解説に入る前に、**それぞれの法律の基本的な中身や意味、法律の考え方と基本ルール、それぞれの法律の関係性**をきちんと把握しておくことが、大切です。

② 「一般法」と「特別法」、「任意規定」と「強行規定」について

多くの法律の条文を読むと、似たような規定があるなかで、法律により書いてある内容が異なることに気付きます。

例えば「契約不適合責任（売主の担保責任）」の「期間」に関する規定では、それぞれの法律で以下のような定めとなっています。

- i **民法**（第566条、目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限）
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～
- ii **商法**（第526条、買主による目的物の検査及び通知）
発見したときは、直ちに売主に対してその旨の通知を発しなければ～
買主が**6カ月以内**にその**不適合を発見したときも**、同様とする。
- iii **消費者契約法**（第10条、消費者の利益を一方的に害する条項の無効）
民法第1条第2項（信義誠実の原則）に規定する基本原則に反して、**消費者の利益を一方的に害するものは無効**
- iv **宅建業法**（第40条、担保責任についての特約の制限）
その目的物の**引渡しの日から2年以上**となる特約をする場合を除き、同条（民法第566条）に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

ここで大切なのは、「**一般法**」と「**特別法**」というルールです。

「**特別法**」とは、多くの法律があるなかで「この法律は他の法律よりも優先して適用する」という法律のことです。

これを「**特別法は一般法に優先する**」といいます。

上記の4つの法律で言えば、**iiiの消費者契約法と、ivの宅建業法は**、民事関連法のうちの「**特別法**」の位置付けとなります。

（民事関連法とは、民法をはじめとする私人間の権利義務関係を定めた大きなカテゴリーを指します）

また、商法も民法から見て「特別法」の位置付けとなります。

民法は「一般法」の位置付けとなります。

法適用度合いのイメージでは、民法＜商法＜消費者契約法・宅建業法 という感じです。

もう一つのルールとして、「**任意規定**」と「**強行規定**」があります。

「**任意規定**」とは、法律の規定があっても、それと異なる特約や個別契約などをした場合は、その特約や個別契約が（法律の定めにかかわらず）優先されるということです。

民法では、契約に関する条文の多くは「任意規定」です。

契約には「**契約自由の原則**」があります。文字どおり、契約を締結するかどうかは自由であり、誰とどのような契約内容にするのも自由という意味です。契約自由の原則の根拠条文は、民法第91条、第521条、第522条などがあります。

例えば、民法第91条では「法律行為の当事者が法令中の公の秩序に関しない規定と異なる意思表示したときは、その意思に従う。」と規定しています。

つまり「公の秩序に関しない規定（＝任意規定）」と異なる意思表示をした場合は、その意思が優先されるということです。

契約は両当事者が合意することによって成立するものなので、**当事者が納得して決めたことについて、国が介入する必要はない**ということです。

なお、契約自由の原則は、当事者の立場が対等であることを前提としています。対等の立場にある当事者が話し合って決めた場合は、当事者の意思を尊重しても問題ないからです。

一方で、当事者が対等の立場ではない場合は、一方の当事者に有利な内容が決められるおそれがあります。

例えば、物の売買の場面で、売主が事業者（プロ）で、買主が消費者の場合、一般的には事業者である売主の立場が圧倒的に優位と考えられます（＝消費者契約法の適用があるケース）。

同様に、不動産の売買の場面で、売主が宅建業者（プロ）で、買主が宅建業者以外の場合、一般的にはプロの宅建業者である売主の立場が圧倒的に優位と考えられます（＝宅建業法の適用があるケース）。

そこで、このように当事者が対等の立場ではない場合は、いわば弱い立場の人を法律で守るようにする（＝公の秩序を守る）ために「**強行規定**」が定められています。

「**強行規定**」とは、**当事者間の特約によって、その法律の条文内容の変更が許されない規定のことです。**強行規定に反する特約や個別契約などは、無効となります。このような強力な効果が認められている理由は、**強行規定が「公の秩序」に関するもの**だからです。

「公の秩序」とは、社会一般の利益のことです。

強行規定は、社会の秩序を維持するために「**これだけは守りましょう**」という最低限のルールを定めたものなので、個人の意思で自由に変えられては困るわけです。そのため、当事者が特約などで勝手に変更することが認められていません。

例えば、民法第90条では「公の秩序又は善良の風俗に反する法律行為は、無効とする。」とされています。「反する法律行為は、無効とする」ということから、強行規定として「**これだけは守りましょう**」という最低限のルールの位置付けです。

なお、民法（2023年8月現在で1050条あります）は任意規定が多いのですが、**一部に強行規定の条文もあり、実際にどの条文・規定が任意規定なのか、あるいは強行規定なのかは、各条文の中身を確認しなければわかりません。**

③ 民法とはなにか？

民法とは、私法の**一般法**について定めた法律です。「私法」とは、私人間の権利義務関係を規律する法のことをいいます。つまり、**市民生活や事業などにおける基本的なルール**を定めた法律です。主に「総則」「物権」「債権」「親族」「相続」の5つのカテゴリー（編）に分けられています。

③-1. 「物権」とはなにか？

このうち「**物権**」ですが、文字通り「**物に対する権利（物を直接に支配する権利）**」です。「所有権」「地上権」「地役権」「抵当権」などがありますが、一番わかりやすいのは**所有権**です。すべての人に対して権利を主張できる**絶対的な財産支配権**です。自分が所有している「物」は、誰に対しても権利主張できます。

もし、物権の権利行使を妨害することがあるとすれば（他の人に取られてしまう等）、その妨害を除去・予防するため必要な行為を請求する権利（**物上請求権**、具体的には返還請求権や妨害排除請求権、妨害予防請求権）があります。

また、すべての人に対する権利であることから、物権の変動は「**公示**」しないと第三者に対抗（＝主張を通すこと）ができませんとされています（**公示の原則**）。**対抗要件は、不動産に関する権利変動については「登記」（民法第177条）、動産に関する物権譲渡については「引渡し」**です。

なお、上記のとおり物権はとても強い権利であることから、**法律で定められた以外のものを新たに創設することはできないとされています（物権法定主義）**。上記に記載した所有権や地上権などのほか、慣習法上の物権も判例により認められており、温泉権や流水利用権等がこれに当たります。

この「**物権**」ですが、**民法で定めている物件の内容に関する規定は「強行規定」が多い**とされています。物権法定主義により、法的な権利が強力に定められていることによるものです。

③-2. 「債権」とはなにか？

これに対して「**債権**」は、「**特定の人に対して、特定の行為や給付等を請求できる権利**」のことです。

お金や物の貸し借りの場面などがわかりやすく、金銭の支払いを求めたり、物を受け取ったり、労力の提供を求めたりすることなどがあります。債権を持つ権利者のことを「**債権者**」と呼び、逆に金銭の支払いや、物の引き渡し、労力の提供などの債務を負担する人のことを「**債務者**」と呼びます。

簡単に言えば「**人と人との関係性（の一つ）**」です（債権の「債」の字は「人の責任」と分解できますね）。

債権は「人に対する権利」です。特定の人に対する権利なので、原則として他の人には関係はありません。**債権は、債権者が債務者に対してのみ主張できる権利**で、債権の例としては貸借権、利息債権などがあります。

（※なお、土地や建物の賃借権は非常に強力なので、その強力さゆえに「債権の物権化」と言われることもあります）

③-3. 書式の条文で、民法の規定と異なっている部分があるのはなぜか？

上記のとおり、法律には「一般法と特別法」「任意規定と強行規定」「物権と債権」など、多くのルールが定められています。

これらのルールを整理して読み解くと、現在の「全日版 不動産売買契約書」と各法律との関係性が読み解けるようになります。

一般仲介用の不動産売買契約書の条文を見ると、必ずしも民法の規定通りの書き振りはなっていない箇所もあります。これは何故なのでしょう？

民法のうち多くの規定は「任意規定」です。前述のとおり、「任意規定」とは、その事項について契約書に記載がない場合には、民法の規定を適用しますが、契約書に記載があるときは、契約書の内容が民法よりも優先して適用される性質の規定をいいます。

全日版 不動産売買契約書では、民法の規定や趣旨を尊重しつつ、**不動産取引の実務に沿った形（例えば、民法上の契約不適合責任については、売主の責任を限定する方向）で条文が定められています。そのため、民法と異なる規定となっている部分もあります。**

契約当事者が、自ら契約書の内容を定めて契約することは「契約自由の原則」（人が社会生活を営むに際し結ぶ契約は、公の秩序や強行規定に反しない限り、当事者が自由に締結できるという民法上の基本原則）から認められています。

④ 商法とはなにか？

商法は、**商人の営業、商行為その他商事**についてを定めている法律です。

なお、商事について他の法律に特別の定めがある場合には、その法律が優先されるほか、**商事に関して、商法に定めがない事項については商慣習に従い、さらに商慣習がないときは、民法の規定が適用されることとなります（商法第1条）。**

「商事について他の法律に特別の定めがある場合には」とされているので、商事について他の定めのある法律は、商法から見て「特別法」であり、一方で「商慣習がないときは民法の規定を適用する」としていますので、民法から見て商法は「特別法」という関係性になります。

⑤ 消費者契約法とはなにか？

消費者が事業者と契約をするとき、両者の間には持っている情報の質・量や交渉力に格差があります。このような状況を踏まえて消費者の利益を守るため、平成13年4月1日に消費者契約法が施行されました。同法は、**消費者契約について、不当な勧誘による契約の取消しと不当な契約条項の無効等を規定**しています。

⑥ 宅地建物取引業法（宅建業法）とはなにか？

宅地や建物の取引の公正さを確保し、購入者等の利益の保護と宅地や建物の流通の円滑化を図るために、宅地建物取引業者の免許制度など規制を整えています。

不動産取引を直接規定する法律です。

2. 主な条文等の解説

（※注記なき点線カコミ条文は民法の条文となります）

第4条（売買対象面積）

【一般用書式、売主宅建業者用書式ともに同じ条文です】

【条文に対する疑問】「売買代金固定取引」は、登記簿面積と実測面積との間に差異があった場合に、**契約不適合責任（数量不足）**に問われることはないのか？

【一般仲介用書式】

★2020年債権法民法改正前★	★2020年債権法民法改正後★
2020年4月の債権法民法改正前は「数量不足」は改正前民法第565条（数量の不足又は物の一部滅失の場合における売主の担保責任）の問題であり、瑕疵担保責任（改正前民法第570条）とは異なる責任と考えられていたために、売買代金固定取引の特約（ <u>不動産登記簿の面積と売買対象の土地・建物の面積が異なっても、現況を優先し売買代金の増減額を行わない特約</u> ）と、瑕疵担保責任の条項との整合性を考える必要はありませんでした。	改正前民法第565条の数量不足の規定が「契約不適合責任」の規定に統合され、 数量不足についても「契約不適合」の一種とされることとなりました。 したがって、 売買代金固定取引の場合には、測量等による面積と差異が生じた場合でも、契約不適合責任や債務不履行責任は生じないことを明記しておく必要があるため、このような文言とされています。

【売主宅建業者用書式】

★2020年債権法民法改正前★	★2020年債権法民法改正後★
2020年4月の改正前の宅建業法第40条は、宅建業者が自ら売主となる土地・建物の売買契約において、瑕疵担保責任について特約をする場合、期間を2年以上とする特約を除き、買主に不利な特約をしてはならないと定めています。	（2020年債権法改正民法では、契約不適合責任（瑕疵担保責任）に「数量不足」も含まれることとなったため、宅建業法第40条によって売買代金固定取引（＝数量不足について契約不適合責任を免除する特約）ができなくなってしまうという弊害が生じることになってしまいました。） そこで、2020年4月の民法改正に合わせて改正された 宅建業法第40条で、「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合」のみを対象とし「数量」不足を同条の対象に含めないとされました。 このため、 売主宅建業者用の契約書であっても、本条のような売買対象面積を契約書記載の面積（不動産登記簿の面積）とし、測量による面積と差異を生じても売買代金の変更は行わないとする条項（売買代金固定取引）は、宅建業法第40条に反せず有効となります。

**宅建業法第40条（担保責任についての特約の制限）**

宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地または建物の売買契約において、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、民法（明治29年法律第89号）第566条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

【注意点】

売買契約においては、売主宅建業者用に限らず、**売買代金固定取引を行うにあたっては、前提として面積についてはあらかじめ十分な検討を行うことを想定しており、不動産登記簿の記載面積と、実測図等にもとづく実際の面積が完全に一致するか、またはほぼ一致するケースにかぎり、売買代金固定取引型の書式の使用を想定**しています。

なお、**売主が数量（面積）不足を知りながら、これを買主に告げなかった場合には責任を負います**（第572条）。

第572条（担保責任を負わない旨の特約）

売主は、第562条第1項本文又は第565条に規定する場合における担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。

第6条（所有権の移転の時期）、第7条（引渡し）

【一般用書式、売主宅建業者用書式ともに同じ条文です】

契約では、**買主の売買代金全額の支払いと、売主の不動産の引渡しは同時に行われるのが大原則**です。仮に、買主の売買代金が支払われなかったりした場合には、売主は不動産の引渡しを拒むことができますし、売主が不動産の引渡しをしない（あるいはできない）場合には、買主は売買代金の支払いを拒むことができます。

これを、法律では「**同時履行の抗弁権**」といいます。

第533条（同時履行の抗弁）

双務契約の当事者の一方は、相手方がその債務の履行（債務の履行に代わる損害賠償の債務の履行を含む。）を提供するまでは、自己の債務の履行を拒むことができる。ただし、相手方の債務が弁済期にないときは、この限りでない。

ただし、例えば売主が自宅の買い替えの場合などで、買主からの売買代金で、買い替え先の購入費用に充てる場合などでは、引越しの時間を確保するために、代金の授受は行いつつ、不動産の引渡しは一時的に猶予（**引渡猶予**）したりすることがあります。

その場合には、第6条の「所有権の移転の時期」と、第7条の「引渡し」の各日付をずらすことで、売主のスムーズな買い替えと引越し（売主は一時的に仮住まいすることなく、一回の引越しで買い替え先へ移転）が実現できます。

ただし、この「引渡し日のずれ（遅延）」は、法的にはあくまでイレギュラーな対応となることから、**できるだけ短い期間を設定すること**が大切です。

なお、第9条に規定する「所有権移転登記等」については、買主の所有権移転を確実に担保するため（第三者対抗力、民法第177条）、必ず買主へ所有権移転手続きを行ってください。

また、第12条に規定する「公租公課等の分担」（固定資産税・都市計画税・ガス・水道・電気料金やマンションの管理費・修繕積立金等の負担）については、実際の引渡し日をもって区分して、その前日までの分を売主負担、引渡日以降を買主負担とする場合や、公租・公課の負担、およびマンションの管理費・修繕積立金等の負担については所有権移転のタイミングでその前日までの分を売主負担、引渡日以降を買主負担とすることも考えられます。

さらに、引渡完了前に天災地変等の不可抗力により、本物件の全部または一部が滅失もしくは損傷した時は、その損失は売主負担として、第10条に規定する「引渡し完了前の滅失・損傷」にもとづいて処理するものとするなど、あらかじめ想定される事柄に対して、一つ一つの事項を特約等で明確にしておくことが大切です。

第177条（不動産に関する物権の変動の対抗要件）

不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

第10条（引渡し完了前の滅失・損傷）

【一般用書式、売主宅建業者用書式ともに同じ条文です】

<参考 2020年3月までの従前書式>

（引渡し完了前の滅失・毀損）

第10条 売主および買主は、本物件の引渡し完了前に天災地変、その他売主ないしは買主いずれの責にも帰すことのできない事由により、本物件が滅失または毀損して本契約の履行が不可能となったとき、互いに書面によりその相手方に通知して、本契約を解除することができます。ただし、本物件の修復が可能なとき、売主は、買主に対し、その責任と負担において本物件を修復して引渡します。

- 2 前項により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすに返還します。

●第1項●

引渡し完了前に物件が天災地変等の事由により滅失・損傷して契約の履行が不可能となったとき、解除に関する文言が明記されています。

また、契約の履行が不可能であることを理由として解除されるまでの間、買主は売買代金の支払いを拒むことができます。

第536条（債務者の危険負担等）

当事者双方の責めに帰することができない事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができる。

2（略）

●第2項●

従前は、第1項のただし書きに記載されていた売主修補による引渡しについて、第2項として別に明記されています。

【注意点】

これに関連して、**重要事項説明書**の「契約の解除等に関する事項」のうち、(2)引渡し完了前の滅失・損傷による解除について、従前書式では、(2)引渡し完了前の滅失・毀損による解除として「有・無」の選択肢がありましたが、**現在の書式では「有・無」の選択肢が無くなりました。**

【重要事項説明書】Ⅱ-2.契約の解除等に関する事項 の部分

<2020年3月までの従前書式>

(2) 引渡し完了前の滅失・毀損による解除	(<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無)
-----------------------	---

1. 売主および買主は、対象不動産の引渡し完了前に天災地変、その他売主ないしは買主いずれの責にも帰すことのできない



※有・無の選択肢が無くなった

<2020年4月以降の現在の書式>

(2) 引渡し完了前の滅失・損傷による解除	
-----------------------	--

1. 売主、買主は、対象不動産の引渡し完了前に天災地変、その他売主、買主いずれの責めにも帰すことのできない事由によ

これは、従前書式が、不動産の売買契約が「特定物に関する物権の設定又は移転を双務契約の目的とした契約」と定義されるなかで、改正前民法第534条（債権者の危険負担）の定めとして、「その物が債務者の責めに帰することができない事由によって滅失し、または損傷したときは、その滅失又は損傷は、債権者の負担に帰する。」としているところ、実際に債権者（＝買主）の危険負担とするかどうかについては、これを選択性としていたことによるものでした。

2020年の債権法改正民法では、この改正前民法第534条の規定は削除され、売買契約における危険負担については、改正民法第567条第1項に新たに規定を設けています。

第567条（目的物の滅失等についての危険の移転）

売主が買主に目的物（売買の目的として特定したものに限る。以下この条において同じ。）を引き渡した場合において、その引渡しがあった時以後にその目的物が当事者双方の責めに帰することができない事由によって滅失し、又は損傷したときは、買主は、その滅失又は損傷を理由として、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。この場合において、買主は、代金の支払いを拒むことができない。

2（略）

上記のとおり、売買契約における危険負担は、引渡時を基準としていますが、売買の目的物が売主の責めに帰することができない事由により滅失または損傷した場合でも、引渡し前に滅失または損傷したのであれば、売主が危険を負担します（＝引渡し後に滅失または損傷があった場合についてのみ、買主が危険を負担するということです）。

2020年の債権法改正民法、および全日書式では「契約不適合か否か」に焦点が当たるため、仮に「引渡し完了前の滅失・損傷」による解除規定を「無」とすると、物件が引渡し完了前に滅失・損傷した場合（＝契約不適合状態となる）であっても契約が解除できず、結果としてその契約の履行が困難となってしまいます。

民法では、**契約の解除は契約不適合状態から当事者を解放するもの**と位置付けています。

そのため、**ここで「無」の選択肢は2020年債権法改正民法の考え方から馴染まないことから「引渡し完了前の滅失・損傷」による解除はできる、と規定しています。**

第13条（契約不適合による修補請求等）

【一般用書式と売主宅建業者用書式で、条文内容が異なります】

【瑕疵担保責任から契約不適合責任へ】

2020年の債権法改正民法の改正内容は広範囲に及びますが、売買契約で最も重要なのは、**売主の責任に関する瑕疵担保責任から契約不適合責任への変更**です。

瑕疵担保責任と契約不適合責任の違いは次頁のとおりです。法律的な解釈の観点では大きく変わるところですが、契約不適合責任を含めて民法の売買に関する規定は、従来通りほとんどが「任意規定」であることから、この民法改正が一般仲介用の売買契約書に与える影響は、実はそれほど大きくはなかったとも言えます。

なお、契約不適合責任の具体的な効果がどのようなものになるかについては、今後の裁判例の集積を待つほかありません。



【瑕疵担保責任と契約不適合責任の比較】

	瑕疵担保責任	契約不適合責任
①責任の根拠	「瑕疵」とは、その物が通常有すべき性状（性質・状態）を有していないことをいい、隠れたる瑕疵があった場合に売主は瑕疵担保責任を負う。	「契約不適合責任」とは、売主は、買主に対して、「 種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合する 」ものを引き渡す契約上の義務を負っており、それができなかった場合の 債務不履行責任 をいう。
②売主の債務	売主は、契約時の状態で売買の対象物を引き渡せば債務の履行をしたことになる。	売主は、「 種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合する 」ものを引渡す義務を負う。
③責任の性質	瑕疵の存在により、売買の対象物の価値と売買価格が釣り合わなくなった場合は、現行民法は、公平の観点から、売主は買主に対して瑕疵担保責任を負うと定めている（ 法定責任 ）。	契約不適合責任は、債務不履行責任 であるため、契約不適合責任に関する民法の規定のほか、債務不履行に関する民法の規定（債権総論等）の適用を受ける（ 契約責任 ）。
④責任の内容	売主が負う瑕疵担保責任の内容は、損害賠償請求および契約の目的が達せられない場合の解除。民法上、修補（修復）は規定されていなかった。	売主が負う契約不適合責任の内容は、 追完請求 （修補・代替物の引渡し・不足分の引渡し）、 代金減額請求、損害賠償請求、解除 。 買主の救済手段が増えた（＝買主保護の強化） といわれている。
⑤責任要件	瑕疵担保責任は、法律が定める特別の責任であるため、売主が無過失の場合でも認められる半面、買主が善意無過失でなければ瑕疵担保責任は認められない。	2020年の債権法改正民法では、契約不適合責任について、 損害賠償請求を除き、売主の帰責事由は不要 としている。 買主が善意無過失でなくても契約不適合責任は認められる 。
⑥損害賠償請求の範囲	瑕疵担保責任は、特別な法定責任であるため、損害賠償請求の範囲は、信頼利益、つまり有効でない契約を信頼したために生じた買主の損害に限られるとするのが裁判例の主流。	契約不適合責任は、債務不履行責任であり、損害賠償請求の範囲は、 信頼利益だけでなく、履行利益 、つまり契約が有効であり、債務が完全に履行されたならば買主が得たであろう利益まで含まれる。
⑦解除	2020年改正前の民法では、 解除は売主に対する制裁 と位置付けられており、 買主が解除するためには、売主の帰責事由（故意または過失）を要する と解されている。契約の目的を達することができないときは解除できる。	2020年の債権法改正民法では、 解除は契約不適合状態から当事者を解放 するものと位置付け、 買主が解除するためには、売主の帰責事由を要しない こととされた。解除の一般要件として、不適合が「軽微」でなければ解除できる。

第562条（買主の追完請求権）

引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課すものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2 前項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。

第563条（買主の代金減額請求権）

前条第1項本文に規定する場合において、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、買主は、その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。

2 前項に規定にかかわらず、次に掲げる場合には、買主は、同項の催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

- 一 履行の追完が不能であるとき。
- 二 売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- 三 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、売主が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。
- 四 前三号に掲げる場合のほか、買主が前項の催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

3 第1項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、前二項の規定による代金の減額の請求をすることができない。

第564条（買主の損害賠償請求及び解除権の行使）

前二条の規定は、第415条の規定による損害賠償の請求並びに第541条及び第542条の規定による解除権の行使を妨げない。

第541条（催告による解除）

当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

■ 改正後の民法

買主の 救済方法	買主に帰責事由 あり	双方とも帰責事 由なし	売主に帰責事由 あり
損害賠償	できない	できない	できる
解除	できない	できる	できる
追完請求	できない	できる	できる
代金減額	できない	できる	できる

※ 赤字が法改正がされた部分

※法務省 売買契約に関するルールの見直し 資料より

●第1項●

契約不適合の責任に関し、引渡完了日から所定の期間に行うべき請求方法としては「通知」と定めています。2020年債権法改正民法では「請求」から「通知」に改正されましたが、ここにいる「通知」とは、現在実務上行われている請求（不具合等を示して売主に修補等を求めること）と同じ意味です。

第566条（目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限）

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1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、売主が引渡しの際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。

また、建物の契約不適合責任の対象について、**建物状況調査（インスペクション）の基本的な調査箇所に合わせる形**となっています。

従前の「雨漏り」は「雨水の浸入を防止する部分の雨漏り」と表現を改めています、契約不適合責任の範囲に変更はありません。

なお、マンションの「雨漏り」については、基本的に共用部分の不具合または共用部分に原因がある不具合であるため、契約不適合責任の範囲から「雨漏り」が除外されています（全日書式では「区分所有建物」が該当します）。

また、従前は「建物構造上主要な部位の木部の腐蝕」としていましたが、現在の書式では「建物の構造耐力上主要な部分の腐食」とし、木部の腐蝕に限らないこととされました。これにより、鉄部等の腐食（「腐蝕」から表記変更）も売主の責任範囲となり、木造戸建てだけではなく、鉄骨造等の戸建にも対応が可能となっています。

ただし、あくまで「腐食」が要件であるので、コンクリート等にヒビなどの不具合があっても腐食していなければ売主は責任を負いません。また、従前通り、構造耐力上危険であると判断される場合に限り、修補の対象となります。

建物の契約不適合責任のうち、従前は「給排水管（敷地内埋設給排水管を含む。）の故障」を、「給排水管（敷地内埋設給排水管を含みます。）・排水桝の故障」として、「排水桝」が加わっています。排水管と排水桝の区分が不明確なため、条文上、排水桝についても契約不適合責任を負うことが明確になっています。なお、排水桝のフタに生じたヒビ程度では修補の対象とはなりません。

●第2項●

売主が、買主に対して負う**契約不適合責任の内容については修補にかぎるもの**として、それ以外の、契約の無効の主張、契約の解除、売買代金の減額請求および損害賠償の請求を認めないこととされています。

ただし、土地の契約不適合により、買主が契約を締結した目的が達せられないときは、買主の契約解除を認めています。

●第4項●

【一般仲介用書式】では、**買主が契約不適合の事実を知っている場合、売主は契約不適合責任を負わない**こととされています。

なお、民法では、買主が契約不適合を知っていても、契約不適合責任が否定されるとは限りません。不動産取引の安全確保と円滑な履行のため、このような規定が定められています。

【注意点】

これに関連して、**重要事項説明書**の「契約の解除等に関する事項」のうち、(5) 契約不適合による修補請求・解除（従前書式は、(6) 瑕疵の責任および瑕疵による解除）について、従前書式では、「有・無」の選択肢がありましたが、**現在の書式では「有・無」の選択肢は無くなりました**。

【重要事項説明書】Ⅱ-2.契約の解除等に関する事項 の部分

<2020年3月までの従前書式>

(6) 瑕疵の責任および瑕疵による解除

(☐ 有 ・ ☐ 無)

1. 売主は、買主に対し、土地の隠れたる瑕疵、および建物の隠れたる瑕疵につき以下のものに限り責任を負います。



※有・無の選択肢が無くなった

<2020年4月以降の現在の書式>

(5) 契約不適合による修補請求・解除

1. 売主は、買主に対し、引渡された土地および建物が品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」といいます）

従前書式では、(6) 瑕疵の責任および瑕疵による解除（売主による瑕疵担保責任規定）として、「有・無」の選択肢を設けていましたが、現在の書式では「契約不適合責任をどう定めるか」に焦点が当たるため、仮にここで「無」とすると「契約不適合による修補請求・解除規定を定めない趣旨」なのか、「契約不適合責任を負わない趣旨」なのか、どちらにも取れる可能性が出てきます。

そのため、現在の書式の重要事項説明書では、契約不適合による修補請求・解除の規定は適用するとしうえて、契約書第13条第4項の定めのとおり、「買主が契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、売主は契約不適合責任を負わない」としています。

従って、**契約締結時に契約不適合部分が判明している場合には、必ずその旨を契約書の特約部分に明記して、その部分が契約不適合責任から除かれていることを明確にしておく必要があります**ので、十分注意してください。

【売主宅建業者用書式の場合】

売主宅建業者の場合の売買契約では、宅建業法第40条（前出）に注意する必要があります。宅建業法第40条第1項は、一見すると契約不適合責任の期間（2年以上）の特約のみの制限のように見えますが、従前の宅建業法第40条と同じく、責任期間だけではなく、責任の内容（追完請求、代金減額請求、損害賠償、解除）についても、**民法の任意規定と比べて買主に不利となる特約は無効**となります。

売主が宅建業者の場合、買主の救済措置は以下のとおりです（※買主に不利な特約は無効）

- ・ 修補請求
- ・ 代金減額請求（催告期間内に売主が修補を行わない場合等）
- ・ 損害賠償請求・違約金（第16条）
- ・ 解除（第16条）

売主宅建業者用書式の、種類または品質に関する契約不適合責任の期間は、宅建業法第40条を順守する形で、引渡完了日から2年以内としています。

なお、**一般取引用にある、買主が契約不適合を知っている場合の契約不適合責任の除外規定について、売主宅建業者用では、このような規定は宅建業法第40条に抵触し無効とされることから定められていません。**

第14条（設備の引渡し）

【一般用書式と売主宅建業者用書式で、条文内容が異なります】

●第2項●

【一般仲介用書式の場合】

付帯設備表中の各設備について、売主は契約不適合責任を負わないと規定されています。



【売主宅建業者用書式の場合】

売主宅建業者の場合、**責任の内容について買主に不利となる特約は、宅建業法第40条に抵触し無効とされるため、設備についての売主の契約不適合責任は規定されていません。**

第15条（手付解除）

【一般用書式と売主宅建業者用書式で、条文内容が異なります】

●第1項●

【一般仲介用書式の場合】

表記手付解除期日までであれば「相手方の本契約の履行着手の有無にかかわらず」と明記されました（不動産取引の安全確保と円滑な履行のため、民法第557条とは異なる規定となっています）。

売主からの手付倍返しによる契約の解除の要件としては、買主に対する「現実の提供」を要します。

なお、「**現実の提供**」とは、**倍返しに係る金銭を買主が受領できる状態に置き、買主にその受領を求めること**をいいます。

第557条（手付）

買主が売主に手付を交付したときは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる。ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りではない。

2（略）



【売主宅建業者用書式の場合】

手付解除ができなくなる時期として、相手方の契約の履行の着手以降のみを定めています。

売主宅建業者の場合、責任の内容について買主に不利となる特約は、宅建業法第40条に抵触し無効とされるためです。

第16条（修補の遅滞を含む契約違反による解除・違約金）

【一般用書式と売主宅建業者用書式で、条文内容が異なります】

【一般仲介用書式の場合】

引き渡された土地および建物が品質に関して契約の内容に適合しないもの（契約不適合）であるときは、売主は買主に対して修補義務を負いますが、売主が修補義務を遅滞したとき、買主は売主に対し、相当の期間を定めて債務の履行を催告したうえで、その期間内に履行がないときは、契約を解除することができることとし、さらに違約金を請求することができるとされています。



【売主宅建業者用書式の場合】

引き渡された土地および建物が品質に関して契約の内容に適合しないもの（契約不適合）であるときは、買主には修補請求権、および（催告期間内に修補を行わない場合等）代金減額請求権が定められていますが、これらの義務を含めて売主が債務の履行を遅滞したとき、買主は売主に対し、相当の期間を定めて債務の履行を催告したうえで、その期間内に履行がないときは、契約を解除することができることとし、さらに違約金を請求することができるとされています。

売主宅建業者の場合、責任の内容について買主に不利となる特約は、宅建業法第40条に抵触し無効とされますので、民法の条文規定に忠実に沿っているとと言えます。

●第2項●【一般仲介用、売主宅建業者用ともに同じ条文】

契約違反による解除について、**当該解除の理由が、契約および社会通念に照らして相手方の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできない**ことが明確にされています。

なお、従前民法では、瑕疵担保責任は無過失責任であったため、損害賠償請求（違約金）の要件として売主の帰責事由を要していましたが、現在の民法では売主の帰責事由を要します。

第415条（債務不履行による損害賠償）

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（略）

第18条（融資利用の特約）

【一般用書式、売主宅建業者用書式ともに同じ条文です】

●第2項●

融資承認取得期日までに、融資の全部または一部の金額について承認が得られないときや、否認されたときには、表記契約解除期日までであれば**契約を解除することができる**として、**「買主の契約解除権」という形で定めています。**

これに対して、宅建協会（宅地建物取引業協会）の書式では、「標記の融資未承認の場合の契約解除期限までに、融資の全部または一部について承認が得られないときや、金融機関の審査中に同契約解除期限が経過した場合には、**この契約自体が自動的に解除**」になると定めています。

特に「分かれ」取引の場合で、全日版書式を利用するのか、あるいは宅建協会の書式を利用して契約するのにより、条文内容が大きく異なってきますので注意が必要です。

●第4項●

買主が融資の申込み手続きを行わず、または故意に融資の承認を妨げた場合には、ローン特約による契約の解除はできないとされています。

第23条（管轄裁判所に関する合意）

【一般用書式、売主宅建業者用書式ともに同じ条文です】

●管轄裁判所の扱いについて

<2020年3月までの従前書式>

「本契約に関する管轄裁判所を本物件所在地を管轄する裁判所とします。」



<現在の書式>

「本契約に関し、紛争が生じた場合、本物件所在地を管轄する地方裁判所または簡易裁判所を合意管轄裁判所とします。」

上記のように文言が変更されました。

なお、当初は「専属的合意管轄裁判所」とすることも検討されましたが「その管轄裁判所以外の裁判所」では提起等できないこととなってしまう（拘束力が強い）ため、表記の記載とされました。

【2020年の債権法改正民法等に関する今後の課題について】

以下については、改正民法施行後の裁判例の集積や実務の積み重ねを待つ必要があります。

- ① 修補が不能、または修補に過大な費用を要するときの「不能」「過大」の基準とは？
- ② 契約不適合時の「代金減額請求」の算定方法・基準とは？
（消費者契約用書式、売主宅建業者用書式の場合）
- ③ 損害賠償の可否判断である「契約および社会通念に照らして売主の責めに帰すことができない事由」とは？ など



【その他の重要なポイントについて】

【一般用書式、売主宅建業者用書式ともに同じ】

① 購入者の「動機の錯誤」を明記すること

2020年4月に債権法改正民法が施行されました。

このうち、第95条（錯誤）第1項第2号において、いわゆる「**動機の錯誤**」を「表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤」と規定し、「その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されているときは、その意思表示を取り消すことができる」つまり**解除ができる**という明文規定を置きました。

錯誤には「動機の錯誤」と「表示行為の錯誤」があります。

「**動機の錯誤**」とは、意思表示をするに至るまでの原因・動機・目的の段階（意思形成・意思決定がされるまでの間）で誤解があった場合、「**表示行為の錯誤**」とは、意思決定がなされてからそれを表示するまでになされた誤解・誤判断を表します。

このため、買主が「購入目的」を表示した場合に、それが「動機の錯誤」と判定される場合には、契約を解除される可能性があります。個々の購入目的が、全て動機の錯誤にいう「動機」に該当するとは限りませんが、口頭等による動機に該当しうる購入意思が表示された場合には、**売買契約書等に記載するなどの対応が必要**かと思われます。

また、宅建業法第35条の重要事項の説明においても、本来、重要事項の説明は不動産の特性や取引の形態に起因して取引当事者に不利益が発生することを防ぐための仕組みとされること、買主の物件購入の目的・趣旨に沿った重要事項の説明とすること、また、契約不適合の要素があるか否かを事前にチェックする観点から、宅建業者としては、買主の購入目的を明記した方がベターかと思われます。

買主の「動機の錯誤」による解除を防ぐ、買主「購入目的」の明示方法（例）

「売主および買主は、買主が、自己居住を目的として本物件を買い受けることを確認します。」

民法第95条（錯誤）

意思表示は、次に掲げる錯誤に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、取り消すことができる。

- 一 意思表示に対応する意思を欠く錯誤
- 二 表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤
- 2 前項第二号の規定による意思表示の取消しは、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限り、することができる。
- 3 錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合には、次に掲げる場合を除き、第1項の規定による意思表示の取消しをすることができない。
 - 一 相手方が表意者に錯誤があることを知り、又は重大な過失によって知らなかったとき。
 - 二 相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたとき。
- 4 第1項の規定による意思表示の取消しは、善意でかつ過失がない第三者に対抗することができない。



②「重要事項説明書」と「売買契約書」の記載方法の違いについて

重要事項説明書の記載と、売買契約書の記載では、その内容が同じでも、記載の方法が大きく異なってきます。

「重要事項説明書」は「買主になろうとする者に対して宅建士が説明」するものです。

これに対して、「売買契約書」（宅建業法第37条書面を兼ねる）は「売主と買主との間の契約に関する取り決めごとを記載する書類」です。

（※ 重要事項説明書に記載された文言を、そのまま売買契約書に転記した書類を見かけがありますが、両方の書類の意味合いを混同して取り扱っているものと思われます）

【記載例 1】 <越境がある場合>

『重要事項説明書』の書き方（例）

「対象不動産建物への引込電線が北東側隣接地（地番：〇〇番◇◇、土地所有名義人：◆◆〇〇）内を越境通過しているため、隣接地所有者等から当該部分の撤去を求められる場合があります。」



<記載方法に大きな違いがある>

『売買契約書（兼 宅建業法第37条書面）』の書き方（例）

「売主および買主は、本物件について、本物件建物への引込電線が北東側隣接地（地番：〇〇番◇◇、土地所有名義人：◆◆〇〇）内を越境通過しているため、隣接地所有者等から当該部分の撤去を求められる場合があることを確認し、買主は現状のまま買い受けるものとします。」

× 何でもかんでも重説と同じ事柄を契約書の「特約」として記載するのはおかしい！

また、契約書の条文を変更する場合、条文自体に修正を加えるのではなく、条文記載の事柄を特約で打ち消す（上書きする）記載方法が好ましいです。


（条文自体を修正すると条ずれ・項ずれが生じる可能性があるほか、書式レイアウト全体への影響や、他の条文で関連付いた記載がある場合には、条文全体で修正を要することがあること、また、その修正自体が契約締結時のものなのか、あるいは契約締結後に何者かにより修正されたものなのか判別できなくなる可能性がある等の理由から、条文自体は修正しない方がよい）

【記載例 2】 <契約不適合責任を免責とする特約を記載する場合>

（『売買契約書（兼 宅建業法第37条書面）』特約部分に記載）

「第〇条（契約不適合による修補請求等）の定めにかかわらず、売主は、本物件の契約不適合部分につき、一切の担保責任を負わないものとし、買主はこれを確認します。」


ココが知りたい！ 契約不適合責任 Q&A

 買主が建物の引き渡しを受けた後、その建物をすぐに解体撤去する場合（建物については売主の契約不適合責任を問わない場合）、特約にはどのように記載したらよいですか？



例えば、以下の文言が考えられます。

「売主および買主は、本物件建物について、買主が本物件建物の引き渡しを受けた後、直ちに自らの責任と負担において建物の取壊しを行うものであり、買主は建物を使用することを目的としていないことから、本物件建物に不具合等がある場合でも契約不適合に該当するものではなく、売主は契約不適合責任を負わないこと、また、買主は、売主に対し、本物件建物の修補の請求、本契約の無効の主張、本契約の解除、売買代金の減額請求および損害賠償の請求をすることはできないことを確認します。」 （※一般仲介用の場合）


 不動産売買で「契約不適合責任」の問題が生じないようにするには、どうすればよいのでしょうか？



買主から購入の目的等が明確に示された場合は、契約書に明記した方がよいと思われます。

例）売主および買主は、本契約について、買主が本物件土地建物を自己居住用の目的で購入することを確認します。

このほか、重要事項説明書においても、本来、不動産の特性や取引の形態に起因して取引当事者に不利益が発生することを防ぐための仕組みとされること、買主の物件購入の目的・趣旨に沿った重要事項説明書とすること、また、契約不適合の要素があるか否かを事前にチェックする観点からも、宅建業者としては売買契約書と同様に、買主の購入目的を明記した方がベターかと思われます。

 一般取引の場合「売主は買主に対し、一切の契約不適合責任を負わない（契約不適合責任を免責）」とする特約を定めることはできますか？
また、売主宅建業者の場合にはどうでしょうか？



一般取引の場合には、一定要件のもとに「売主は買主に対し、一切の契約不適合責任を負わない（契約不適合責任を免責とする）」特約を定めることができますと解されています。

民法第572条で「担保責任を負わない旨の特約」として、「売主は、第562条第1項本文又は第565条に規定する場合における担保責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。」と定めています。「第562条第1項本文又は第565条に規定する場合」との形で売主の担保責任が生ずる場面について、これを網羅的に表現しています。

そこで「知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができ」ませんが、この要件に該当しない場合には「担保責任を負わない旨の特約」は有効となります（反対解釈）。

売主宅建業者の場合では、宅建業法第40条で契約不適合の責任期間を2年以上とする特約をする場合を除いて、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならないとされていることから、このような特約は定めることができません。

和田 周（わだしゅう）
株式会社こくえい不動産調査 代表取締役



1992年3月 日本大学法学部新聞学科 卒

自動車関連会社、不動産賃貸会社を経て三井のリハウス各店に在籍し、不動産売買仲介業務に従事

2006年7月 不動産業者の取引支援、調査アウトソーシング受託を主業務とする「こくえい不動産調査」を設立、2012年1月法人化「株式会社こくえい不動産調査」を設立 現在に至る

（公社）全国宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会、（一社）TRA全国不動産協会等で法定研修、各種研修、ゼミ研修等講師実績多数

不動産調査手法、不動産売買契約書類作成手法、不動産取引手法等を解説。不動産業者の企業内・教育研修も多数実施

（一社）TRA全国不動産協会 不動産契約関係書式 制作・監修協力（2014年4月～）

（公社）全日本不動産協会 不動産契約関係書式 制作・監修協力（2017年4月～）

【主な著書】

「ポケット版 不動産調査実務マニュアル 東京篇」

「ポケット版 不動産調査実務マニュアル 大阪篇」

「不動産売買契約書類 記載マニュアル（重要事項説明書記載例・売買契約書特約例 集）」

【制作協力】

「全日版 重要事項説明書（売買編）解説書」（2022年12月）

「全日版 不動産売買契約書 解説書」（2023年3月）

「株式会社こくえい不動産調査」について

株式会社こくえい不動産調査は、不動産調査と不動産取引支援の専門会社です。重要事項説明書の作成や、不動産取引等にもなう基本調査など、各種調査業務のアウトソース受託、各種書類の作成、セカンドオピニオン調査、不動産相談、地方の不動産調査（全国対応）などを行います。現場第一主義で、丹念な現地調査・役所調査等を得意としています。

株式会社こくえい不動産調査 ホームページ

<https://chosa1.com>（調査ワンドットコム）

「イクラ不動産 Powered by こくえい不動産調査」（プロのための不動産売買専門メディア）

<https://iqradosan.com/channel/>