

# 不動産売買契約書 (その1)

中古住宅を  
買うとき  
売るとき

中戸 康文 Nakato Yasufumi 一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席研究員  
不動産適正取引推進機構では、不動産取引に関する紛争事例や行政処分事例等の調査研究を行っており、それらの成果を機関誌『RETIO』やウェブサイトにて情報提供している <https://www.retio.or.jp/>

## 契約を締結するときの心構え

不動産の売買では、売主と買主が対等の立場で契約を締結し、お互いに契約の定め(契約書の内容)について履行をする義務を負います。そして、いったん契約書を作成し取り交わすと、それ以降、取引は契約書の内容に従って進められ、取引について紛争が生じたときは、その内容に基づいて処理されることとなります。

このように、契約書は非常に重要なものですので、締結する前に必ずよく読んで、意味の分からないこと、納得のいかないことは、聞いたり調べたりして、内容を十分に確認・納得してから契約をするようにします。

### ⚠ 約束は、必ず書面にしておく

口約束は、後で「言った」「言わない」の水掛け論になります。大切な約束は、必ず書面にしておきます。

## 売買契約書の確認ポイント

### 売買契約書の一般的な項目\*1

- ・ 売買の目的物の表示
- ・ 売買代金、手付金等の額、支払日
- ・ 土地の実測売買または公簿売買の別
- ・ 所有権の移転と引渡し、登記手続き
- ・ 抵当権等の負担の消除
- ・ 公租公課等の分担
- ・ 手付解除

- ・ 引渡し前の滅失・損傷
- ・ 契約違反による解除
- ・ 融資利用の場合
- ・ 契約不適合責任
- ・ 反社会的勢力の排除

## 契約の重要な事項について確認をする

### (1) 売買の目的物の表示の確認

契約書記載の「売買の目的物の表示」に誤りがないか確認をします。

売主・買主双方が確認した、土地・建物の「不具合・損傷」等がある場合は、その内容と、取り扱いに関する合意(売主が修補して引き渡し、買主が当該状況を承知・承諾しそのまま引渡しを受ける、など)が契約書に明確に記載されていることを確認します。

なお、中古住宅の売買では、付帯設備等(エアコン、照明、庭木など)について、「売主が持っていた(または残置した)、故障していた」などのトラブルもよく聞かれます。

契約書と合わせて付帯設備一覧表等\*2が作成される場合には、当該書面において、引渡しがされる設備やその故障・不具合などの状況について、売主・買主間でしっかりと確認をしておきます(☑)。

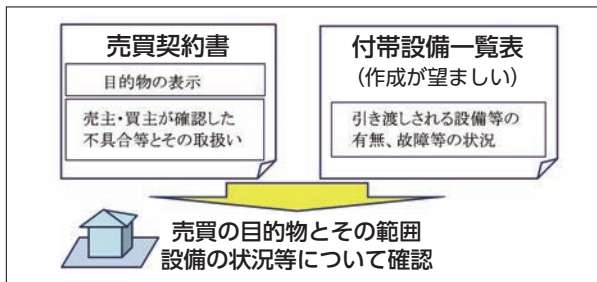
### (2) 売買代金・手付金の額、支払日の確認

売買代金(手付金・中間金・残代金)の金額と支払日について、合意をしたとおりであるか、

\*1 土地・建物売買契約書の参考例(土地実測売買)：(一財)不動産適正取引推進機構『不動産売買の手引』63-68ページ <https://www.retio.or.jp/info/ebook/baibai/html5.html#page=67>

\*2 中古住宅取引の場合、引渡し時におけるトラブル回避の観点から、売買に際して「付帯設備一覧表」「物件状況確認書」を作成し、売主・買主間で内容確認されることが望ましい

## 図 売買契約書と付帯設備一覧表



支払日までに、買主の資金準備が十分可能であるか確認をします。

### (3) 土地の実測売買・公簿売買、売主の境界明示に関する確認

土地の売買代金について、土地の面積単価を定めて実測面積に応じて代金を決める、いわゆる**実測売買**<sup>\*3</sup>と、登記簿表示の面積によって売買代金を確定し、以後その金額を変更しない、いわゆる**公簿売買**<sup>\*4</sup>とがあります。

#### ○実測売買の確認事項

- ・実測面積が、道路・隣地所有者等の立会いを得て測量をした「確定測量図」<sup>\*5</sup>によるものであるかどうかを確認します。
- ・測量費用の負担が、売主・買主いずれの負担であるかについて確認をします。
- ・売主においては、実測面積が登記簿面積と異なった場合に、地積更正登記を行わない<sup>\*6</sup>ことについて確認をします。

#### ○公簿売買の確認事項

公簿売買の契約書では、後日の面積に関する紛争回避の観点から「実測面積と差異があっても、お互いに売買代金の変更や契約解除等の請求は行わない」ことが契約の内容として明記されていますので、その旨確認をします。

なお、登記簿面積と実際の面積が異なること

は、よく知られているところです。実際の面積が公簿面積に比べて相当小さかった場合でも、そのことだけで買主は契約解除等をすることはできませんので、そのような疑いがある場合には、契約前に測量をするなどして、確認しておくことが大切です。

#### ○売主の境界明示に関する確認

引渡しまでに、売主が買主に対して隣地との境界明示を行う旨の規定が、売買契約書に記載されていることの確認をします。

なお、「公簿売買」や「隣地所有者の立会いのない測量による実測売買」の場合においては、通常、隣地所有者の立会いはありませんが、隣地との境界トラブル回避の観点から、可能であれば、売主の境界明示に際して、隣地所有者の立会いを得ておくことをお勧めします。

### (4) 所有権の移転手続きと引渡し、登記手続き

所有権の移転と引渡しの時期について確認をします。残金の授受と、物件の引渡しは同時に行われる(同時履行)のが原則です。契約書では同時履行となっていることを確認します。

また、所有権移転登記申請に関する費用の負担について確認をします。

### (5) 抵当権等の負担の消除の確認

買主は、抵当権や地役権等、所有権の完全な行使を阻害するような権利がある場合には、引渡しまでには消除されることを、売主は、引渡し日までに、これらの権利の消除が可能であることを確認します。

なお、売主が消除を行わず、買主がその負担をそのまま引き継ぐ場合(私道における通行権や、高圧線が通っている場合の地役権など)はその旨と、引き継ぐ権利内容が契約書に記載さ

\*3 私道負担がある場合の実測売買では、通常、セットバックや道路の持分を除く有効地面積の実測面積をもとに精算される

\*4 公簿売買は、土地の売買代金に比べ測量費用が割高となる場合や広大な土地の場合に多く行われている

\*5 実測売買は通常、道路・隣地の所有者等の立会いを得て境界確認を行い作成される「確定測量図」によって行われるが、作成の時間や費用の関係から、立会いの一部または全部を省略して測量をした測量図による場合もある。この場合、当該図面が隣地所有者等の境界の立会い・確認を得ていない(図面の境界線が確定されたものではない)ことに留意が必要

\*6 地積更正登記は、実務上必要な隣地所有者の同意を得ることが容易ではないことから、通常売主がこれを行う義務を負うとする契約は行われない

れていることの確認をします。

### (6) 租税公課等の分担等に関する規定

不動産の所有にかかる、固定資産税や都市計画税等の租税公課や管理費などの分担・あんぶん按分方法について確認をします。なお、固定資産税等の精算の起算日については、地域の慣習などにより「1月1日」の場合と「4月1日」の場合とがあります。

## 契約解除の方法について 確認する(その1)



契約はいったん成立すると、解除しなければならない事情が生じたとしても、契約の条項に従って行うもの以外は、一方的に解除をすることができません。契約解除ができる場合とその方法についての確認は特に重要です。

### (1) 手付解除

買主から売主に対して交付される手付は、原則として「**解約手付**」と解されます。

買主・売主は、相手方が契約の履行に着手<sup>\*7</sup>するまでは、手付解除(買主は手付金を放棄、売主はその倍額を償還)によって、契約を一方的に解除することができます。しかし、契約書に「手付解除期限」の定めがある場合は、その期日経過後は手付解除ができません。

契約書においては、手付金の金額<sup>\*8</sup>、手付解除の条項、特に「手付解除期限」が設けられている場合にはその期日について、確認をしておきます。

#### ⚠ 手付金のない契約は危険

「手付金なし」で契約した場合、契約を解除しなければならない事情が生じたときに、手付金放棄による契約解除ができません(違約金が発生することになります)。「手付金が不要」だからと安易に契約することは、大変危険であることに注意をしてください。

### (2) 契約違反による解除

契約の履行日において、買主が代金を準備し、売主に目的物の移転登記・引渡しを求めたにもかかわらず、売主が契約を履行しない場合など、相手方に契約の債務不履行があった場合は、相手方に履行を求める催告をしたうえで、契約を解除することができます。

また、相手方の債務の全部や一部が履行不能で、契約の目的を達成できない場合には、相手方に対して無催告で契約を解除することができます。

相手方の契約違反を理由に契約解除を行う場合、損害賠償額の予定(売買代金の10～20%が多い)を契約に定めることが多いので、契約書において、違約解除の規定および損害賠償の予定額の定めについて確認をします。

### (3) 契約不適合による契約解除

買主は、引き渡された目的物に、買主が契約目的を達成できない不具合(契約不適合)があった場合、契約を解除することができます。契約書の契約不適合責任に関する条項において、内容の確認をします。

### (4) 物件引渡し前の滅失・損傷による契約解除

天災等、売主に帰責事由のない理由により、引渡し前に売買物件が滅失した場合、買主・売主は契約解除をすることができます。

また、売買物件に著しい損傷が生じた場合でその修補に過大な費用を要するときや、買主の契約目的が達成できないときは、売主は契約解除をすることができます。契約書の「引渡し前の滅失・損傷」に関する条項において、内容の確認をします。

契約不適合と売主の担保責任の確認と引渡し前の滅失・棄損・損傷については、次回、詳しく解説します。

\*7 何が「履行の着手」に当たるかは難しいが、契約の履行期日において、自己の債務を提供し相手方に契約の履行を求めたときや、買主が中間金を支払ったときは、「履行の着手」があったと考えられている

\*8 手付金は、売買契約の解除に抑止力を持たせるため、一般に売買金額の5～10%程度とされることが多い。手付金を少額とする場合には、相手方からも簡単に手付金倍返しによる契約解除が可能ということを理解しておく必要がある