

フランスの宅地建物取引業 関係法令等の紹介 (4)

調査研究部 河井 睦朗

第4部 授権契約書・売買契約書の標準書式

フランスにおいては、不動産業者が法70-9第1条各号に掲げる業務を行うとするときは、依頼者mandantとの間で、書面による授権契約mandatを締結しなければならない(法70-9第6条、政令72-678第72条)。フランスには我が国の標準媒介契約約款(宅地建物取引業法施行規則第15条の7第4号、平成2年1月30日建設省告示第115号)に相当する、授権契約書について公的に定められた書式は存在しないが、実務で広く用いられていると思われるDelmas社Agent Immobilier 13ème éditionの巻末に掲載されている標準書式を訳出する。

また、フランスでは、不動産売買契約は諾成契約であるが(民法典第1583条)、価額が1,500ユーロを超える法律行為はその成立を書面により証明すべきものとされている(民法典第1341条、1980年7月15日政令80-533号第1条)ため、実務上は当事者間で必ず売買契約書が作成される。我が国の(社)不動産流通経営協会の作成に係る「不動産売買契約書」(通称FRK標準書式)のように全国的業界団体が作成した書式はフランスにはないようであるが、媒介契約書と同じく、Delmas社Agent Immobilier 13ème éditionの巻末に掲載されている標準書式を訳出する。

引用した法律70-9の条項については本誌70号、政令72-678の条項については本誌71号及び72号をそれぞれ参照願いたい。

なお、本稿の作成に当たっては、フランスにおける不動産売買契約の成立過程につき、横山美夏「不動産売買契約の「成立」と所有権の移転(一)、(二)」早稲田法学65巻2号、3号1990年、鈴木正道「不動産売買取引における司法書士の役割 第2章フランスの不動産売買と公証人の関与」日本評論社2000年の内容を参考とさせていただいたことを付言する。

凡例：< >は、当該箇所には数字、固有名詞その他具体的事項が記されることを示す。

★は、当該箇所に掲げる場合のみ置かれる条項であることを示す。

第1節 不動産の購入に関する授権契約記録番号^(注1)

当事者の表示

依頼者：○○○(付記事項) 自然人にあつては住所、氏名、生年月日、出生地、国籍、婚姻関係、法人にあつては名称、商業・会社登記簿上の記号・番号^(注2)、資本金、所在地、法令上の代表者

受任者：不動産業者○○○(付記事項) 営業許可証の番号及び交付知事名、政令72-678第3節に規定する保全措置を講じた保証人(以下「保証人」という)、講じた保全措置の額、政令72-678第55条第1項に

規定する口座を開設した金融機関名及び口座番号

依頼者は次の仕様を満たす不動産の探索・紹介を委任し、受任者はこれを引き受けることを内容とする授権契約を締結する。

不動産の仕様_____

第1 購入価格

購入価格は〇〇〇ユーロ（+登録免許税又は付加価値税^(注3)）とする。別途、依頼者は受任者に対し、この授権契約に定めるところにより報酬を支払うものとする。

第2 有効期間

- 1 この授権契約は非専任であって、有効期間は3月間とする。
- 2 有効期間は、当事者の一方が15日の予告期間後に授権契約を終了させる旨を受取証明付書留郵便で相手方に通知しない限り、3月ごとに自動更新されるものとする。
- 3 この授権契約は締結の日から1年を経過したときは当然失効するものとする。

第3 授権

- 1 受任者は、この授権契約の目的を達成するため最も適切と認められる方法で業務を行うものとし、必要と認められる場合には、第三者の助力を求めることができる。
- 2 受任者がこの授権契約の目的を達成するために支出した費用は受任者が負担する。
- 3 依頼者が標記仕様に合致する不動産を受任者の媒介によらずに購入した場合には、その旨を受取証明付書留郵便で受任者に通知しなければならない。この場合において、売主の氏名・名称を明らかにするものとする。

- 4 受任者が依頼者に対し、購入すべき特定の不動産を探索・紹介した場合には、依頼者は、この授権契約に定める購入価格その他の条件に従い、当該不動産を購入する義務を負う。依頼者がその購入義務に違反したときは、受任者は、依頼者に対して、約定報酬額に相当する金額（付加価値税相当額を除く）の違約金の支払を請求することができる。

第4 申込金

- 1 依頼者は、受任者が紹介した不動産について購入の申込みを行う際には、購入代金額の10%相当額を申込金^(注4)として、指定口座<金融機関名、口座番号>への口座振替により寄託しなければならない。
- 2 右不動産について売買契約が完結した場合には、申込金は購入代金に充当するものとする。

第5 報酬

依頼者は、受任者が探索・紹介した不動産の買主となったときは、受任者に対し、〇〇〇ユーロの報酬を支払うものとする^(注5)。

受任者の報酬請求権は、売買が実質的に完結し、当事者間でそれを証する書面が作成された時点で発生する^(注6)。

依頼者は、受任者が探索・紹介した不動産を授権契約の終了後に購入した場合であっても、報酬支払義務を免れない。

依頼者が、受任者が探索・紹介した不動産の買主とならなかった場合には、受任者の報酬制球権は発生せず、当該不動産を探索・紹介するために支出した費用は受任者の負担とする。

受任者は、依頼者から提供を受けた個人情報を自己の個人情報ファイルに保存するものとする。この場合において、受任者が保存し

た個人情報の取扱いにつき、1978年1月6日法律78-17第27条の規定^(注7)の適用があるものとする。

この授権契約の成立を証するため授権契約書2通を作成し、依頼者及び受任者が署名の上各自その1通を保有する。

依頼者・署名 受任者・署名

第2節 不動産の売却に関する専任授権契約記録番号

当事者の表示

依頼者：〇〇〇（付記事項）自然人にあっては住所、氏名、生年月日、出生地、国籍、婚姻関係、法人にあっては名称、商業・会社登記簿上の記号・番号、資本金、所在地、法令上の代表者

受任者：不動産業者〇〇〇（付記事項）営業許可証の番号及び交付知事名、保証人、講じた保全措置の額、政令72-678第55条第1項に規定する口座を開設した金融機関名及び口座番号

依頼者は第1条に掲げる不動産の購入者を探索・紹介し、依頼者の利益を図りつつ不動産売買双務予約契約又は不動産売買片務予約契約を締結することを目的とする交渉を行うことを委任し、受任者はこれを引き受けることを内容とする授権契約を締結する。

この授権契約の有効期間は〇〇年〇〇月〇〇日までの3月間とする。

この授権契約は専任^(注8)であって、民法典第2004条^(注9)の規定にかかわらず、有効期間内はこれを解約することができないものとする。

第1条 目的不動産の表示

一 所在地及び土地台帳番号（référence cadastrale）

- 二 公署証書による売買契約締結時の状態
- ・占有者の有無
 - ・所有権以外の使用収益に関する権利を有する者の有無

第2条 有効期間の更新

- 1 この授権契約は、締結の日から3月ごとに自動更新されるものとする。ただし、締結の日から1年を経過したときは当然に失効するものとする。
- 2 前項本文の規定にかかわらず、当事者の一方は、政令72-678第78条第2項に規定するところにより、15日の予告期間後に授権契約を終了させる旨を受取証明付書留郵便で相手方に通知することにより、授権契約を終了させることができる。

第3条 依頼者の義務

- 1 受任者の任務遂行のため、依頼者は、受任者が業務を行うのに必要な書類、証明書等を行政機関から入手しようとすることを承認し、次に掲げる協力を約束する。
 - ・受任者の求めに応じ、目的不動産の所有権を証明する書類及び売却交渉に用いるその他の文書を提供すること。
 - ・受任者が必要と認めるときは、随時目的不動産への立入りを承認すること。
 - ・目的不動産に法的又は物理的な変動が生じたときは、直ちに受任者に連絡すること。
 - ・受任者の費用負担により、受任者が適当と認める広告を行うことを承認すること。
 - ・第6条に規定する価格で目的不動産の購入を希望する者との間で停止条件付きの不動産売買双務予約契約又は不動産売買片務予約契約を締結すること。購入希望者が購入に必要な資金の融資が受けられ

ることを購入の条件とする場合も同様とする。

- 2 依頼者が前項の義務に違反したときは、民法典第1142条^(注10)に定めるところにより、依頼者は受任者に対し違約金として〇〇〇ユーロを支払う義務を負う。

第4条 支払金・預り金の受領

依頼者は、受任者が売買代金額の____%の支払金・預り金を目的不動産の売買に関して受領することを承認する。この場合において、受任者は法令に定めるところにより^(注11)受領証を発行し、その写しを依頼者に交付しなければならない。

第5条 先買権者に対する売却意思の告知

依頼者は、目的不動産の先買権を有する者^(注12)に対し、目的不動産の売却意思を告知する権限を受任者に付与する。この場合において、先買権者が次条第1項の売却価格を下回る価格による買収を提案したときは、受任者はその旨を直ちに依頼者に通知し、依頼者はその提案の諾否を速やかに選択するものとする。

第6条 交渉の条件

- 1 購入希望者に対して提案する売却価格は〇〇〇〇〇〇ユーロ（次条に規定する媒介報酬相当額を含む。^(注13)）とし、契約書類の作成に要する費用及び登録免許税は買主が負担するものとする。
- 2 目的不動産の売買に付加価値税が課される場合においては、その付加価値税は売主の負担とする。

第7条 受任者の報酬

- 1 依頼者は、授権契約に係る業務が実質的に完結したときは、報酬として受任者に〇〇〇ユーロ（付加価値税込み）を支払うも

のとする。

- 2 目的不動産について成立した売買契約の代金額が前条第1項の提案売却価格を下回る場合には、その減額の割合と同一の割合で前項の報酬額を減額するものとする。
- 3 依頼者は、法令に基づく先買権の行使により、目的不動産が先買権者との間で売買された場合においても、第1項の報酬支払義務を免れない。

第8条 確認事項

- 1 次に掲げる場合には、依頼者は受任者に対し〇〇〇ユーロの損害賠償を支払うものとする^(注14)。
 - ・第2条の規定によらずに、有効期間内に授権契約を一方的に解除したとき。
 - ・有効期間内に、受任者が探索・紹介した者以外の者との間で目的不動産の売買契約を締結したとき。
 - ・授権契約の終了後に、有効期間内に受任者が探索・紹介した者との間で、受任者の媒介によらずに目的不動産の売買契約を締結したとき。
- 2 受任者は、授権契約に基づく業務が完結したときは、政令72-678第77条に定めるところにより、依頼者に対しその旨を通知するものとする。

第9条 参照条文（省略）

（この標準書式においては、政令72-678第72条、第77条及び第78条の条文が掲げられている。）

この授権契約の成立を証するため授権契約書2通を作成し、依頼者及び受任者が署名の上各自その1通を保有する。

依頼者・署名

受任者・署名

第3節 不動産売買双務予約契約

買主〇〇〇及び売主〇〇〇は、不動産業者〇〇〇（付記事項）営業許可証の番号及び交付知事名、保証人、講じた保全措置の額の媒介により、次に掲げる不動産について、第6条に規定する停止条件付の売買双務予約契約を締結する。

第1条 不動産の表示

所在地及び土地台帳番号
 (区分所有建物の売買の場合)
 占有部分の区画番号及び床面積

契約締結日の現状における付属建築物 dépendances^(注15)は、すべて、上記不動産と一体をなすものとする。

買主は、上記不動産を現地で確認し、その現状を認識した上で、この契約を締結する。

第2条 不動産の所有権

売主は、第1条に掲げる不動産（以下単に「不動産」という。）の所有権者である。

第3条 不動産の所有権移転及び収益

不動産の所有権は、公証人が作成する公署証書による売買契約書に売主及び買主が署名した時点で売主から買主に移転するものとする。ただし、買主が現実に不動産の占有を開始したとき又は賃料を受受したときをもって不動産の使用収益の開始の時点とする。

第4条 費用等の負担

買主は、次に定めるところによるほか、不動産の売買に要する通常費用及び法令に基づき要する費用を負担するものとする。

4-1 買主は、不動産の使用収益を開始した後は、隠れた瑕疵 vice cachée の存在その他の不動産の性状を理由とする売主に対す

る一切の請求を放棄する。

4-2 買主は、取得した不動産を承役地とする地役権 servitude（表見的 apparente か否か及び継続的 continue か否かを問わない。）が行使されるときは、これを受忍しなければならない。また、買主は、取得した不動産を要役地とする地役権が存在する場合には、これを行行使することができる。買主は、第三者が地役権、相隣関係に基づく権利 droit de mitoyenneté その他の権利を不動産について主張又は行使することを理由として売主に対していかなる請求もすることができない。

4-3 買主は、不動産の使用収益を開始したときから、不動産に課される一切の公租公課を負担し、それらにつき売主は一切の責めを負わないものとする。

4-4 買主は、不動産の使用収益を開始したときから、不動産について売主が締結していた保険契約上の地位を承継し、保険料の支払い義務を負うものとし、売主はそれについて一切の責めを負わないものとする。ただし、法令又は保険約款に定めるところにより、買主が保険契約を解約することを妨げない。

4-5 買主は、ANAH Agence Nationale de l'Habitat^(注16)に関する税負担^(注17)があるときは、これを負担する。

4-6 買主は、この契約書及び将来作成される公署証書による売買契約書に係る一切の費用、手数料及び謝金を負担する。

★ 区分所有建物の売買の場合

4-7 共用部分の大規模改良工事に要する費用に係る負担金については、<日付>以降に議決された工事に係るものは買主の負担、それ以前に議決された工事に係るものは売主の負担とする^(注18)。

第5条 売買代金

この契約に基づき買主が売主に支払う売買代金は〇〇〇ユーロとする。ただし、

5-1 買主は、上記代金のうち〇〇〇ユーロを、不動産業者〇〇〇を寄託先として、政令72-678第55条第1項の口座が解説された金融機関<金融機関名、口座番号>を支払先とする小切手により支払った。右支払いにつき、不動産業者〇〇〇が政令72-678第52条第1項の規定により発行した受領証の番号は_____である。

5-2 前項の支払金は、売買が最終的に成立した場合には^(注19)、内金acompteとして売買代金に充当し、残額の支払いは次のとおりとする。

残額の支払いに関する定め

第6条 停止条件

この売買契約は、次に掲げる停止条件付きのものとする。

- ・買主の権利に重大な影響を及ぼす都市計画上の制限又は行政による収用・使用権empriseが存在しないこと。
- ・不動産に設定された抵当権及び先取特権の被担保債権額の合計額が第5条の売買代金の額を上回らないものであること。

第7条 建物に関する法規制

建築物の建築年_____

7-1 アスベストに関する規制

(1997年7月1日以前に建築許可permis de construireが発行された建築物(※)については、アスベストの使用の有無を調査し、その調査結果を不動産売買双務予約契約書及び公証人作成の公署証書による売買契約書に添付しなければならない。どちらかの契約書に

調査結果が添付されていない場合には、売主はその建物にアスベストが使用されていることを理由とする瑕疵担保責任を免れることができない(公衆衛生法典L1334-7、2001年9月13日政令2001-840号)。この場合において、アスベストの使用の有無の調査は、所定の資格を有する技術者が行わなければならない。)

★ 売買契約の対象である建築物が※に該当する場合

調査を行った技術者の氏名・資格証番号

アスベストの使用の有無に関する調査結果

買主は、以上の調査結果を認識し、本件不動産にアスベストが使用されていることを理由とする売主に対する一切の請求を放棄する。

7-2 鉛害防止対策

(知事が指定する鉛害危険区域内に存する1948年以前に建築された建築物でその全部又は一部が居住の用に供されるもの(※)の売主は、鉛への被爆expositionの危険性に関する調査を行い、その調査結果を不動産売買双務予約契約書に添付しなければならない(公衆衛生法典L1335-4)。この場合において、調査は契約書が作成される前1年以内に行われたものでなければならない。調査結果が契約書に添付されていない場合、売主は鉛への被爆の危険性が存在することを理由とする瑕疵担保責任を免れることができない。)

★ 売買契約の対象である建築物が※に該当する場合

調査を実施した者_____

調査年月日_____

鉛への被爆の危険性_____

買主は、以上の調査結果を認識し、本件不動産に鉛が使用されていることを理由とする売主に対する一切の請求を放棄する。

7-3 シロアリ対策

(知事が指定するシロアリ汚染地区又は一時的汚染地区内の建築物(※)の売主は、公証人作成の公署証書による売買契約書に両当事者が署名する前3月以内に売主の費用負担で行ったシロアリの棲息状況に関する調査結果を当該売買契約書に添付しなければ、建築物にシロアリが棲息することを理由とする瑕疵担保責任を免れることができない(1999年6月8日法律99-471号)。この場合において、調査を行った者は、調査の結果が不正確であったことに起因する民事上の責任を履行するための保険契約を締結していなければならない。)

★ 売買契約の対象である建築物が※に該当する場合

売主は、公証人作成の公署証書による売買契約書に両当事者が署名する前3月以内に、シロアリの棲息状況に関する調査を実施するものとする。その結果、シロアリの棲息が判明したときは、買主はこの売買契約を解除することができるものとする。

7-4 ガス設備の点検診断

(居住用建築物の内部にガス設備が設置されている場合(※)においては、売主は、不動産売買双務予約契約書又は公証人作成の公署証書による売買契約書に当該ガス設備の点検診断の結果を添付しなければ、民法典第1643条に基づく免責^(注20)を主張することができない(2003年1月3日法律2003-8号第17条)。この場合において、点検診断は売買契約書に両当事者が署名する前1年以内に行われたものでなければならない。)

★ 売買契約の対象である建築物が※に該当し、売買双務予約契約書に点検診断結果を添付する場合

本件建築物内部のガス設備について、〈点検診断実施者名〉が〈日付〉に実施した点検診断の結果は別添のとおりである。

買主は、上記点検診断の結果を認識し、建築物内部のガス設備に関する売主に対する一切の請求を放棄する。

★ 売買契約の対象である建築物が※に該当し、公証人作成の公署証書による売買契約書に点検診断結果を添付する場合

売主は、公証人作成の公署証書による売買契約書に両当事者が署名する前1年以内に、建築物内部のガス設備の点検診断を行い、その結果を売買契約書に添付するものとする。

7-5 自然災害又は産業災害の危険

★ 不動産の所在する市町村が、自然災害又は産業災害危険市町村のリストに含まれない場合

売主は、不動産の所在する市町村が、環境法典L125-5第3項の規定に基づき知事が〈日付〉付けで告示した自然災害又は産業災害危険市町村のリストに含まれないことを買主に対し告知する。

★ 不動産の所在する市町村が自然災害又は産業災害危険市町村のリストに含まれている場合

売主は、不動産の所在する市町村が、環境法典L125-5第3項の規定に基づき知事が〈日付〉付けで告示した自然災害又は産業災害危険市町村のリストに含まれていることを買主に対し告知する。

県庁から市町村に提供された資料によれば、自然災害又は産業災害の危険の具体的内容は次のとおりである。_____

売主及び買主は、不動産について、上記の災害の危険が想定されることを確認した。

買主は、上記の災害の危険につき、完全に情報提供を受け、その災害により買主及び不動産に生じうる結果を認識し、行政当局によりその防止のための措置を命じられたときは、自らの責任でそれを実施するものとする。

買主は、公証人作成の公署証書による売買契約書に署名する時点において不動産について想定される災害の危険が上記のままであることを前提として、不動産について想定される災害の危険を認識して本件売買契約を締結し、災害が発生した場合にも、契約の解除、瑕疵担保責任、代金の減額その他の売主に対する一切の請求を放棄する。

7-6 被災歴

★ 不動産につき、保険金が支払われた被災歴がない場合

売主は、不動産につき、自然災害又は産業災害による被害を理由とする保険金の支払いを受けたことがないことを買主に告知する。

★ 不動産につき、自然災害又は産業災害による被害を理由とする保険金が支払われたことがある場合

買主は、不動産が<災害発生年>に<災害の内容・原因>による被害を受け、保険金が支払われた事実を売主から告知され、その被災について必要な情報の提供を売主から受けただことを確認する。

買主は、不動産の上記被災歴を理由とする瑕疵担保責任、契約の解除、代金減額その他の売主に対する一切の請求を放棄する。

7-7 プールの安全対策

(貯水部分の全部又は一部が地盤面より下に存する屋外プール(※)については、政令

(建築居住法典R128-1~R128-4)に規定する安全対策を講じなければならない。ただし、2004年1月1日以前に設置されたプールにあっては、2006年1月1日まで猶予期間が設けられている(建築居住法典L128-1、L128-2)。この義務に違反したプール所有者は、45,000ユーロの罰金刑の対象となる。)

★ 不動産に※のプールが設置されている場合

売主は、建築居住法典に規定する安全対策を講ずべき貯水部分の全部又は一部が地盤面より下に存する屋外プールが不動産に設置されていることを買主に告知する。

(所定の安全対策が講じられている場合、次に掲げる書類のいずれかを契約書に添付する。)

- ・ 2004年1月1日以降に設置されたプールの工事施行者が建築居住法典L128-1第2項の規定に基づき工事発注者に対して発行した安全対策に関する技術資料
- ・ 2004年1月1日以前に設置されたプールについて2006年1月1日までに講じられた安全対策工事の施工者、安全対策設備の製造者、販売者又はそれらの検査員が建築居住法典R128-4の規定に基づき発行した規格適合証明書
- ・ 2004年1月1日以前に設置されたプールについて、売主の責任で発行する規格適合証明書で、建築居住法典R128-4別表に定める事項が記載されたもの。

(上記の書類が添付されない場合、次の事項を記す。)

買主は、不動産に設置されている建築居住法典に規定する安全対策を講ずべきプールにつき、所定の安全対策が講じられていないことを売主から告知されたことを確認する。

7-8 区分所有建物における負担金の支

払^(注21)

(1) 議決済みの予算に基づく負担金の支払

1967年3月12日政令67-223号第6条の2第1項に定めるところにより、1965年7月10日法律65-557号第14条の1の規定に基づき共用部分の日常的な維持管理に要する費用に充てるものとして区分所有者の組合syndicatの総会が議決した予算に基づく負担金については、売主がこれを支払うものとする。

★ 当事者間で上記と異なる特約をする場合
特約の内容

この特約は、当事者間でのみ効力を有するものであって、売主は、政令67-223号第6条の2第1項の規定に基づく区分所有者の組合に対する負担金支払義務を免れるものではない。

(2) 議決済みの予算の決算承認に伴う措置

政令67-223号第6条の2第3項に定めるところにより、法律65-557号第14条の1の規定に基づく議決済みの予算に係る決算において、支払われた負担金の不足又は過払いが明らかになったときは、当該不足又は過払いは、その決算が区分所有者の組合の総会で承認された時点において区分所有者である者のそれぞれ債務又は債権となるものとする。

★ 当事者間で上記と異なる特約をする場合
特約の内容

この特約は、当事者間でのみ効力を有するものであって、政令67-223号第6条の2第3項の規定に基づき売主又は買主が区分所有者の組合に対して有することとなる債務又は債権に影響を及ぼすものではない。

(3) 議決済みの予算に含まれない負担金の支払^(注22)

第4条4-7に定めるもののほか、区分所有者の組合の総会の議決に基づき実施される工事（この契約締結日に施工中のものを含む。）に要する費用で、法律65-557号第14条の1

の規定に基づく議決済みの予算に含まれないものに係る負担金については、負担金の支払義務が発生した時点において区分所有者である者がこれを支払うものとする。

★ 当事者間で上記と異なる特約をする場合
特約の内容

この特約は、当事者間でのみ効力を有するものであって、法律65-557号第14条の2の規定に基づく区分所有者の負担金支払義務に影響を及ぼすものではない。

7-9 建築物の瑕疵担保責任及び保険に関する事項

★ 建築物に関する10年間の瑕疵担保責任^(注23)

の存続期間内に不動産の引渡しを行う場合
売主及び買主は、不動産の引渡しが民法典第1792条に基づく10年間の瑕疵担保責任の存続期間内に行われることを確認する。この場合において、保険法典L242-1の規定に基づき本件不動産の新築工事の発注者maître d'ouvrageが契約している補修費用保険の保険者は○○○、保険証書番号は○○○である^(注24)。

★ 建築物に関する10年間の瑕疵担保責任の
存続期間終了後に不動産の引渡しを行う場合

売主及び買主は、不動産の引渡しが民法典第1792条に基づく10年間の瑕疵担保責任の存続期間終了後に行われるものであることを確認する。

第8条 公署証書による売買契約書

この契約による売買の目的物及び代金の額は、この不動産売買双務予約契約書に売主及び買主が署名することにより確定するものとする^(注25)。

売主及び買主は、公証人○○○に公署証書による売買契約書を遅くとも<作成期限の日付>までに作成することを依頼するものとする

る。

当事者の一方が公署証書による売買契約書に署名することを拒絶した場合は、その拒絶した当事者は、この売買契約が完結することを前提として相手方当事者が支出した費用及び売買契約が完結しなかったことに伴い新たに発生した費用並びに違約金として〇〇〇ユーロを相手方当事者に支払わなければならない。

第9条 不動産業者に対する報酬の支払い

この不動産売買双務予約契約の停止条件が成就した時点で、この売買契約は、政令72-678号第73条第3項及び第74条の「依頼者とその取引の相手方との契約」となるものとする。〈不動産業者に対し報酬支払義務を負う当事者名〉^(注26)は、不動産業者〇〇〇に対し、報酬として〇〇〇ユーロ（付加価値税抜き）及び19.6%の付加価値税の合計〇〇〇ユーロを支払うものとする。

第10条 追加告知事項

売主は、買主に対し次のとおり告知する^(注27)。

- ・ 売主の側に、不動産の所有権移転の支障となる法律上、事実上の要因が存在しないものであること。
- ・ 売主はフランス国内に住所を有すること。
- ・ 売主には、不動産の売買に伴う譲渡益課税^(注28)が課されるものであること。
- ・ 不動産についてANAHの補助金^(注29)が交付されているものであること。

第11条 相続人による債務の承継

この契約の当事者のいずれか一方が公署証書による売買契約書に署名する前に死亡した場合においては、その当事者の相続人は、未成年者、無能力者又は禁治産者である者も含め、この契約に基づく債務を不可分債務とし

て連帯して承継するものとする。

第12条 契約書面の作成

この契約の成立を証するため、契約書2通を作成し、売主及び買主がそれぞれ保管するほか、登録enregistrement^(注30)のため、写しを所要部数作成するものとする。

第13条 売主及び買主は、登録された売買契約書に虚偽記載があった場合、租税一般法典第1837条所定の罰則が課されることを認識し、第5条に記載する売買代金額が真実であることを確認する。

第14条 建築居住法典L271-1^(注31)の規定により、この契約書を受領した日の翌日から7日が経過するまでの間、買主はこの契約を解除することができる。

日付

売主 署名 買主 署名

第4節 不動産売買片務予約契約

売主〇〇〇は、不動産業者〇〇〇（付記事項）営業許可証の番号及び交付知事名、保証人、講じた保全措置の額の媒介により、次に掲げる不動産について、買主〇〇〇に対し予約完結権を設定する片務予約契約を締結する。

第1条 不動産の表示

（略）第3節第1条参照

第2条 不動産の所有権

（略）第3節第2条参照

第3条 不動産の所有権移転及び収益

（略）第3節第3条参照

第4条 費用等の負担

(略) 第3節第4条参照

第5条 不動産について行う工事及び用途による不動産^(注32)

★ 特約事項がある場合

特約の内容 _____

第6条 売買代金

本件不動産の売買代金は〇〇〇ユーロとし、買主（予約完結権者）は、公署証書による売買契約書の作成の日までに、売買代金並びに公署証書による売買契約書に係る一切の費用、手数料及び謝金を売主（予約完結権設定者）に支払うものとする。

- 2 公証人〇〇〇は、前項の規定により買主が売主に支払うべき額を買主に通知するものとする。
- 3 買主が第1項の義務を履行しないときは、第3条の規定にかかわらず不動産の所有権は買主に移転しない。

第7条 予約完結権の行使の担保

買主は、予約完結権を行使する担保として、〇〇〇ユーロを支払った。

- 2 予約完結権の不行使その他買主の責に帰すべき事由により本件不動産の売買契約が最終的に成立しなかったときは、前項の支払金は売主に帰属する。
- 3 買主が予約完結権を行使し、本件不動産の売買契約が最終的に成立したときは、第1項の支払金は売買代金に充当するものとする。
- 4 第1項の支払金は民法典第1590条の手付金^(注33)と解釈されてはならない。

第8条 寄託

買主及び売主は、前条第1項の支払金を標

記の不動産業者〇〇〇に対し、政令72-678第55条第1項の口座が開設された金融機関＜金融機関名、口座番号＞を支払先とする横線小切手＜小切手番号＞により寄託した。右寄託につき、不動産業者〇〇〇が政令72-678第52条第1項の規定により発行した領収書の番号は〇〇〇である。

2 前項の規定により寄託された支払金は、本件不動産の売買契約が最終的に成立したときは売買代金に充当し、買主の責に帰すべき事由により売買契約が最終的に成立しなかったときは売主に帰属するものとする。

第9条 不動産業者に対する報酬の支払い

買主及び売主は、本契約が不動産業者〇〇〇の媒介によって成立し、同人が本契約書を作成したものであることを確認する。

2 前項の確認を前提に、＜不動産業者に対し報酬支払義務を負う当事者名＞は、本件売買が実質的に完結した日^(注34)に、不動産業者〇〇〇に対し、報酬として〇〇〇ユーロ（付加価値税抜き）及び19.6%の付加価値税の合計〇〇〇ユーロを支払うものとする。

第10条 告知事項

売主は、買主に対し次のとおり告知する。

- ・ 売主の側に、不動産の所有権移転の支障となる法律上又は権利能力上の問題が存在しないものであること。
- ・ 不動産が取用の対象となる可能性は何ら承知していないものであること。
- ・ 売主は、不動産を登記された担保物件及び先取特権が存在しない状態で買主に引き渡すものとし、売主は必要に応じてそれらの権利を抹消するため必要な行為をするものとする。

- ・売主は、第3条に規定するところにより不動産の所有権が買主に移転するまでの間、賃借権の設定、期間延長その他の物権又は債権を設定せず、買主の同意なしに不動産の現状に変更を加えないものとする。
- ・不動産についてANAの補助金が交付されているものであること。

第11条 停止条件

(略) 第3節第6条参照

第12条 予約完結権の行使

買主が予約完結権を行使し、又はその行使を放棄するときは、遅くとも<日付>までに、受領証明付書留郵便でその旨を売主に告げなければならない。

- 2 前項の期間内に買主が本契約上の権利を行使して不動産の所有権を取得する意思を表明することなく同項の機関が途過したときは、売主は、催告その他一切の法的手続をすることなく、本契約上の義務を免れ、第8条第1項の規定により寄託された第7条第1項の支払金を取得するものとする。
- 3 第1項の規定は、第6条第3項の規定の適用を妨げない。

第13条 公署証書による売買契約書

前条第1項に定めるところにより買主が予約完結権を行使した日から2週間以内に、公証人〇〇〇によって公署証書による売買契約書が作成されるものとする。

- 2 買主及び売主は、公証人〇〇〇が公署証書による売買契約書を作成するのに必要な一切の書類を提供するものとする。

第14条 建物に関する法規制

(略) 第3節第7条参照

第15条 配偶者の意思表示

売主の配偶者〇〇〇は、本契約の内容を理解し、次のとおり宣言する。

- ・不動産の売買に関する予約完結権設定に同意する。
- ・民法典第215条^(注35)の規定に基づく権利の行使を放棄する。
- ・法定抵当権hypothèque légale^(注36)を新たに設定せず、すでに設定されている法定抵当権はこれを抹消する。

第16条 登録

本契約は、成立の日から10日以内に、不動産業者〇〇〇が登録を行うものとする^(注37)。この登録に要する費用は買主の負担とする。

第17条 住所

本契約を実施する上で、両当事者の住所は、それぞれ本契約書の冒頭に掲げるとおりとする。

第18条 買主の法定解除権

(略) 第3節第14条参照

日付

売主 署名 買主 署名

注1) 政令72-678第72条第5項の記録簿に記載された授権契約の記録番号。

注2) 商業・会社登記簿registre du commerce et des sociétésの登録者は、商人資格をもつ自然人にはA、商事会社にはB、経済利益団体にはC、民事会社にはDの記号と番号が付され、登録者には法人格が認められる。

注3) フランスでは、新築後5年以内の不動産を初めて譲渡する場合には19.6%の付加価値税が課さ

れ、登録免許税は免除されるが、当該不動産をそれ以降に譲渡するときには付加価値税は非課税となり、登録免許税が課される。

注4) 申込金は、政令72-678第三節に規定する保全措置によりその返還が担保される支払金又は預り金に含まれる。

注5) フランスでは報酬額について法令上の制限はない。仏不動産連盟FNAIMも会員業者が受領する報酬額のガイドライン等は作成していないようである。

注6) 「売買の実質的完結」の意義

フランス民法は物権変動につき意思主義を採用している（民法典第1583条：物及び代金に関して合意が成立したときから売買契約は当事者間で完全であって、買主に対する関係で売主から所有権が移転する）。しかし、現実には、売買の目的達成を阻害する都市計画制限が存在しないこと、都市計画法典code d'urbanismeに基づく市町村の先買権droit de préemptionが行使されない事等行政的な条件がクリアされて始めて所有権の移転が可能となる。他方、不動産の所有権移転の効果を第三者に対抗するためには、これも我が国と同様に所有権移転登記を経由することが必要であり、それには公証人notaireが作成する公署証書acte authentiqueによらなければならない（1955年1月4日政令55-22号第4条）。ただし、例外について注30参照。

このため、売買の目的物及び代金額について当事者間で合意が成立した時点で、行政的条件をクリアすること及び目的不動産の使用収益を制限する権利が存在しないこと等を停止条件とする、不動産売買双務予約契約promesse synallagmatique de vente de biens immobiliers又は買主に予約完結権を設定する不動産売買片務予約契約promesse unilatérale de vente de biens immobiliersを締結し、停止条件が成就した時点で公署証書による契約書を作成すべき旨をその契約の中で両当事者の義務として定めることが通常である（第3節第8条、第4節第13条参照）。

なお、公証人は、物権変動の当事者の意思に関わらず、公示手続を行わなければならないと定められている（同政令第32条）。

この標準書式でいう「売買契約が実質的に完結し、当事者間でそれを証する書面が作成されたとき」とは、不動産売買双務予約契約が書面で締結

された後停止条件が成就した時点又は不動産売買片務予約契約が書面で締結された後、停止条件が成就し、かつ買主が予約完結権を行使した時点を意味する（政令72-678第74条参照）。

注7) 国の機関、公法に基づき設立された法人又は私法に基づき設立された法人であって公共性を有する業務を行う者が、電磁的記録に記録された個人情報を取扱うことができる旨の規定。それらの者が当該個人情報を取り扱うためには、取り扱う目的、方法に応じて、政令décret（原則として首相が制定権者）又は命令arrêté（大臣、知事その他行政機関の長が制定権者）による個別の許可が必要である。この場合において、政令又は省令の制定権者は、情報と自由に関する全国委員会の意見を聴かなければならない。

注8) 授権契約が専任mandat exclusifであることに伴う法律効果は次のとおりである。

- ① 依頼者は、授権契約の有効期間内は、又は有効期間が3月間を超える場合にあっては政令72-678第78条第2項所定の手続によらずには、授権契約を解除することができない。これに違反したときは、依頼者は受任者に対し損害賠償義務を負う。
- ② 有効期間内において、契約の目的たる不動産を受任者の媒介によらずに売却してはならない（フランスの専任制度は、他の不動産業者に媒介を依頼することを禁止するだけでなく、受任者が探索、紹介した者以外との契約締結を禁止するものであり、我が国の宅地建物取引業法施行規則第15条の7第2号の専属専任媒介契約に相当する）。
- ③ 依頼者は、授権契約が終了した後であっても、有効期間内に受任者が探索・紹介した者と交渉しようとする場合には、受任者の媒介によらなければならない。ただし、濫用条項委員会commission des clauses abusives（消費者法典に規定する契約条項の濫用性が争点となっている裁判において、裁判所の求めに応じて意見を述べる権能を有する）の2004年3月12日付け意見によれば、有効期間終了後の直接取引禁止条項は、その禁止が無期限又は過度に長い期間に及ぶ場合には、消費者法典L132-1第1項に規定する濫用条項に当たるとされている。
- ④ 授権契約に定める条件で目的不動産を購入することを受諾する者を受任者が探索・紹介した場合において、依頼者が当該者と売買契約を締結する

ことを拒否したときは、依頼者は受任者に対し損害賠償義務を負う。

- ⑤ 依頼者が授権契約に規定する義務に違反した結果として授権契約の目的が達成されず、受任者の報酬請求権が発生しなかった場合には、依頼者は受任者に対し約定報酬額相当額の損害賠償義務を負う。

なお、授権契約を専任とするか非専任とするかは当事者間に委ねられている。購入に係る授権契約においても同じ。

注9) 依頼者mandantは授権契約を随時解除することができる旨の規定。

注10) 債務者による債務不履行が債権者の損害賠償請求権を発生させる旨を定める規定。

注11) 政令72—678第52条参照。

注12) 法令に基づく先買権としては、①賃借人又は善意の占有者の先買権②市町村が有する先買権がある。

①賃借人又は善意の占有者が先買権を行使できる場合は、

- ・ 賃貸住宅を区分所有建物とした後、各専有部分を最初に分譲しようとするとき。
- ・ 一団をなす10戸以上の賃貸住宅を同一の者に売却しようとするとき。
- ・ 賃貸借契約の更新拒絶 (congé フランスでは、1989年7月6日法律89—462号の定めるところにより、期間を3年以上(貸主が法人の場合にあっては6年以上)とする賃貸借契約にあっては、期間満了時に、自己若しくは家族が使用する必要又は売却する必要がある場合には、契約の更新を拒絶することができる)後に当該住宅を売却しようとするとき。

②市町村は次に掲げる区域内の土地の売買につき先買権を行使することができる(都市計画法典L211—1)。

- ・ 市町村都市計画(都市計画法典L123—1)において既成市街地(zones urbaines)又は市街化区域(zones à urbaniser)として指定された区域
- ・ 公衆衛生法典L1321—2に基づき指定される飲料水源保全区域
- ・ 環境法典L515—15, L515—16に基づき国が指定する特定施設防災区域
- ・ 環境法典L211—12に基づき、河道の流下能力又は集水域の機能を保全するための行為制限が課

される区域として知事が指定する区域

- ・ 都市計画法典L313—1の規定に基づき国が指定する歴史的街区保全地区(secteur sauvegardé)の区域

注13) 売主が負担する報酬額を売買代金と別に買主から徴収することはできない趣旨である。

注14) 授権契約が専任のものである以上、第8条第1項に掲げる場合には依頼者は受任者に対し当然に媒介報酬相当額の損害賠償義務を負うと解されている(1975年1月17日パリ大審裁判所判決、1978年3月23日パリ大審裁判所判決等)。その意味で、第8条第1項は確認規定である。

注15) ガレージ、納屋、家畜小屋、道具置場、かまど、洗い場など、主物である不動産の取引、処分には包含され、その利用価値を高めるものを広く指す。

注16) 既存民間住宅の活用・改良を促進することを目的として設立された国の公法人(建築居住法典L321—1)。中低所得者が居住する住宅の補強、省エネ、衛生レベルの向上等を目的として行われる工事に要する費用、中低所得者向けの賃貸住宅の改良工事、賃料補填等に要する費用を住宅所有者に補助する。賃貸住宅所有者に対する補助を行う場合は、ANAHと所有者との間で、賃借人の収入基準、家賃の上限額等を定める協定を締結する(建築居住法典L351—2、R351—2別表)。ANAHが交付する補助金の総額は年間約5億7千万ユーロ(2007年実績)。

注17) 上記協定の対象とされた賃貸住宅の所有者が協定に違反した場合、そのような賃貸住宅の用に供することを前提として適用を受けた付加価値税軽減措置による軽減相当額を追徴課税され、その税収は国庫からANAHに交付される。その額は年間約2千万ユーロ(2007年実績)。

注18) 1965年7月10日法律65—557号によれば、区分所有建物の共用部分の大規模改良工事の実施については、区分所有者の過半数かつ議決権voixの3分の2以上の賛成による議決により決するものとされている。ただし、全議決権の3分の2以上の賛成は得られなかったが、区分所有者の過半数かつ総会に出席(代理出席を含む。以下同じ。)した区分所有者の有する議決権の3分の2以上の賛成を得た案件については、次の総会で出席した区分所有者の有する議決権の3分の2の賛成で決することができる(同法第26条、第30条)。なお、

各区分所有者が有する議決権は各専有部分partie privativeに帰属する共有部分の持分quote-partに対応し、その持分は、各専有部分の価額valeurに応じて定められる。各専有部分の価額は、専有部分の位置関係、構造仕様、床面積に応じて定めるものであり、現実の用法・用途を反映しない（同法第5条、第22条第2項）。

注19) フランスでは、公署証書による売買契約書が作成された時点で目的物の所有権が売主から買主に移転することから、「売買の最終的な成立」とはその時点を目指す。したがって、その時点は、法律70-9第6条、政令72-678第74条に規定する不動産業者の報酬請求権の発生時点よりも後である（注6参照）。

注20) 民法典第1643条は次のとおり規定している。「売主は、目的物の瑕疵の存在を知らなかったときも、瑕疵担保責任を負う。ただし、瑕疵担保責任を負わない旨契約書で規定していた場合はこの限りではない。」

注21) 当然ながら、売買の目的不動産が区分所有建物でない場合にはこの条項は不要である。

注22) コンセユ=データの議を経た政令で定める工事に要する費用については、法律65-577号第14条の1の議決に基づく予算には計上されず、別途区分所有者の組合の総会の議決で定めるところにより、区分所有者に負担金が課される（法律65-577号第14条の2）。

注23) 負担における建築物の瑕疵担保責任及びその保険制度の概要

民法典所定の建築物、工作物ouvrage（建物に限らず、土地の定着物を広く含む概念。）に関する工事の施工者の担保責任を基礎とし、1）工事発注者又は転得者に損害が生じた場合の当面の救済を可能とする物上保険、2）民法所定の担保責任を工事施工者が最終的に履行するための責任保険が保険法典で定められている。

（民法所定の工事施工者の担保責任）

- ・建築物の構造耐力を損ない又は所定の用途に供することを不適当にする損害（敷地の地盤に由来する損害を含む。）にあっては引渡しから10年間（民法典第1792条、第1792-2条、第1792-4-1条）
- ・上記以外の損害にあっては引渡しから2年間（民法典第1792-3条）
- ・工事施工者は、工事請負契約の当事者でない、建

築物、工作物の転得者に対しても担保責任を負う。

（工事施工者の責任保険加入義務）

建築物、工作物の工事施工者は、民法典第1792条以下の規定に基づく担保責任を履行するための責任保険契約を工事開始前に締結しなければならない（保険法典L241-1、L241-2）。

（発注者等の物上保険加入義務）

発注者、分譲者その他の資格で建築物、工作物の工事を行わせる者は、工事開始前に、民法典第1792条以下の規定に基づき施工者が担保責任を負うこととなる損害について、その責任の所在の確定とは別個にその損害を補填するため、自ら又はその建築物、工作物の転得者を被保険者とする物上保険に加入しなければならない。ただし、工事の発注者等が法人であって、住宅以外の建築物又は工作物の工事を発注する場合にあっては、物上保険の加入は任意である（保険法典L242-1）。

（保険金支払いの手続き 保険法典L242-1）

- ・損害発生の申告（物上保険の被保険者→保険者）
- ・保険者は、申告の日から60日以内に保険金の支払の有無、80日以内に保険金額を被保険者に通知する。
- ・物上保険の保険金を支払った保険者は、損害の原因である施工者に対して求償権を行使することができる。
- ・工事の施工者は、求償を受けた場合には、責任保険の保険金支払いを受けて求償債務を履行する。

注24) 建築物に関する10年間の瑕疵担保責任の存続期間内に当該建築物の所有権を移転しようとする者は、相手方に対し、保険法典L241-1ないしL242-1所定の保険契約締結の有無を告知しなければならない（保険法典L243-2）。転得者は、物上保険の保険証書の交付を受けて、損害発生の場合に保険金の支払を請求することとなる。

注25) 注6参照。

注26) 売主と買主が報酬支払義務を分担することも可。この場合、各当事者が支払うべき報酬額をそれぞれ記す。

注27) 追加告示事項は例示である。

注28) フランスにおける不動産の譲渡益課税の概要
基本は、純譲渡益{売却価額-（取得費用+改良費+売却費用）}×27%。ただし、

- ①売主の主たる住居であった不動産については譲渡益課税が免除される。

②不動産の保有期間が5年を超える場合、5年を超える保有期間1年ごとに、純譲渡益の10%を控除する。たとえば、保有期間が9年半であれば、純譲渡益の $4 \times 10 = 40\%$ を控除する。

③さらに、一律に純譲渡益から1,000ユーロを控除する。

注29) 第4条4-5、注16、注17参照。

注30) フランスでは、物権変動の第三者への対抗要件である公示手続*publicité foncière*と、登録免許税を徴収するための税務手続きである登録*enregistrement*が、一本の手続で行われる(税務手続の簡素化に関する1969年12月26日法律69-1168)。公示手続=登録は、公証人が公署証書を抵当権保存所*conservation des hypothèques*に提出することにより行うのが原則であるが、私署証書(本誌70号注16参照)であっても、全ての当事者により筆跡と署名が確認され、公証人の原本綴*rang des minutes du notaire*に寄託されたものについては公示手続=登録を行うことができる(1955年10月14日政令55-1350第68条第1項)。第3節第12条の規定は、この例外規定を活用して、公署証書作成前に、公示手続=登録を行うことを想定したものと考えられる。私署証書による公示については、鈴木2000年P54~P56を参照。

注31) 居住用財産の売買契約の買主が事業者でない場合、買主は、売主又は不動産業者から売買契約書を受領した日の翌日から7日を経過するまでの間、当該売買契約を解除することができる。

注32) 「用途による不動産」の意義については、本誌70号注9参照。

注33) 民法典第1590条の規定によれば、不動産売買片務予約契約において、買主が売主に対し手付金*arrhes*を交付したときは、買主は手付金を交付し、売主は手付金の倍額を買主に返還することにより、売買契約を解除することができる。

注34) 売買の実質的完結の意義については、注6参照。

注35) 夫婦が家庭生活を営む住宅は、夫婦両者の同意がなければこれを処分することができず、夫婦の一方が相手方の同意なしにした処分は、それを知ってから1年以内の間、その処分を取り消すことができる旨の規定。

注36) 夫婦のそれぞれが所有する不動産につき、相手方配偶者のために当然設定される抵当権その他の法律によって当然設定される抵当権(民法典第2400条)。

注37) フランスでは、注30に記したとおり、物権変動の対抗要件としての公示手続と税務上の登録とが一括して行われるのが原則であるが、従前は、不動産又は営業財産の売買片務予約契約については、当事者が税務面で売買代金を偽るのを防止する趣旨から(鈴木2000年P35)、その締結の日から10日以内に、公署証書による売買契約書が作成され又は私署証書により抵当権保存所に登録されなければ無効となるものとされていた(一般租税法典第1840条A)。しかし、2005年12月7日オルドナンス2005-1512第20条の規定により、一般租税法典第1840条Aは2006年1月1日をもって廃止された。