

不動産売買契約の標準契約書式
のあり方に関する報告と提言

1995年9月

不動産売買契約研究委員会
財団法人 不動産適正取引推進機構

はじめに

不動産取引をめぐる紛争の防止と適正かつ円滑な契約をめざすため、不動産売買契約書に関し、実態を踏まえた調査、研究をすべきではないかとの意見をかねてより各方面からいただいております。

そこで、当機構としては「不動産売買契約の書式の整備に関する調査研究」を行うこととし、東京大学社会科学研究所教授の稲本洋之助先生にご相談申し上げましたところ、同教授を代表者とする「不動産売買契約研究委員会」を設けて、当機構の委託による研究を引き受けていただくこととなりました。

この委託研究は、1994年から約1年半にわたり関係者のご協力を得て、本書をとりまとめたものであります。

なお、本書の作成にあたり、ご多忙のところ、当機構の委託である本研究を快く引き受けてくださった研究委員会の各委員の方々並びにこの調査研究にあたり、業界を始め多大なご協力をいただいた関係者各位に、あらためて深く謝意を表す次第です。

本書が行政、業界を始めとして、学術的、実務的にお役にたてば幸いです。

1995年9月

財団法人 不動産適正取引推進機構

目 次

| | |
|-------------------------------------|-----|
| 不動産売買契約の調査研究について | 1 |
| 序 論 | 5 |
| I 本調査研究の設計と実施 | 5 |
| II 本調査研究の目的 | 11 |
| 第一部 不動産売買契約の標準契約書式のあり方 に関する報告と提言 | 15 |
| I 従来 of 書式——現在用いられている書式の標準像 | 15 |
| II 『土地付き戸建て住宅の売買契約書』(提案) | 21 |
| III 項目別検討 | 29 |
| 第二部 不動産売買契約書式に関するアンケート 調査の概要 | 73 |
| I 書式アンケート | 73 |
| II 特約アンケート | 80 |
| 第三部 不動産売買契約書式に関する面接調査 | 87 |
| I 調査結果の報告 事項別集約 | 94 |
| 1 契約書式の選択 | 94 |
| 2 面積の確定 | 101 |
| 3 手付 | 108 |
| 4 代金の支払い | 115 |
| 5 負担の除去 | 124 |
| 6 瑕疵担保責任 | 128 |
| 7 危険負担 | 136 |
| 8 債務不履行 | 142 |
| 9 収益と負担の帰属 | 149 |
| 10 登記費用・印紙代 | 153 |
| 11 地位の承継・従物 | 157 |
| 12 ローン解除特約 | 162 |
| 13 その他 | 171 |

| | | |
|----|----------------|-----|
| II | 調査結果の報告 —— 地域別 | 178 |
| 1 | 北海道 | 178 |
| 2 | 宮城県 | 185 |
| 3 | 東京都 | 198 |
| 4 | 神奈川県 | 207 |
| 5 | 愛知県 | 227 |
| 6 | 京都府 | 240 |
| 7 | 大阪府 | 252 |
| 8 | 兵庫県 | 265 |
| 9 | 香川県 | 284 |
| 10 | 福岡県 | 296 |

不動産売買契約の調査研究について

この調査研究(以下、「本調査研究」という。)は、わが国において居住用の土地・建物の売買契約がどのような事項を内容とし、どのような契約書式をもって行われているかを実態に即して明らかにし、その法学的検討を通じて今後どのような契約書式を標準的なものと認識し、活用していくべきかを検討することを目的とする。

本調査研究は、財団法人 不動産適正取引推進機構が、東京大学社会科学研究所稲本研究室にその実施と取りまとめを委嘱して行われた。その前提として、1990年度から1993年度の4年間にわたり、同財団の委嘱によって稲本研究室が実施した「不動産媒介契約に関する調査研究」がある。この調査研究の成果は、1994年1月に同財団から『不動産媒介契約のあり方に関する提言』として公表され、広く不動産業界において参考に供された。本調査研究は、不動産業者の媒介によって成立する不動産売買契約の内容および契約書式が不動産業者の全面的な関与によってその強い影響力のもとで決定されているという事実を上記の「不動産媒介契約に関する調査研究」の過程で知ったことを機縁として、学術的な観点から企画された。

ところで、国民生活に重要なかわりをもつ居住用不動産の売買が適切・公平な内容と手続によって行われることは強く望まれるところであり、建設省をはじめ関係省庁・機関は早くからこの問題に関心を有していたが、不動産取引に関する各種契約約款の整備と標準化を推進するためには実態の解明が必要であるという判断から、上記財団を介して本調査研究の実施を要望する旨が伝えられた。本調査研究については更に、全国宅地建物取引業協会連合会、全日本不動産協会など指導的な業界団体からも期待と全面的協力の意向が伝えられ、他方、学界からも法社会学の学術研究事業として深い関心が示された。

本調査研究は、1994年4月から18ヶ月を予定して、下記の7人の委員と事務局からなる「不動産売買契約研究委員会」を東京大学社会科学研究所内に設置して行うものとした。

| | | |
|-----|-----------------------|---------------|
| 委員長 | 稲本 洋之助 | 東京大学社会科学研究所教授 |
| 委員 | 五島 京子 | 東亜大学法学部講師 |
| | 副田 隆重 | 愛知大学法学部教授 |
| | 野澤 正充 | 立教大学法学部助教授 |
| | 山口 成樹 | 東京都立大学法学部助教授 |
| | 山田 八千子 | 東洋大学法学部助教授 |
| | 山野目 章夫 | 中央大学法学部助教授 |
| 事務局 | 財団法人 不動産適正取引推進機構調査研究部 | |
| | 川久保 直紀 | 深堀 淳 中野 信太郎 |

本調査研究は、不動産業者に対するアンケート調査と個別ヒヤリング調査の二つの過程に大きく分かれる。アンケート調査は、本報告書第二部でその結果の取りまとめを報告するが、その設計と実施の概要は、「序論」に記述するところである。また、ヒヤリング調査から得られた不動産売買契約書式に関する不動産業者の認識と意向については、本報告書第三部で事項別および地域別に整理して報告するが、これについてもあわせて、その設計と実施の概要を「序論」で述べておくこととする。

本調査研究の取りまとめを行うにあたっては、法律学の観点からの実態の評価とあるべき契約書式についての「提言」を重要な課題とした。そのための作業を通じて、委員会では、既にわが国においては居住用土地・建物の売買契約書式に関してほぼ全国共通のフレームがあること、このフレームの形成には上記のように不動産業者の全面的な関与が大きく寄与していること、個別の業者に対しては業界団体の発案によるさまざまな標準書式が直接・間接に強い指導力ないし影響力を及ぼしていることを知った。言い換えれば、既にかなりレベルの高い契約慣行が形成されており、「あるべき契約書式についての提言」といっても、既存の慣行を根底から覆すようなものではあり得ず、いうならば、契約事項のそれぞれについて、多様な観点から改善の可能性を探ることが必要であると考えられた。

また、実態に対する同様の評価から、個別の業者が現に用いている書式等をあれこれと批判することも、また地域的に異なる各業界団体の標準書式について個別に評価を下すことも、特別の場合を除いて、この研究ではさしたる必要がないものと判断した。その結果、現に用いられている種々の契約書式に見られる最大公約数的な内容と表記を改めて再構成し、それを素材として現状についての問題点を整理し、それぞれの論点について考えられる改善を「あるべき

書式」のモデルとして提示するという方法をとった。このような方法は、近く開始されるであろう契約約款の整備と標準化の事業にとっても有益であると思われる。この「提案」とその理由の説明は、本報告書第一部に掲げる。

最後に、本調査研究の実施にあたって協力を惜しまれなかった全国の不動産業者および各地の業界団体幹部各位に、深甚なる感謝を意を表させていただきたい。二度にわたるアンケートへの回答と資料の送付に多数の業者が快く応じていただいたこと、また別記のように百十社にのぼる全国の業者が研究委員のヒヤリングに対して親しくお話しいただいたことが、本調査研究を価値あらしめているものと信じ、心から御礼を申し上げる次第である。

不動産売買契約研究委員会を代表して

稲本洋之助

1995年9月

序 論

I 本調査研究の設計と実施

1 本調査研究は、次の三つの部分に分けて、順次、実施された。

- (1) 不動産業者に対するアンケート調査(郵送方式)と使用書式の収集
実施時期 1994年6～7月
- (2) 不動産業者110社に対するヒヤリング調査(個別面接方式)
実施時期 1994年7月～1995年3月
- (3) 現用契約書式の全国的な集約と書式の改善に関する提言の取りまとめ
実施時期 1995年1～7月

2 不動産業者に対するアンケート調査(郵送方式)

不動産業者に対するアンケート調査は、次のような二つの段階に分けて実施された。

(1) 日常の不動産媒介業務において使用している契約書式ないし契約書作成の仕方に関するアンケート(以下、「書式アンケート」という。)

(2) 業界団体作成の標準書式または市販書式を用いている業者がそれらについて加える特約ないし変更に関するアンケート(以下、「特約アンケート」という。)

アンケート対象者の選定は、以下のように行った。

(1) 書式アンケート

アンケート発送数 1,309(全宅連関係 975 全日不動産関係 334)

- ・ 前記「不動産媒介契約に関する調査研究」において1991年に実施したアンケート調査(2,014社対象)に対して有効回答を与えた不動産業者 1,100
- ・ 同調査研究において1991年に実施したヒヤリング調査対象者でアンケート調査対象外の不動産業者 9
- ・ 同調査研究においてアンケート調査対象地域外であった北海道、宮城

県、京都府、香川県および福岡県の不動産業者200(各道府県の宅地建物取引業協会(以下、「宅建協会」という。))および全日本不動産協会道府県本部(以下、「全日不動産」という。))からそれぞれ提供された各20名の候補者リストによる)

アンケート回答数 820(宅建協会 624 全日不動産 196)
回答率 62.6%(宅建協会 64.0% 全日不動産 58.7%)

(2) 特約アンケート

アンケート発送数 622(宅建協会 486 全日不動産 140)

- 書式アンケート回答者 820のうち、宅建協会作成の標準書式を用いている者 395、全日不動産作成の標準書式を用いている者 99、動産社作成の市販書式(同一内容の新法社作成を含む。)を用いている者 195、計689のうち、それらの書式に特約ないし変更を加えて使用していると回答した者の全員 622

注: 820の詳細内訳については、本報告書第二部を見よ。

アンケート回答数 314(宅建協会書式使用者 206 全日不動産書式使用者 40 動産社書式使用者 68)うち特約の内容について記述があるもの 267
回答率 50.5%(全宅連書式使用者 52.1% 全日不動産書式使用者 40.4% 動産社書式使用者 34.9%)

3 不動産業者110社に対するヒヤリング調査(個別面接方式)

今回のヒヤリング調査の主たる目的は、所属する業界団体の書式によらずに自社独自の書式を用いている場合のその理由、また所属する業界団体の書式ないし市販の書式を用いながらも、それに実質的な特約ないし変更を加えて使用することを是としている場合のその理由などを聴取することにあるものとした。

そのため、前回の不動産媒介契約の調査において110社に対して詳細な聞き取り調査を実施したのと同規模の調査を意図し、今回の調査対象を10都道府県としたことから、次のような地域的配分をおこなうべきものとした。

東京都 20(前回、区部とそれ以外を2地区に分けたことに準ずる)、北海道、宮城、神奈川、愛知、京都、大阪、兵庫、香川、福岡の道府県各10 計110

それぞれの地域における上記の配分数の業者を選定するに当たっては、次の要素を考慮したほか、それぞれの地域の業界団体幹部の意見を参考にした。

1) 書式アンケートに続いて、資料として自社独自の書式や契約実例を研究委員会に送付した業者

2) 特約アンケートに対して団体等作成の標準書式に対する特約ないし変更について詳細な情報を事前に提供した業者

3) 地域の業界団体幹部によって特約慣行または独自書式の使用などについて専門的情報を提供し得る者として特別の推薦があった業者

東京および神奈川以外の地域におけるヒヤリング調査は、委員2名と事務局2名が調査地へ赴き、委員1名と事務局1名からなる二つの班に分かれて、それぞれ三日間に5社を訪問するスケジュールで実施した。地域ごとの調査対象者は原則として10人とし、うち6人は当該地域の宅建業協会から、4人は当該地域の全日不動産協会の所属業者から選ぶものとしたが、個別の事情等から最終的には以下のような分布となった。

| | 宅建協会 | 全日不動産 | | 宅建協会 | 全日不動産 |
|-----|------|-------|-----|------|-------|
| 北海道 | 6 | 3 | 宮城 | 6 | 4 |
| 東京 | 15 | 5 | 神奈川 | 9 | 1 |
| 愛知 | 6 | 4 | 京都 | 6 | 4 |
| 大阪 | 6 | 4 | 兵庫 | 7 | 4 |
| 香川 | 6 | 4 | 福岡 | 6 | 4 |
| | | | 計 | 73 | 37 |

ヒヤリング調査を受け入れられた110社は、下記の通りである。面接の相手方が代表者以外の方であるところでは、お名前を（ ）に入れた。

【北海道宅地建物取引業協会】

【全日本不動産協会北海道本部】

【宮城県宅地建物取引業協会】

【全日本不動産協会宮城県本部】

【東京都宅地建物取引業協会】

【全日本不動産協会東京都本部】

【神奈川県宅地建物取引業協会】

【全日本不動産協会神奈川県本部】

【愛知県宅地建物取引業協会】

【全日本不動産協会愛知県本部】

【京都府宅地建物取引業協会】

【全日本不動産協会京都府本部】

【大阪府宅地建物取引業協会】

【全日本不動産協会大阪府本部】

【兵庫県宅地建物取引業協会】

【全日本不動産協会兵庫県本部】

【香川県宅地建物取引業協会】

【全日本不動産協会香川県本部】

【福岡県宅地建物取引業協会】

【全日本不動産協会福岡県本部】

II 本調査研究の目的

不動産売買契約は、私人間における不動産取引の諸態様のうち最も代表的なものである。そこには、当事者の合意によって契約(諾成契約)が成立し、その証拠方法として当事者が記名・押印をした契約書が作成され、当事者は約定の債務を履行し、不履行の場合には契約責任を負う、という民事契約のすべての基本的な要素が存在する。民法は、これを純粹に私的な法律行為として構成し、そのすべてを私的当事者の意思および責任に委ねた。

不動産売買契約は、他方で、動産の売買契約とは異なる種々の特徴を有している。不動産の売買それ自体を業とする者を別とすれば、それが人の生活にとって不可欠の居住用不動産の売買であっても、個々人にとって日常的に行うべきものではなく、また不動産の特性から最適の物件と相手方を見出すことは容易ではない。また、目的物件が特定されても、その物理的性状や法律的地位はときに複雑であり、経済的条件と主観的評価がそれに絡んで紛争を生じることが少なくない。

このような不動産の売買に関する諸般の事情から、わが国においては不動産取引について専門的な知識・経験と情報手段を有する不動産業者が個々人の間の取引を媒介するとともに、その安全を担保する役割を果たしてきた。不動産業者のこの役割は、今日減ずるところがないばかりか、ますます重要性を帯び、その社会的職業的責任の確立が強く求められるようになってきている。

先の「不動産媒介契約に関する調査研究」が明らかにしたように、今日、不動産業者は媒介業務に従事するに際して、単に相手方を探索し紹介するに留まらず、契約の成立にとって必要な一切の交渉と事務にあたり、成約後も当事者の履行を補助してその完了まで一貫して関与するのが常態であって、仲介手数料もそのような関与全般に対する報酬として意識されるようになってきている。

ここでとくに注意すべきであるのは、本来、私的な売主と買主の間で完了すべき売買契約が、現実にはそのあらゆる側面において不動産業者の関与のもとに行われているという事実である。このことはなんら異常な状況ではなく、むしろ、社会的なコンセンサスとして不動産業者の役割を承認しそれを重視する方向にあるとあってよい。

売買契約の成立の証拠として作成される契約書についても、その調製は、とりわけ居住用物件に関する限り、ほとんどすべての場合に取引を媒介する不動産業者によって行われている。物件としては、戸建ての住宅があり、集合住宅

があり、またその敷地たる土地についても既成宅地もあれば転用・造成を要する土地もあり、それに対する権利も所有権、借地権など一様でないが、不動産業者から見れば、業務用物件と異なって定型的な業務処理により適していると言える。このことは、売買契約書の調製において最も顕著に見られるところであり、それぞれの業者は物件の種別ごとに標準的な書式を用意し、極力それに従って契約書を作成しているという全国至るところで見られる事実がある。

業者が上記の目的で用意する契約書式はまた、それ自体として幾つかのパターンに分かれる。また、その根底に、不動産取引のあり方や業者の役割についてのそれぞれの認識があり、哲学があるが、ここでは立ち入らない。パターンを大別すれば、①標準的な書式は頭の中にあつて個別の契約ごとに契約書を書き下ろすというもの、②自社独自の書面化された標準書式を用意してそれを用いるもの、③自己が属する業界団体が作成して使用を奨励する標準書式を常用するもの、④民間の書式業者が提供ないし販売する印刷された書式を主として使用するものなどがある。もちろん、それぞれの中間的な形態も少なくない。

このようにパターンは異なるとはいえ、標準的な書式を個別の契約において使用する慣行が普遍的に見出される。このことから、次の二つが解明すべき主要な問題としてあらわれることとなる。

第一は、取引客体のありようが一件ごとに異なり、売買を必要とする取引主体の事情も千差万別といわれる不動産取引において、標準的書式を適用することには自ずから限界があるが、業者は、これについてどのような認識を持ち、どのような対処をしているか、ということである。一言で表わせば、特約による標準的書式の変更はどのように行われ、または行われていないか、という問題である。

第二は、標準的な書式とくに業界団体や民間業者によって印刷・頒布される書式の使用が、個別当事者の間で合意されたことがらとは程度の差はあれ一致せず、さらには相反する契約書を作り出していることを否定できない。とすれば、そのことの消極的な帰結すなわち内容の不適切な標準書式が用いられることによって当事者の権利が保全されず、または紛争の生じるおそれがあることに留意する必要があるが、このことは現実にはどのような問題として現れているか、ということである。不動産売買契約書の作成が多くの場合に弁護士によって行われるアメリカや、法律上の義務として公証人に依頼しなければならないフランスなどと異なって、事実上不動産業者にすべてが委ねられているわが国においては、この点の検討はとくに重要であろう。

以上の考察から、本調査研究における基本認識と目的意識は、以下の諸点に要約することができる。

(1) わが国の居住用不動産の取引において標準的な書式が使用されているこ

とには相応の理由と効用があり、それを否定すべきではない。

(2) 標準的な書式の使用は、必然的に特約等による個別適応の配慮を必要とする。そのためには、地域的個別的な契約事情に対応することが可能な特約の諸形式が多様かつ豊富に用意されていることが望ましい。この点において「標準的な特約」の諸形式という——表現上は矛盾した——ものの考え方が必要となろう。

(3) 標準的な書式として現に広く利用されているものに不明確・不適切・不十分な条項等が存在しないかを慎重に検討する必要がある。この点については、これまでの業界団体の自主的な努力を評価するとともに、既成書式について不断に見直しを行うことをそれら団体の主要な業務として位置付けることを望みたい。なお、この見直しは、契約法理に基づく規範論(どのようなルールを定めるか)と、業務処理方法論に基づく形態論(どのような書面形式を最適と考えるか)の両面からなされる必要がある。

(4) 契約書に記載された事項が契約の履行、紛争の回避または処理のために重視され、それによって不動産の流通が促進されるとともに取引の安全と当事者の利益が保全され、ひいては国民の間での不動産資源の有効な利用と再配分が担保されるような方向付けを考えるべきである。そのために当面必要なことは、不動産に関する情報の整備と並んで、標準的な契約書式の適正化の努力である。

第一部 不動産売買契約の標準契約書式
のあり方に関する報告と提言

第一部 不動産売買契約の標準契約書式のあり方に関する報告と提言

I 従来の書式 現在用いられている書式の標準像

この報告書では、業界団体が作成したものであれ、民間の書式販売業者が作成したものであれ、または個々の不動産業者の自社製の書式であれ、特定の書式を取り上げて検討の対象とすることはしない。研究委員会の内部作業では、調査対象地域である10都道府県の宅建協会および全日不動産本部が作成したすべての書式と、個別の不動産業者から送付された235件の書式をつぶさに検討したが、それぞれに特徴があり、そのうちのいくつかを選んでもそれをもってすべてを代表させることはできないと判断した。

この報告書では、それに代えて、10都道府県の宅建協会および全日不動産本部が作成した書式と動産社製の書式をベースにして、それらの最大公約数的な内容をもつ一つの書式を再構成し、それを「従来の書式 現在用いられている書式の標準像」として提示することとしたい。現在用いられている書式の再構成であるため、さまざまな問題点を内蔵してはいるが、それらをいたずらに強調することは厳に戒めた。むしろ、個々の書式が持っている「好ましくない」諸点は標準像においてはある程度希釈されている。それは、非常識な書式が現に用いられているという提示の仕方は本調査研究が目指す目的に沿うものでないし、なんら益するところがないからである。

この報告書第一部では、I「従来の書式 現在用いられている書式の標準像」に続いてII『土地付き戸建て住宅の売買契約書』を提案し、兩者についての詳しい説明をIII 項目別検討で行うこととする。この第一部が、本調査研究の成果の本体部分を成すものと考えていただければ適切であろう。

現在用いられている書式の標準像
契約条項の最大公約数的モデル

土地建物売買契約書

(公簿・実測)

標記事項の記入欄

(省 略)

(売買の目的物)

第1条 売主は、買主に対して、標記の売買物件（以下「本物件」という。）を標記の代金をもって売り渡し、買主は、これを買受けた。

【公簿売買】

(面積の確定)

第2条 本物件の地積は、登記上の面積によるものとする。売主および買主は、標記の登記上の面積と実測面積との間に相違があっても、互いに異議を述べず、また、売買代金の増減を請求しないものとする。

(境界の明示)

第3条 売主は、買主に対し、本物件引渡しの時までに、現地において隣地との境界を明示する。

【実測売買】

(面積の確定)

第2条 本物件の地積は、実測面積によるものとする。第4条に基づき測量の結果、標記の登記上の面積と実測面積との間に相違があった場合、売主および買主は、標記の土地単価の割合で土地価額を算出し、これに基づき標記の売買代金を増減し確定するものとする。

2 本物件の建物については、売主および買主は、標記の登記上の面積と実測面積の間に相違があっても、互いに異議を述べず、また、売買代金の増減を請求しないものとする。

(境界の明示)

第3条 売主は、買主に対し、本物件引渡しの時までに、現地において隣地との境界を明示する。

(土地の測量)

第4条 売主は、その責任と負担において、本物件の土地に関し、隣地所有者の立会いを得て資格を有する測量士または土地家屋調査士にその測量に基づき実測図面を作成させ、残代金支払日までに買主に交付する。

なお、実測の結果、標記の登記上の面積と実測面積との間に相違があっても、売主は、地積更正登記の責を負わないものとする。

(手付)

第4条 買主は、この契約締結と同時に手付金として金_____円也を売主に支払い、売主はこれを受領した。

2 前項の手付金は、売買代金残金の支払のときに、売買代金の一部に充当する。ただし、手付金には利息を付けない。

3 売主は、受領済みの手付金の倍額を買主に支払い、買主は、売主に支払済みの手付金を放棄して、この契約を解除することができる。

4 前項による解除は、相手方がこの契約の履行に着手したとき、または平成〇年〇月〇日を経過したとき以降は、できないものとする。

(代金支払)

第5条 買主は、平成〇年〇月〇日までに、売主に残代金_____円を支払う。

(登記協力義務)

第6条 売主は、売買代金全額の受領と同時に、買主または買主の指定する者の名義にするために、本物件の所有権移転登記の申請手続を行うものとする。

(引渡し)

第7条 売主は、買主に本物件を売買代金全額の受領と同時に引き渡す。売主は、引渡しまでは善良なる管理者の注意をもって本物件を保管しなければならない。

(所有権の移転)

第8条 本物件の所有権は、売買代金全額の授受と同時に、売主から買主に移転する。

(負担の除去)

第9条 売主は、_____の時期までに、抵当権、質権、先取特権または賃借権その他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しなければならない。

(登記費用)

第10条 本物件の売渡しに要する登記費用は売主の負担とし、所有権移転登記に要する費用は買主の負担とする。

(公租公課等の負担および収益の帰属)

第11条 本物件より生ずる収益または本物件に賦課される公租公課ならびにガス、水道、電気等の料金については、引渡しの日の前日までは売主、引渡しの日以降は買主の収益または負担とする。なお、公租公課の起算日は4月1日とする。

(危険負担)

第12条 本物件の引渡し前に、天災地変その他当事者の責めに帰すことのできない事由により、その全部または一部が滅失または毀損したときは、その損害は売主の負担とする。この場合において、買主が契約を締結した目的を達することができないときは、この契約を解除することができる。

2 前項により契約が解除されたときは、売主は、買主に対し受領済みの金員を無利息で遅滞なく返還しなければならない。

(瑕疵担保責任)

第13条 売主は、本物件引渡し後_____以内に発見された瑕疵について、買主に対して責任を負うものとする。

(契約の解除)

第14条 売主または買主の一方がこの契約の条項に違反した場合、相手方は相当期間を定めた催告のうえ、契約を解除することができる。

2 前項の場合において、売主が違反したときは、売主は、買主に対し手付金を返還すると同時に手付金と同額を違約金として支払わなければならない。買主が違反したときは、売主が手付金を没収する。

(従物・付属設備)

第15条 本物件は現状有姿であり、庭樹、庭石、燈籠、物置、給湯設備、冷暖房等の付帯設備は、別段の定めのない限り、売買の対象に含まれ、本物件の所有権移転の日をもって買主の所有に属する。

(諸規約の承継)

第16条 売主は、買主に対し、環境の維持または管理の必要上定められた規約等に基づく売主の権利および義務を承継させ、買主はこれを承継する。

(印紙代)

第17条 本契約書に貼付する印紙代は、売主・買主が各自負担する。

(ローン条項)

第18条 買主は、売買代金の一部に金融機関(_____)からの融資(金_____円也)を利用する場合、この契約締結後すみやかに融資の申込み手続をしなければならない。

2 前項の融資が否認された場合、買主は、平成__年__月__日までは、この契約を解除することができる。この場合、売主は、買主に対し受領済みの金員を無利息で遅滞なく返還しなければならない。

(裁判管轄)

第19条 この契約に基づく権利義務に関する訴訟は、本物件の所在地を管轄する地方裁判所の管轄とする。

(媒介報酬)

第20条 売主および買主がこの契約の成立を媒介した宅地建物取引業者に支払うべき報酬は、建設大臣の定めた規程によるものとし、その半額は契約の成立時に、残りの半額は売買代金完済時に支払うものとする。

(誠実協議)

第21条 この契約に定めがない事項、またはこの契約の定めに解釈上疑義を生じた事項については、民法その他関係の法令および不動産取引の慣行に従い、売主および買主が、誠意をもって協議し、定める。

(特約事項)

この契約を証するため本書二通を作成し、売主および買主の双方が署名捺印の上、各その一通を保有する。

平成 年 月 日

売主

住所
氏名

買主

住所
氏名

宅地建物取引業者

住所
商号
免許番号
代表者
取引主任者

II 『土地付き戸建て住宅の売買契約書』（提案）

第 1 条 この契約の趣旨

【公簿の面積による売買】

第 2 条 面積の確定

第 3 条 境界の明示

【実測の面積による売買】

第 2 条 差額の精算

第 3 条 境界の明示および実測図の作成・交付

第 4 条 手付

第 5 条 代金の支払い

第 6 条 登記への協力

第 7 条 物件の引渡し

第 8 条 所有権の移転

第 9 条 他の権利等の負担の除去

第 10 条 登記費用の負担

第 11 条 公租公課および各種使用料の負担ならびに収益の帰属

第 12 条 危険負担

第 13 条 瑕疵担保責任

第 14 条 契約違反による解除

第 15 条 従物・付属設備

第 16 条 諸規約の承継

第 17 条 印紙に要する費用の負担

第 18 条 融資不成立に伴う契約の解除

第 19 条 裁判管轄の合意

第 20 条 協議事項

土地付き戸建て住宅の売買契約書

売主 _____ と買主 _____
は、下記の条項に従って、土地および建物の売買契約を締結し、成立させた。

| | |
|---------|------|
| 目的物件の表示 | |
| 土地 | 所在 |
| | 地番 |
| | 地積 |
| 建物 | 所在 |
| | 家屋番号 |
| | 種類 |
| | 構造 |
| | 床面積 |
| 付属の建物 | |

(この契約の趣旨)

第1条 売主は、表記の土地および建物(以下、「本件物件」という。)の所有権を買主に移転し、買主は、次項に定める代金を売主に支払うことを合意する。

2 代金の総額は、 _____ 円とする。そのうち、土地の代金は _____ 円、建物の代金は _____ 円、建物の代金についての消費税は _____ 円とする。

【公簿の面積による売買】
(面積の確定)

第2条 本件物件の面積は、土地および建物のいずれについても、この契約を締結した日において登記簿に表示されている面積とする。

2 前項の面積が実測による面積と相違することがあっても、売主および買主は、売買代金の増減その他の請求をすることができず、この契約を解除することもできない。

(境界の明示)

第3条 売主は、買主に対して、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しなければならない。

【実測の面積による売買】

(差額の精算)

第2条 土地について、第3条第2項に定める実測の面積と登記簿に表示される面積が異なる場合には、売主および買主は、その面積の差に1平方メートル当たり金 _____ 円を乗じた金額を第5条に定める売買代金全額の支払いの時に授受して、精算しなければならない。

2 建物については、実測の面積と登記簿に表示される面積が異なる場合でも、売主および買主は、互いに売買代金の精算を請求することができない。

(境界の明示および実測図の作成・交付)

第3条 売主は、買主に対して、本件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しなければならない。

2 売主は、自己の責任と負担において、資格を有する測量士または土地家屋調査士に、隣地所有者の立会いを得て土地の測量をさせ、それに基づいて作成される実測図面を、売買代金全額の支払日の _____ 日前までに買主に交付する。

3 売主は、実測の面積と登記簿に表示される面積との間に不一致が生じても、買主のために地積更正登記をする義務を負わない。

(手付)

第4条 買主は、売主に対して、この契約の締結と同時に手付金として金 _____ 円を支払う。手付金額は、売買代金

の全額を支払う際に、売買代金額の一部に充当する。

2 手付金には、利息を付さない。

3 売主および買主は、相手方が契約の履行に着手するまでは、この契約を解除することができる。

4 売主は、前項によって契約を解除する場合には、受領した手付金額を買主に返還するとともに、それと同額の金員を提供しなければならない。買主が前項によって契約を解除する場合には、売主に支払った手付金を放棄する。

(代金の支払い)

第5条 買主は、売主に対して、売買代金を次のように支払う。

平成 ___ 年 ___ 月 ___ 日までに、金 _____ 円也
(平成 ___ 年 ___ 月 ___ 日までに、金 _____ 円也)
(平成 ___ 年 ___ 月 ___ 日までに、金 _____ 円也)

(登記への協力)

第6条 売主は、売買代金全額の受領と引換えに、本件物件の所有権移転登記申請手続に必要な書類を買主に交付する。

(物件の引渡し)

第7条 売主は、売買代金全額の受領と引換えに、本件物件を買主に引き渡す。

2 売主は、前項の引渡しまでは、善良な管理者の注意をもって本件物件を保管しなければならない。

(所有権の移転)

第8条 本件物件の所有権は、買主が売主に売買代金全額を支払った時に、売主から買主に移転する。

(他の権利等の負担の除去)

第9条 売主は、本件物件の所有権の移転の時までに、抵当権等の担保権、賃借権等の用益権その他買主の所有権の完全な行使を妨げる一切の負担を、自己の費用で除去しなければならない。

(登記費用の負担)

第10条 買主は、所有権移転登記に要する費用として、所有権移転登記登録免許税および司法書士報酬を負担する。

(公租公課および各種使用料の負担ならびに収益の帰属)

第11条 本件物件に賦課される公租公課および電気、ガス、水道等の使用料は、本件物件の引渡しの日の前日までは売主が、引渡しの日以降は買主が負担する。公租公課の起算日は、○月1日とする。

2 本件物件から生ずる収益は、引渡しの日の前日までは売主に、引渡しの日以降は買主に帰属する。

3 公租公課、各種使用料および収益の精算は、第5条に定める売買代金の全額を支払う時に行う。

(危険負担)

第12条 本件物件の引渡し前に、天災地変その他売主および買主のいずれの責めにも帰すことができない事由によって本件物件が滅失したときは、買主は、この契約を解除することができる。

2 本件物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が毀損したときは、売主は、買主と協議の上、本件物件を修復して買主に引き渡す。この場合には、修復に必要な相当の期間引渡しの期日を遅延しても、買主は、売主に対して、引渡しの遅延による損害の賠償を請求することができない。

3 売主は、本件物件の修復が著しく困難なとき、または修復に過分の費用を要するときは、この契約を解除することができる。買主は、本件物件の毀損によって契約を締結した目的を達することができないときは、この契約を解除することができる。

4 第1項または前項によってこの契約が解除された場合には、売主は、買主から受領した金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

(瑕疵担保責任)

第13条 買主は、本件物件に隠れた瑕疵がある場合には、売主に対して損害賠償を請求することができる。この場合において、契約を締結した目的を達することができないときは、買主は、

売主に対して契約を解除し、損害賠償を請求することができる。

2 買主は、売主に対して、前項前段に定める損害賠償に代えて、またはそれとともに、本件物件の修補を請求することができる。

3 前2項の請求は、本件物件の引渡し後1年を経過したときは、することができない。

4 第1項後段によってこの契約が解除された場合には、売主は、買主から受領した金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

(契約違反による解除)

第14条 売主または買主は、相手方がこの契約に違反したときは、相当の期間を定めて催告をした上で、契約を解除することができる。

2 前項の場合において、売主または買主は、契約に違反した相手方に対し、契約の解除に伴う損害賠償に代わる違約金として、金_____円の支払いを請求することができる。この場合には、売主は、買主から受領した手付金その他の金員を無利息で買主に返還しなければならない。

(従物・付属設備)

第15条 売主は、別紙（物件付帯設備表）に記載される設備等を買主に引き渡す。

(諸規約の承継)

第16条 買主は、本件物件にかかわる環境の維持または管理を目的とした規約、協定その他の取決めで別紙に記載されるものに基づく権利および義務を売主から承継する。

(印紙に要する費用の負担)

第17条 この契約書に貼付する印紙に要する費用は、売主および買主の双方が折半して負担する。

(融資不成立に伴う契約の解除)

第18条 買主は、売買代金の一部について金融機関の融資を利用する場合には、この契約締結後速やかに融資の申込み等必要

な手続をしなければならない。

2 前項の融資の全部または一部について買主の責めに帰すことができない事由によって金融機関の承認が得られなかった場合には、買主は、平成____年____月____日までは、この契約を解除することができる。この場合には、売主は、買主から受領した手付金その他の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

(裁判管轄の合意)

第19条 この契約に基づく権利義務に関する訴訟は、本件物件の所在地を管轄する地方裁判所の管轄とする。

(協議事項)

第20条 この契約に定めがない事項またはこの契約の定めについて解釈上疑義を生じた事項については、売主および買主が、民法その他の法令および不動産取引の慣行に従い、誠意をもって協議し、定める。

この契約は、売主から媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者____と買主から媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者____との共同の媒介によって成立した。

この契約を証するため、契約書正本を二通作成して当事者各自が保管し、その写しをこの契約を媒介した上記宅地建物取引業者各自が保管する。

平成____年____月____日

売主

住所

氏名

買主

住所

氏名

宅地建物取引業者

住所

商号

免許番号
宅地建物取引主任者
代表者
宅地建物取引業者
住所
商号
免許番号
宅地建物取引主任者

代表者

III 項目別検討

以下、本報告書で10都道府県の業界団体の書式
を引用する場合には下記の符号を用いる。

| | |
|----------------|-----|
| 北海道宅地建物取引業協会 | 北 z |
| 全日本不動産協会北海道本部 | 北 t |
| 宮城県宅地建物取引業協会 | 宮 z |
| 全日本不動産協会宮城県本部 | 宮 t |
| 東京都宅地建物取引業協会 | 東 z |
| 全日本不動産協会東京都本部 | 東 t |
| 神奈川県宅地建物取引業協会 | 神 z |
| 全日本不動産協会神奈川県本部 | 神 t |
| 愛知県宅地建物取引業協会 | 愛 z |
| 全日本不動産協会愛知県本部 | 愛 t |
| 京都府宅地建物取引業協会 | 京 z |
| 全日本不動産協会京都府本部 | 京 t |
| 大阪府宅地建物取引業協会 | 大 z |
| 全日本不動産協会大阪府本部 | 大 t |
| 兵庫県宅地建物取引業協会 | 兵 z |
| 全日本不動産協会兵庫県本部 | 兵 t |
| 香川県宅地建物取引業協会 | 香 z |
| 全日本不動産協会香川県本部 | 香 t |
| 福岡県宅地建物取引業協会 | 福 z |
| 全日本不動産協会福岡県本部 | 福 t |

金決済の時に同時に行うことが合理的であると思われる。

11 危険負担

従来の書式例

本物件の引渡し前に、天災地変その他当事者の責めに帰すことのできない事由により、その全部または一部が滅失または毀損したときは、その損害は売主の負担とする。この場合において、買主が契約を締結した目的を達することができないときは、この契約を解除することができる。

2 前項により契約が解除されたときは、売主は、受領済みの金員を無利息で遅滞なく返還しなければならない。

いずれの地域においても、危険負担がこれまで現実に問題となったケースは極めて少ないが、契約書には必ずその旨の規定が設けられている。そして、各規定はその細部においては異なるが、以下の点ではほぼ共通しているといえよう。

1) 危険の移転時期は、物件の引渡しの時を基準とするものが多い。すなわち、北海道全部、京都府全部、香川県全部、東京都17件、神奈川県9件、兵庫県7件などである。

2) 危険の内容は、「滅失または毀損」とするものが多く、公用負担に言及するものはわずかである。

3) 危険負担の効果としては、買主の解除権を規定するものがほとんどである。

他方、広く利用されている業界団体の契約書式を検討すると、まず、北海道宅協（北1）では、危険負担に関して滅失と毀損とでその効果を区別し、詳しい規定を置いている。

「第15条 本物件の引渡前に、天災地変その他売主または買主のいずれの責にも帰すことの出来ない事由によって本物件が滅失したときは、買主は、この契約を解除することができる。

2 本物件の引渡前に、前項の事由によって本物件が毀損したときは、売主は、本物件を修復して買主に引き渡すものとする。この場合、修復によって引き渡しに標記の期日を越えても、買主は、売主に対し、その引渡延期について異議を述べることができない。

3 売主は、前項の修復が著しく困難なとき、または過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の毀損により契約の目的が達せられないときはこの契約を解除することができる。

4 第1項または前項によって、この契約が解除された場合、売主は、受領済みの金

員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない」。

この規定は、財団法人 不動産適正取引推進機構の土地・建物の標準売買契約書第16条(99頁)と同じである。そして、福岡宅協の書式(福t)も、ほぼ同じ内容が規定されている。

これに対して、香川宅協(香t)および福岡全日(福z)の書式は、単に「…損害は売主の負担とする」とその効果を規定し、「買主が契約を締結した目的を達することができないときは、この契約を解除することができる」と規定する(宮z,東t,東z,神z,愛z,京t,大tなども同様)。かかる規定は、以下の点で問題があると解される。

(1) 全部滅失と一部滅失および毀損の場合を区別せず、一律に扱うものである。むしろ、修復可能な毀損の場合には、売主に修補させることにより、売買契約の効力をなるべく維持させるように努めるべきであろう。

(2) 「売主の負担とする」という場合の具体的な効果が明らかではない(わかりにくい)。

提案

本件物件の引渡し前に、天災地変その他売主および買主のいずれの責めにも帰すことができない事由によって本件物件が滅失したときは、買主は、この契約を解除することができる。

2 本件物件の引渡し前に、前項の事由によって本件物件が毀損したときは、売主は、買主と協議の上、本件物件を修復して買主に引き渡す。この場合には、修復に必要な相当の期間引渡しの期日を遅延しても、買主は、売主に対して、引渡しの遅延による損害の賠償を請求することができない。

3 売主は、本件物件の修復が著しく困難なとき、または修復に過分の費用を要するときは、この契約を解除することができる。買主は、本件物件の毀損によって契約を締結した目的を達することができないときは、この契約を解除することができる。

4 第1項または前項によってこの契約が解除された場合には、売主は、買主から受領した金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

基本的には、北海道宅協および不動産適正取引推進機構の標準契約書の規定がよいと思われる。その理由は、(1) 従来は、危険負担の問題が現実には起きるとは考えられていなかったため、これに関して詳細な規定を設けることは少なかった。しかし、阪神大震災により危険負担が問題となると、今後は契約書においてもある程度詳しい内容を定めておくことが、トラブルを未然に防ぐために重要であると考えられる。それゆえ、修復可能な毀損とそうでない滅失とを区別して、危険負担の効果を規定する、上記の契約書の条項が望ましいと解され

る。(2) 規定の内容としても、民法(534条)に従って単に「売主の負担とする」と規定するのではなく、その効果を具体的に明記する方が、当事者にわかりやすいと思われる。

ただし、この提案では、以下の点に留意している。

(1) まず、第1項において買主に解除権が発生する「滅失」とは、全部滅失を意味し、修復の可能な一部滅失はここには含まれない。それゆえ、一部滅失は、第2項の「毀損」の一態様となり、売主は買主と協議のうえ、これを修復して買主に引き渡すものとした。

(2) もっとも、買主には、「本件物件の毀損によって契約を締結した目的を達することができないとき」は、解除権が認められる(第3項後段)。この買主の解除権は、現実には、第2項の修復が著しく困難であるか、または修復に過大な費用を要するため、売主が契約を解除することができる(第3項前段)にもかかわらず、売主が解除をせず、しかも修復をも申し出ない場合に意味がある。

(3) なお、危険負担は、通常は建物のみが問題となり、土地についてはその性質上あまり問題とならない、と解される。けれども、土地についての行政計画上の負担は、危険負担に準じて考えることができよう。

12 瑕疵担保責任

従来の書式例

売主は、本物件引渡し後_____以内に発見された瑕疵について、買主に対して責任を負うものとする。

兵庫宅協の契約書式をもとに一応の条項モデルを掲げたが、実際には瑕疵担保責任の規定を置かない書式が多い。これらの業者の中には、瑕疵担保については民法570条によると回答するものもあるが、そのほとんどは、中古物件については瑕疵担保責任を負わない、または、「現況有姿」であるから瑕疵担保責任は負わない、というものであった。

他方、瑕疵担保責任について規定を置いていても、そのほとんどは民法570条よりも、①瑕疵の発見時期(ないし除斥期間)および②対象となる瑕疵の範囲において、売主に有利な規定となっている。すなわち、①瑕疵の発見時期については、上記のモデルのように物件引渡し後1~3ヵ月とするものがあり、また、②瑕疵の範囲についても、「雨漏り、白蟻被害、給排水設備、建物の構造上の主要な木部の瑕疵」に限定して責任を負う、とする書式が多く見受けられる。

第三部 不動産売買契約書式に関する面接調査

第三部 不動産売買契約書式に関する面接調査

不動産売買契約書式に関する面接調査においては、以下のよ
うな質問票に従って聞取りを行なった。質問の内容については、
事前に概要書を送付して理解を求め、必要な準備をお願いした。

不動産売買契約に関する調査

I 契約書式

- 1 どの契約書式を用いるかは、誰が決めますか。
売主 買主 仲介業者 不定
- 2 使っている契約書式は、どこかの団体が作った(市販の)定型のものです
か。それとも自社製ですか。
定型() 自社製
- 2-1 業者が用意した市販の契約書を提示したとき、契約の当事者が特定の規
定について異議を申し述べる場合にはどのように扱いますか。

II 面積の確定・手付・代金支払

- 3 以下の事項につき、契約書にどのように表示されていますか。

| | | |
|-------------|----------------------------|----------------------------|
| 登記簿上の面積 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| 実測した面積 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| 代金額の対象となる面積 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |

- | | | |
|--------------|----------------------------|----------------------------|
| 公簿・実測の区別 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| 実測売買の場合 清算条項 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| 清算単価 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |
| 清算時期 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |

3-1 なぜ公簿売買を選ぶのですか。

3-2 公簿売買の場合にも、代金額の清算を行うことがありますか。

3-3 実測売買の場合には、面積の実測は、売主と買主がいずれの負担において、いつまでに行ないますか。

3-4 実測面積が不足した場合に、必ず清算しますか。また、買主は契約を解除できますか。

4 手付金の性質は何ですか。

- 解約手付 違約手付 証約手付

4-1 手付金は通常売買代金の何割程度としていますか。 _____割

4-2 手付金には利息を付さない旨の規定はありますか。

- 有 無

4-3 手付金は代金に充当されますか。

- 充当される 充当されない

4-4 売主うちの手付をすることがありますか。

5 手付解除の期限につき規定がありますか。ある場合、その期限は何時までですか。

有

明示した期日

第一回内金支払日

明示した期日または第一回内金支払日のどちらか先に到来する期日

相手方が履行に着手した時

その他(_____)

無

6 手付金などの保全のために保証協会を利用できる旨の規定があります

か。

有 無

7 代金は何によって支払いますか。

現金 銀行小切手 振込 その他

7-1 中間金・内金または残金の記入欄がありますか。

有(中間金 内金 残金) 無

7-2 残金の支払期日は明示されていますか。 有 無

7-3 残金支払と同時履行の関係にあるのは何ですか。

所有権移転登記申請 所有権移転登記申請に必要な書類の交付

物件の引渡 その他()

8 契約書に売主の保管義務と引渡期日は表示されていますか。

保管義務 有(時期:)まで) 無

引渡期日 有 無

9 所有権の移転時期について、契約書の中にそれを定める規定はありますか。

有

代金完済の時 引渡の時 登記の申請書類の交付の時

移転登記申請の時 移転登記完了の時 特定の期日(いつ:)

その他

無

III 瑕疵担保責任・危険負担・遅延賠償金・解除・各種費用等

10 負担の除去に関する規定が契約書にありますか。

有(例示:有 無 期限:)まで) 無

10-1 売主が負担(抵当権・賃借権など)を期限までに除去できなかった場合は、どうしますか(損害賠償・契約の解除など)。

11 瑕疵担保責任に関して、契約書に規定がありますが。

有(瑕疵の発見時期)まで)

(除斥期間)

無

11-1 契約書条項の内容はどのようなものですか。

売主の損害賠償責任 負う 負わない 規定なし
買主の契約解除権 できる できない 規定なし
売主の瑕疵修補義務 負う 負わない 規定なし

11-2 瑕疵についての限定はありますか。

有(内容:) 無

11-3 瑕疵担保責任について紛争が生じたことがありますか。(特に規定がない場合について)

12 契約の締結後に生じる危険の負担につき規定がありますか。ある場合、売主が危険を負担するのは何時までですか。

有

所有権移転時まで 物件の引渡時まで

契約の完了時まで その他()

無

12-1 負担の対象となる危険は何ですか。

滅失 毀損 公用負担 その他()

12-2 危険負担の問題で経験された紛争があればその概要をお教え下さい。

13 遅延賠償の規定を置いていますか。

有 無

14 債務不履行解除と催告につきどのように規定されていますか。

催告 要 不要

解除の意思表示 要 不要

14-1 違約金額はいくらですか。

売買代金額の ___割

手付金と同額

その他()

14-2 違約金額と損害賠償額との関係につき規定がありますか。ある場合、その内容は何か。

有

損害額の多寡にかかわらず、違約金額を損害賠償額とする。

損害額が違約金額を上回った場合は、損害額を損害賠償額とし、下回った場合は、違約金額を損害賠償額とする。

違約金額に重ねて損害賠償を請求することができる。

その他()

14-3 解除による返還金の利息につき規定がありますか。ある場合、その内容は何か。

有

返還すべき金銭には利息をつける。

返還すべき金銭には利息をつけない。

その他()

無

14-4 債務不履行による解除および損害賠償の問題で経験なされた紛争があればその概要をお教え下さい。

15 収益および公租公課の負担に関する規定がありますか。

有 無

15-1 負担の帰属はどの時点を基準としていますか。

引渡の日 移転登記の申請時 移転登記の完了時

代金決済時 契約締結時 その他()

15-2 清算を行うべき時期について規定を置いていますか。

有 無

15-3 清算はどの時点で行われますか。

代金決済時 その他()

16 登記費用に関する規定がありますか。

有(買主 折半 売主) 無

17 契約費用(印紙代)の負担を明らかにする規定がありますか。

有(売主負担 買主負担 折半) 無

(売主用契約書の印紙代は誰が負担しますか)

IV 地位の承継・従物

18 売主が従前に締結していた何らかの契約について、その契約上の地位を買主が承継する旨の規定(地方公共団体とのあいだの環境協定・近隣住民との協定・集合住宅の管理規則など)がありますか。

- 有(内容:)
無

19 従物・付属施設について特約をすることがありますか。

- 有(内容:)
無

V ローン条項・買換え条項

20 契約書中、融資不成立の場合に関するローン条項がありますか。

- 有 無

20-1 ローン条項の規定の内容はどのようなものですか。

(1) ローン条項の適用のある金融機関

- 限定無 公的融資 提携ローン その他()

(2) 融資不成立とみなされる期限(承認期限)の有無

- 有 無

(3) 融資不成立の効果

- 解除権 解除条件(当然失効)

20-2 契約書にローン条項がない場合、融資不成立の際にどのような扱いをしていますか。

20-3 買主の責めに帰すべき事由(申込み手続の遅滞など)によって融資が不成立となった場合に、ローン条項の適用はありますか。

20-4 契約締結時に、融資機関・金額で未決定のものがあるとき、どのような扱いをしていますか。

20-5 不動産業者側がローン手続を代行した場合、トラブルが生じたことがありますか。

-
-
- 21 買換えを希望している場合、売買契約不成立の場合に関する規定がありますか。
-
-
-

VI その他

- 22 仲介業者に売買契約当事者が仲介報酬を支払うべき旨の規定がありますか。

有

売買契約解除の場合も含め所定の手数料を支払う旨を確認する規定

その他()

無

- 22-1 仲介業者が売買契約書に署名する欄がありますか。

有(立会人 仲介人 その他()) 無

- 23 管轄裁判所を定める規定がありますか。

有() 無

- 24 誠実協議条項がありますか。

有 無

- 24-1 誠実協議条項はどのような場合に機能するとお考えですか。
-
-
-

- 25 分譲の場合、申込証拠金をとっていますか。

とっている(返却する 返却しない) とっていない

- 25-1 どのような場合に返却しないのですか。
-
-
-

- 25-2 契約書中に申込証拠金に関する規定がありますか。

有 無

I 調査結果の報告 事項別集約

注 以下において、単に()内に数字を記載したのは、当該地域の面接対象業者のうち、同一趣旨の書式条項等を用いている業者の数を示す。母数は原則として、当該地域の面接対象業者全員の数である。

1 契約書式の選択

1 北海道 面接調査数 9件

北海道宅協の書式を用いるもの...4

動産社の書式をもとにしながら事案に応じ個別に契約書を作るもの...1

純粋な自社製書式を用いているもの...1

宅協の旧書式を用いているもの...3

1 宅協の旧書式を用いるのは、「現在のものは、字が小さく、ゴチャゴチャしていて読みにくい」から。

2 共同仲介の場合に、書式選定において主導的役割を果たすのは、一般的には元付け業者であるが、回答者の範囲では、北海道宅協会員どおしの共同仲介がほとんどであり、この問題はあまり意識されない。

3 北海道における売買取引では、とくに積雪期において成約をした場合は、残金支払や測量をする時期について特別の工夫が必要とされる。成約直後に手付を打ち、そのままの状態でも融雪を待ち、4月以降に引渡しと残金支払をするという方法によることのほうが多いが、なかには、積雪期のうちに残金支払をするが、100万円ほどの留保金は払わないでおき、融雪後に測量と精算をするという手順をとることもある。

7 危険負担

1 北海道 面接調査数 9 件

- 1 危険の移転時期は、全部が物件引渡し時である。
- 2 危険の内容は、北海道宅協の書式をはじめ「滅失または毀損」とするものが8件、「著しく変形または減少」とするものが1件である。
- 3 危険負担に関する北海道宅協の書式は、つぎのような長文のものである。

「第15条 本物件の引渡前に、天災地変その他売主または買主のいずれの責にも帰すことの出来ない事由によって本物件が滅失したときは、買主は、この契約を解除することができる。

2 本物件の引渡前に、前項の事由によって本物件が毀損したときは、売主は、本物件を修復して買主に引き渡すものとする。この場合、修復によって引渡が標記の期日(C)を越えても、買主は、売主に対し、その引渡延期について異議を述べることができない。

3 売主は、前項の修復が著しく困難なとき、または過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の毀損により契約の目的が達せられないときはこの契約を解除することができる。

4 第1項または前項によって、この契約が解除された場合、売主は、受領済みの金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。」[北海道宅協(土地・建物公簿用)]

それぞれの項が定める要件の下に、買主が解除権を持つ場合、売主が修補義務を負う場合、売主に解除権が認められる場合に分かれるのが特徴である。

2 宮城 面接調査数 10 件

1 危険負担についてはほとんどの契約書で規定を設けている。收受した2通の土地建物売買契約書とも危険負担について定めのない業者についても、ヒヤリングでは滅失・毀損・公用負担につき売主が危険を負担する旨の条項を置くことがあると回答している。

2 売主が負担する危険の発生時期は、「引渡し前」もしくは「所有権移転の時期以前」またはその双方を併記している。引渡し後は買主が危険を負担すると規定することによって、引渡し前の危険は売主が負担すると解釈できるような定め方もみられる。

3 負担の対象となる危険は、物件の滅失・毀損とこれらに加えて公用徴収・道路編入等の公法上の負担が課せられたときを挙げるものに分かれる。

4 危険負担の効果は、契約の解除のみか契約の解除または減額であり、効果が明示されていないものもある。

ヒヤリング調査において、危険負担による契約解除によって手付を返還することの問題性を指摘する意見がみられた。これによると、売主は手付金を一時金としてすべて費消しているとし、行政の指導によって一斉に手付保全をするような方法をとらなければ実効性はないという。

5 危険負担に関する紛争として、仙台地震の際の経験をヒヤリング調査で得ることができた。すなわち、仙台の地震でブロックが崩れ、本体の瓦が落ち空が見えるような損壊を受けた物件を単独仲介していたが、減額によって解決を図ったという。さらに、経験事例ではないが地震の被害を受けたとき危険負担の条項で契約解除に至るか否かをある業者でヒヤリングしたところ、補修しても危険なものはもちろんのこと、補修すればもつが価値が下がってしまった物件については、買主に契約解除か減額かを選択してもらうべきである、と回答した業者がいる。

3 東京 面接調査数 20 件

1 危険の移転時期を物件引渡し時とするものは、17件である。そのほかには、登記申請・残代金支払時とするもの、原則は登記申請・引渡し時であるが引渡し先行する場合には引渡し時であるとするものがある。

2 危険の内容は、東京宅協の書式をはじめ「滅失または毀損」とするものが多いが、動産社の書式は、「著しく変形または減少」とする。公用負担に言及するものは見当たらない。

3 引渡しまでは危険は売主が負担するという場合の法律上の効果は、買主が契約の目的を達成できなくなったと認められるときに買主において解除権を行使できると定めるものが多い。ただし、なかには「解除されるものとする」という不明瞭な文言を用いるものもある。

4 危険負担の問題を実際に経験したという報告は少ないが、経験談のなかでは、建物についての火災、土地についての陥没が多い。なお、実際に生じる物件の消滅などが危険負担と瑕疵担保責任のいずれで処理されるかは、實際上、区別が必ずしも容易でない（「引渡し直後に台風で地盤が崩れた。法律的に言えば買主に危険が移っているが、売主が修復した。原因がはっきりしないから、瑕疵担保の問題とされるおそれもあった」）。

4 神奈川 面接調査数 10 件

1 すべての業者が危険負担についての規定をおいている。危険の移転時期は、物件の引渡し時までとするもの(9)、所有権移転時までとするもの(1)である。

2 負担の対象となる危険の内容は、物件の滅失もしくは毀損とするものが7件と多いが、物件の全部もしくは一部が著しく変形又は減少したときとするものが2件(ただし、土地売買契約書)、滅失もしくは毀損に加えて補足条文をおくものが1件ある。

補足条文をおくとするものは、動産社の定型書式を利用しているが、必要に応じて農地転用許可、開発許可、文化財保護法に基づく規制を負担の対象となる危険として補足条文に加えることがあるという。

3 売主が負担する危険の内容として、買主が契約を解除するとするものが多い(6)。

買主のみならず売主にも解除権の発生を認め、さらに売主に修復義務を課すものもある(3)。

このほか、滅失の場合は買主の契約解除権を発生させ、毀損の場合は売主に修復義務を負わせ、修復困難な場合には売主にも解除することを認める条項を設けているものもある。

4 危険負担に関する実際の紛争を経験したという話は1件も聞くことができなかった。

5 愛知 面接調査数 10件

1 危険負担については、すべての書式に規定が置かれている。危険の移転時期は、物件引渡し時とするもの(3)、所有権移転時とするもの(1)、所有権移転および物件引渡し時と併記するもの(1)である。残りの6件は、移転時期を明示していないが、回答者の認識として物件引渡し時までとするものが多い。

2 危険の内容については、「滅失・毀損」とするもの(4)、とくに限定せず「両当事者の責任によらない事由により契約の履行ができなくなったとき」とするもの(4)。その他、滅失・毀損に加えて公用負担(公用徴収または道路編入などの負担)を規定するもの(1)、「買主の責によらない天災、地変または公法上の負担」とするもの(1)で、公用負担に言及するものはこの2件にとどまる。

3 危険を負担するの意味については、買主の解除権を規定するものがほとんどである(8)。他の2件は、売主の負担とのみ規定するが、その意味は解除されること、および、修補の負担と認識されている。

4 危険負担に関わる経験談としては、目的物件に遺跡が埋まっていたとの報告が1件みられるのみである。

6 京都 面接調査数 10件

危険負担については、物件の引渡しまでの滅失または毀損が問題となる点では、いずれの契約書も一致している(ただし、一例のみは公用負担も加えてい

る)。危険負担の効果については、京都宅協の書式は簡潔であるが、業者の作製するもので詳細な規定を置く一例がある。

「第 11 条 本物件が、引渡し以前に天災地変、火災等により、滅失または毀損したときは、その損害は甲（＝売主）の負担とする。この場合、乙（＝買主）が本契約をした目的を達することができないときは、この契約を解除することができる。乙が、この契約を解除したときは、甲は受領済の金額を即時乙に返還しなければならない。」[京都宅協]

「第 10 条 本物件の全部もしくは一部が第 7 条に定める引渡しまでに、天災地変その他売主または買主の責に帰すことのできない事由により滅失毀損した場合、以下の通り処理します。

2 前項の事由により本契約全部が履行不能となったときは、本契約は当然解除されます。

3 第 1 項の事由により本契約の一部が履行不能となったときは、本契約は同不能部分につき当然解除されます。ただしこの場合、買主は残余の契約についても任意に解除することができます。

4 第 1 項もしくは前項により契約解除されたときは、売主および買主はその相手方を原状に回復させなければなりません。ただし受領した金員には利息をつけません。

5 第 3 項の場合において、残余の契約が存続するときは、売買代金は売主買主協議のうえ決定します。

6 第 1 項の毀損の程度が修繕可能なときは、買主は売主にこれを修繕するよう請求することができます。ただしこのことにより本物件の引渡しが遅延されても、買主は異議の申立てをしません。」

京都宅協の規定と比較した場合に、後者の規定の特色は、①全部滅失と一部滅失（履行不能の程度）を区別して効果を考えること、および、②修繕可能な毀損については買主の売主に対する修補請求を認めることにある、と解される。

7 大阪 面接調査数 10 件

1 売主の危険負担につき、引渡しまでとするもの(4)、所有権移転および引渡しまでとするもの(4)、本契約期間中とするもの(1)である。危険負担の規定を置かないもの(1)もある。所有権移転および引渡しまでとする 4 件のうち、2 件は所有権移転と引渡しを同時とするので問題ないが、2 件は引渡しがあるが所有権移転より遅れることも予想した書式にしているため、その場合はいずれが危険負担の期限となるのか不明である。本契約期間中とは、契約上の債務がすべて履行済となるまでという趣旨であろうから、予定された最後の履行が危険負担の期限となるが、具体的には目的物件の引渡しであろうか。なお、危険負担の規定を置かないものがあるが、それは新規開発のための農地売買を想定しているため、その場合は滅失・毀損の可能性を無視できるからであろう。

2 危険の内容としては、滅失または毀損とするもの(7)、滅失に言及しないもの(1)、著しくない毀損を排除するもの(3)である。

3 負担の内容としては、売主負担・買主解除権（目的不達成の場合）とするもの(6)、売主負担・双方解除権（修復に過分の費用と日数を要し目的不達成の場合）とするもの(1)、買主解除権（条件なし）とするもの(1)、売主は解除するとするもの(1)である。

8 兵庫 面接調査数 10件

1 危険負担の規定は、すべての契約書でおかれている。危険の負担時期は4件が所有権移転時であり、7件が引渡し時である。

2 危険の内容は、滅失、毀損とするもの(6)が多いが、「物質的毀損と公法上の負担」とするもの(5)も少なくない。

3 危険負担の効果としては、その他の地域の契約書と同じく、すべての契約書が、一定の場合（目的が達成できないときあるいは履行不能なとき）の買主の解除権を認めている。また、兵庫宅協(不動産売買契約書)が、売主・買主の解除権を規定しているのもおもしろいところである。

4 調査時点では危険負担の紛争の経験した業者はいなかった。

9 香川 面接調査数 10件

1 危険負担については、どの契約書にも規定があり、危険の移転時期はいずれも物件の引渡し時とされている。

2 危険の内容は、前掲書式に見られるように、両団体の書式では一部又は全部の滅失・毀損とされ、自社製の1件では単に滅失・毀損となっている。公用負担を挙げるものはない。

3 危険を負担するの意味について、両団体の書式では、「その損害は売主の負担とする」に加えて、買主が契約締結の目的を達することができないときは解除できると規定している。自社製の書式では、売主負担は同じだが、解除権について売主または買主が解除できるものとする。危険負担に関する経験はいずれもなしとする。

10 福岡 面接調査数 10件

危険負担が現実に問題となったケースはないが、契約書においては必ず規定が設けられている。その規定は、次のようなものである。①福岡宅協の契約書では、売主は物件の引渡し時まで、毀損について危険を負担する。②全日福岡の契約書では、所有権移転の時まで危険を負担し、その危険としては滅失・毀損・公用負担があげられている。③自社製の1契約書では、物件の引渡しまで危険を負担し、その危険としては滅失・毀損・公用負担があげられている。

「第9条 本契約締結後、第5条における本物件の引渡し期日までの間に売主・買主

双方の責に帰すことのできない事由によって、本物件の全部または一部が流失・陥没その他により滅失または毀損したとき、および公法上の制限・負担が課せられたときは、その損失は売主の負担とする。

2 前項における滅失・毀損または負担のため、買主が本契約の目的を達することができないときは、買主は本契約を解除することができる。

3 前項に従って買主が本契約を解除したとき、売主は既収の手付金および内金を即時買主へ返還しなければならない。」