

改正民法（債権法）に対応した『不動産売買の手引』及び『住宅賃貸借（借家）契約の手引』の改訂・発刊について

研究理事・調査研究部長 藤川 眞行

1. はじめに

当機構では、平成15年より、主に消費者の方々を対象に、不動産の売買、住宅の賃貸借について、その手続きの流れ、段階ごとの留意点、標準的な契約書等をわかりやすく解説した、『不動産売買の手引』及び『住宅賃貸借（借家）契約の手引』を、毎年度、改訂の上、出版している。

お陰様で、都道府県の宅建業部局の相談窓口、市町村の消費者センターの窓口、宅建業の方々の窓口等で活用され、発行部数は、毎年、3万5千部程度に及んでいる。

ご案内のとおり、本年（令和2年）4月には、改正民法（債権法）が施行され、不動産売買については、瑕疵担保責任から契約不適合責任への転換が図られ、また、賃貸借については、個人の連帯保証契約に当たって極度額を定めなければ同契約が無効になるなど、大きな変更が行われたところである。

このため、令和2年度版の『不動産売買の手引』及び『住宅賃貸借（借家）契約の手引』については、改正民法に対応するなど、大幅な見直しを行い、発刊することとした。以下では、両手引の改訂のポイントについて、簡単に説明することとする。



定価：本体160円＋税



定価：本体150円＋税

2. 改訂のポイント

(1) 『不動産売買の手引』

不動産売買に関する改正民法の変更点としては、何と云っても、瑕疵担保責任から契約不適合責任へ転換されたことが大きい。

これまでの瑕疵担保責任は、売買契約の債務不履行責任でなく、民法で特別に設けられた責任（法定責任）であるとの考え方が基本であったが、契約不適合責任は、「引き渡された目的物が、種類・品質等に関して、契約の内容に適合していないこと」の責任（売買契約の債務不履行責任）とされ、4つの救済方法（追完請求、代金減額請求、損害賠償請求、契約解除）のうち、損害賠償請求と契約解除については、従来の売買契約の債務不履行（例：売主が目的物を引き渡さない。）と同様の法的枠組み（改正民法415条・416条等、改正民法541条・542条等）によって対応されることとなった。

『不動産売買の手引』では、新たな契約不適合責任について、1章を割いて（「10 引渡後に不具合・欠陥が…」の章）、これまでの瑕疵担保責任との比較を含め（参考1参照）、その概要を説

【参考1：瑕疵担保責任と契約不適合責任の比較】

項目	瑕疵担保責任	契約不適合責任
瑕疵・契約不適合の定義	瑕疵：目的物が、契約の内容において、通常有すべき性状・性能を有していないこと。	契約不適合：引渡した目的物が、種類・品質・数量に関して、契約の内容に適合していないこと。
売主の責任	目的物に「隠れた瑕疵」があった場合、瑕疵担保責任を負う。	目的物に「契約不適合」があった場合、担保責任を負う。
買主の請求要件	「瑕疵」について、買主が善意無過失である場合	「契約不適合」について、買主に帰責事由がない場合
買主の救済方法	<ul style="list-style-type: none"> ・損害賠償請求（請求の範囲は、信頼利益まで*1） ・「隠れた瑕疵」によって契約目的を達することができない場合は、契約解除ができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・追完請求 ・売主により追完がされない場合は代金減額請求。 ・損害賠償請求（請求の範囲は、履行利益まで*2） ・債務不履行が軽微な場合を除き、契約解除ができる。
売主に対する請求期間の制限	「隠れた瑕疵」を知った時から1年以内、もしくは、権利行使できる時から10年以内に請求しなければならない。	<p>[種類、品質に関する契約不適合の場合]</p> <p>「契約不適合」を知った時から1年以内に通知し5年以内に請求、もしくは、権利行使できる時から10年以内に請求しなければならない。</p>

*1 信頼利益：有効でない契約を有効に成立していると信頼したために生じた損害

*2 履行利益：契約が完全に履行された場合に債権者が受け取ることになる利益。転売利益を含む。

【参考2：宅建業法、品確法、消費者契約法での特別の規定】

宅建業法	<ul style="list-style-type: none"> ・宅建業者が売主の場合、その目的物の契約不適合の担保責任の期間について、引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、民法に規定するものより買主に不利となる特約をすることはできません。 例えば、契約不適合の担保責任の期間を引渡しの日から1年とする特約をつけた場合、この特約は無効となります。
住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）	<ul style="list-style-type: none"> ・新築住宅の場合、売主は、引渡しの日から10年間、住宅の「基本構造部分」について、瑕疵担保責任を負うことが義務付けられています。基本構造部分とは、「住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの」と規定されています。 ・新築住宅とは、「新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの（建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く。）」と規定されています。 ・瑕疵とは、「種類または品質に関して契約の内容に適合しない状態」と規定されています。
消費者契約法	<ul style="list-style-type: none"> ・「消費者契約」とは、消費者と事業者との間で締結される契約をいいます。 ・消費者契約の目的物に契約不適合があるときに、これにより消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除する条項は、無効となります。

【参考3：契約書内容確認の主なポイント】

特に、重要な事項、トラブルになりやすい事項について、契約の前に再度確認をします。

- 契約の重要な事項について、合意した内容と間違いがないか確認します。
目的物の表示、売買金額、代金支払い期日、引渡日、違約金の予定額・・・など
- 引渡日までに行う義務*について、確認をします。
「売主は隣地の境界承諾書を買主に交付する。」「買主は金融機関より融資を得て売買代金を用意する。」・・・など
* 引渡日までに行うとした義務が万一履行できなかった場合、契約の債務不履行となります。履行できない可能性がある場合には、その場合の対応を契約書に定めておきます。
- 契約の解除方法について、確認をします。
・手付解除ができる期間、ローン解除を行うことができる期間・・・など
- 売主・買主がそれぞれ分担するリスクの確認をします。
・売主が契約不適合の担保責任を負う期間、売主より明示され、買主がその負担を負うとした故障・欠陥等の内容・・・など

明している。また、契約解除の章（「8 契約を解除するときは」の章）では、従来は、債務不履行責任と瑕疵担保責任は別々に説明してきたが、契約不適合責任は債務不履行責任に含めて説明している。

契約不適合責任の規定は、いわゆる任意規定であるので、売買契約でこれと異なる定めをすれば、その定めによることになる。ただし、従来どおり、宅建業法、品確法、消費者契約法では、売買契約の定めを排除する特別の規定（強行規定）があるので（参考2参照）引き続き、留意する必要がある旨も記載している。

個人間の不動産売買などは、基本的には、これら特別法の特別の定めが適用されないため、売買契約書で契約不適合責任に関する定めをどのように規定するかが重要であり、各業界団体（全宅連、全日、FRK）で新たに取りまとめられた標準的な売買契約の中でも様々な規定ぶりが示されている。『不動産売買の手引』では、従来より、「土地・建物売買契約書の参考例」（土地実測売買）を掲載してきており、今般、その内容を契約不適合責任に適合するよう見直して、掲載しているが（巻末の参考6参照）、具体的には、第20条（契約不適合責任）と特約条項が契約不適合責任に直接関係する条項である。

第20条第1項では、追完請求たる修補請求を規定し、代金減額請求は規定していないが、これは、代金減額請求は、実務上の具体的な取扱いが未確定の部分が多いため規定しなかったものである。もっとも、宅建業者が売主の場合は、宅建業法第40条により、代金減額請求についても対応する必要がある。

また、第20条第3項では、改正民法における契約解除の取扱い（契約の目的が達成することができても、軽微でない場合には、解除ができる。改正民法541条・542条）と異なり、これまでの瑕疵担保責任の契約解除の要件である「契約の目的が達成されないこと」を要件としている。これは、新たな解除の要件の実務上の具体的な取扱いが未確定の部分が多いため規定しなかったもの

である。もっとも、これも、宅建業者が売主の場合は、宅建業法第40条により、新たな解除の要件に対応する必要がある。

さらに、第20条第6項では、違約金の定めは適用しないこととしており、損害賠償請求を行う場合には、買主は損害賠償額（実損額）を算定して、これを請求することとなる。損害賠償額を、その他の債務不履行の解除の違約金額とすることも可能であるとされるが、これまでの瑕疵担保責任の損害賠償の取扱い（違約金でなく実損額）を維持する観点から、そのような取扱いとしたものである。

加えて、今後、トラブル防止の観点から、契約不適合責任があるか否か、すなわち、「目引き渡された目的物が、種類・品質等に関して、契約の内容に適合していないか否か」の判断を容易にするため、事前に売買契約で、土地・建物の状況（例：建物の劣化事象や地中埋設物の状況）と、それへの対応（例：修補して引き渡す、そのまま引き渡す）を明記しておくことが重要となってくる。このため、「土地・建物売買契約書の参考例」の最後の《特約条項の記載例》では、「建物に劣化事象があること、地中埋設物があることを確認して売買する場合の例」として、特約条項の参考例を明記している。建物状況調査（インスペクション）や、土地の状況調査の活用を含め、積極的な実務対応が求められるところである。

なお、第20条第7項では、物件の引渡しから2年以内に売主に、契約不適合がある旨の通知をしなかった場合には、契約不適合責任を追及できないとしているが、これは、従来からの「土地・建物売買契約書の参考例」の期間制限の取扱いを踏襲したものである。

その他の『不動産売買の手引』の主な見直し内容としては、改正民法とは関係がないことであるが、近年のトラブル事例を踏まえ、売買契約書の締結に際しての契約書内容確認の主なポイントとして、前記のように留意点を追記している（参考3参照）。

最後に、『不動産売買の手引』の目次を右に掲載する（参考4参照）。

【参考4：『不動産売買の手引』の目次】

	不動産取引の心構え～取引のポイント～	2	
	不動産取引の一般的な流れ	4	
1	不動産を売る時のポイント	1 売却までの流れ	6
		2 トラブル防止のための告知と確認	7
		3 こんなトラブルに注意	7
2	不動産を買う時のポイント	1 どんな場所の、どんな家に住みたいですか。	8
		2 予算は？どれだけの返済が可能ですか。	8
		3 買換えのときは	9
3	不動産を買う時のポイント	1 物件の情報を集める	10
		2 オトリ広告に注意	10
		3 よい広告とは	10
		4 現地調査・確認のポイント	11
4	媒介（仲介）契約を締結するときは	1 宅建業者の選び方	12
		2 媒介業者と媒介契約を締結する	13
5	既存住宅を売買するときは	1 建物状況調査の活用を検討する	15
		2 建物状況調査とは・メリット	15
		3 建物状況調査のあつせんの流れ	16
6	契約をする前に	1 宅建業者が禁止されている行為	17
		2 宅建業者の「重要事項」の説明義務	19
		3 重要事項説明書の記載・説明事項	20
		4 知っておきたいこと	21
7	契約を締結する	1 契約を締結するときの心構え	28
		2 手付金等を支払うとき	30
		3 建築条件付土地の契約をするときは	31
8	契約を解除するときは	1 クーリング・オフによる解除	33
		2 手付放棄による解除	34
		3 ローン利用特約等の条件に基づく解除	35
		4 債務不履行による解除	35
		5 消費者契約法による契約の取消し	36
		6 詐欺や錯誤による契約の取消し	36
		7 話し合いによる合意解除	36
9	残金支払（決済）と引渡し	1 決済・引渡しとは	37
		2 事前準備と事前確認	37
10	引渡後に不具合・欠陥が...	1 契約不適合責任を追及するには	39
		2 改正民法施行前の売買契約の取扱い	41
		3 宅建業法、品確法、消費者契約法における特別の定め	42
		4 「アフターサービス」との違い	42
		5 売主が倒産した場合の担保責任は	43
参考資料		1. 専任媒介契約書の参考例	44
		2. 重要事項説明書の参考例（土地・建物）	48
		3. 重要事項説明書の参考例（マンション）	60
		4. 土地・建物売買契約書の参考例（土地実売売買）	63
困ったときは			69

(2) 『住宅賃貸借（借家）契約の手引』

住宅賃貸借に関する改正民法の変更点としては、何と云っても、個人の連帯保証契約に当たって極度額を定めなければ同契約が無効になることが大きい。

『住宅賃貸借（借家）契約の手引』では、個人の連帯保証契約に当たって極限度額を定めなければ同契約が無効となること、連帯保証人は、貸主に対して、借主の賃料等の支払状況や滞納金の額等の情報提供を求めることができること等を説明している。

また、改正前民法では、賃貸物の一部滅失の場合に限って、賃借人は賃料の減額請求ができるとの定めであったが（改正前民法611条）改正民法では、一部滅失以外の使用収益ができないと認められる場合も含め、事象が発生した時点から減額されることとの定めになったため（改正民法611条）その旨を説明している。

なお、『住宅賃貸借（借家）契約の手引』では、賃貸借契約の参考例として、国土交通省が策定した賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版、連帯保証人型、家賃債務保証業者型）も掲載している。

最後に、『住宅賃貸借（借家）契約の手引』の目次を右に掲載する（参考5参照）。

【参考5：『住宅賃貸借（借家）契約の手引』の目次】

1	住宅賃貸借（借家）契約	2
1 - 1	賃貸借（借家）契約は なが～いお付合い	
1 - 2	賃貸借（借家）契約に適用される主な法律	
2	2つの賃貸借（借家）契約	5
3	契約から明渡しまで（普通賃貸借契約の流れ）	6
4	物件（借家）探しと物件の確認	7
5	入居の申込み（入居申込書）	8
6	契約をするまえに	
6 - 1	重要事項の説明を受けましょう	9
	・ 媒介業者と管理会社（業者）	
	・ 媒介（仲介）報酬（手数料）	
6 - 2	重要事項説明書	11
	・ 抵当権等の登記のある物件を借りるとき	
6 - 3	契約時に必要な費用にはどんなものが	12
	・ 敷金（保証金） 礼金、共益（管理）費、保険料	
6 - 4	契約はどの時点で成立するのでしょうか	13
6 - 5	連帯保証人・家賃債務保証会社	14
7	契約の締結と入居（鍵の受取り）	15
8	契約期間（入居）中	
8 - 1	契約期間と契約の更新	16
	・ 合意更新と法定更新	
	・ 更新の拒絶	
	・ 更新料	
	・ 更新に伴う労務報酬料（更新手数料）	
8 - 2	禁止又は制限される行為	18
8 - 3	貸主の修繕義務	18
8 - 4	賃料の増額請求と減額請求	19
8 - 5	一部滅失等による賃料の減額・契約解除	19
8 - 6	契約の解除と中途解約	20
	・ 貸主からの契約解除	
	・ 借主からの中途解約	
9	契約の終了と明渡し	
9 - 1	明渡し	22
9 - 2	敷金とその精算	23
	・ 損耗・毀損等の一般的な事例	
10	Q & A	28
11	参考資料	32
	民事調停（司法調停）制度と少額訴訟手続の制度...32-33	
	改正民法（令和2年4月1日施行）による賃貸借に関するルールの変更について...34	
	入・退去時の確認チェックリスト（例）...35-36	
	入居申込書（例）...37	
	重要事項説明書（標準様式）...38-41	
	賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版・連帯保証人型）...42-51	
	困ったときのご相談窓口...52-53	

3. おわりに

以上が、『不動産売買の手引』及び『住宅賃貸借（借家）契約の手引』の改訂のポイントであるが、当機構としては、今後は、改正民法に関する実務の動向、裁判例の動向等を注視していくとともに、必要に応じて、『不動産売買の手引』及び『住宅賃貸借（借家）契約の手引』の内容の充実を図ってまいりたい。

【参考6：土地・建物売買契約書の参考例（土地実測売買、個人間取引）】

(A) 売買の目的物の表示（登記簿の記載による）				
土地	所在	地番	地目	地積
	市 丁目	12番34	宅地	123.11m ²
	同上	12番35	宅地	45.22m ²
				m ²
		合計		168.33m ²
建物	所在	市 丁目12番地34	家屋番号	12番34
	種類	居宅	構造	木造瓦葺2階建
	床面積	1階65.67m ² 、2階35.56m ² 、合計延べ床面積101.23m ²		
特記事項				
(B) 売買代金、手付金の額及び支払日				
売買代金	総額			金37,500,000円也
	土地 建物 (うち消費税相当額)			金27,500,000円也 金10,000,000円也 (金0円也)
手付金	本契約締結時に			金1,000,000円也
中間金	第1回 年 月 日までに			金2,000,000円也
	第2回 年 月 日までに			金 円也
残代金	年 月 日までに			金34,500,000円也
(C) 土地の実測				
実測精算の対象となる土地（契約時の算出面積をいずれかに記入）				
・私道負担のない場合（＝公簿面積） _____m ²				
・私道負担のある場合（それを除く、有効宅地部分） 163.33m ²				
(D) 土地代金精算の単価				
売買代金精算の場合の土地単価1m ² あたり				金168,370円也
(E～I) その他約定事項				
(E) 所有権移転・引渡し・登記手続の日	年 月 日			
(F) 年度公租公課分担の起算日	年 月 日			
(G) 手付解除の期限	契約の日から 力月後 - 年 - 月 - 日			
(H) 違約金の額（売買代金の20%相当額）				
(I) 融資利用の場合				
融資機関名・取扱い支店	融資承認予定日		融資金額	
銀行 支店	年 月 日		金15,000,000円也	
社内融資	年 月 日		金15,000,000円也	
	合計		金30,000,000円也	

(J) 売主及び買主の双方が確認した事項

「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」の状況について売主及び買主の双方が確認した事項 : (有)・無

確認事項を記載した資料の名称	建物状況調査の結果の概要
資料作成者	住宅一郎
資料作成年月日	年 月 日

その他売主及び買主の双方が確認した事項 : 有・(無)

--

契約条項

(売買の目的物及び売買代金)

第1条 売主は標記(A)の物件(以下「本物件」という。)を標記(B)の代金をもって買主に売り渡し、買主は、これを買受けた。

(手付)

第2条 買主は、売主に手付として、この契約締結と同時に標記(B)の金額を支払う。

2 手付金は、残代金支払のときに、売買代金の一部に充当する。

(境界の明示及び実測図の作成)

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

2 売主は、その責任と負担において、隣地所有者等の立会を得て、測量士又は土地家屋調査士に標記(A)の土地について実測図を作成させ、引渡しのとしまでに買主に交付する。

(地積更正登記)

第4条 第3条第2項の実測の結果、実測図の面積と登記簿記載の面積との間に相違が生じても、売主は、地積更正登記の責を負わないものとする。

(売買代金の支払時期及びその方法)

第5条 買主は、売主に売買代金を標記(E)の期日までに現金又は預金小切手で支払う。

(売買代金の精算)

第6条 土地については、第3条第2項の実測図の面積と標記(C)の面積が異なる場合には、その異なる面積に1㎡当たり標記(D)の単価を乗じた額を残代金支払時に精算する。

2 建物については、実測による売買代金の精算は行わないものとする。

(所有権移転の時期)

第7条 本物件の所有権は、買主が売買代金の全額を支払い、売主がこれを受領したときに売主から買主に移転する。

(引渡し)

第 8 条 売主は、買主に本物件を売買代金全額を受領と同時に引渡す。

2 買主は、売主に引渡確認書を交付して、前項の引渡しの確認を行うものとする。

(所有権移転登記の申請)

第 9 条 売主は、売買代金全額を受領と同時に、買主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きをしなければならない。

2 所有権移転登記の申請手続きに要する費用は、買主の負担とする。

(付帯設備の引渡し)

第 10 条 売主は、別紙付帯設備一覧表の設備のうち「有」と記したものを、本物件引渡しと同時に買主に引き渡す。

2 売主は、前項の付帯設備については、第 20 条に定める契約不適合責任を負わないものとする。

(負担の消除)

第 11 条 売主は、本物件の所有権移転の時期までに、抵当権等の担保権及び賃借権等の用益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消除する。

(印紙代の負担)

第 12 条 この契約書に貼付する収入印紙は、売主、買主が平等に負担するものとする。

(公租公課の分担)

第 13 条 本物件に対して賦課される公租・公課は、引渡日の前日までの分を売主が、引渡日以降の分を買主が、それぞれ負担する。

2 公租公課分担の起算日は、1 月 1 日とする。

3 公租公課の分担金の精算は、残代金支払時に行う。

(収益の帰属・負担金の分担)

第 14 条 本物件から生ずる収益の帰属及び各種負担金の分担について、前条第 1 項及び第 3 項を準用する。

(手付解除)

第 15 条 売主は、買主に受領済みの手付金の倍額を現実に提供して、また、買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれこの契約を解除することができる。

2 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、又は標記(G)の期日を経過したとき以降は、できないものとする。

(引渡前の滅失・毀損)

第 16 条 本物件の引渡し前に、天災地変その他売主又は買主のいずれの責にも帰すことができない事由によって本物件が滅失したときは、買主は売買代金の支払いを拒むことができる。また、売主又は買主は、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損傷したときは、売主は、本物件を修補して買主に引き渡すものとする。この場合、修補によって引渡しに標記(E)の期日を超えても、買主は、売主に対し、その引渡し延期について異議を述べることはできない。

- 3 売主は、前項の修補が著しく困難なとき、又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、本物件の損傷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項又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。

(契約不適合を除く契約違反による解除)

- 第17条 売主又は買主がこの契約に定める債務を履行しないとき、その相手方は、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告したうえ、この契約を解除することができる。ただし、債務の不履行が、こ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、この限りではない。
- 2 売主又は買主は、その相手方の債務の全部が履行不能である場合のほか、相手方がその債務の履行をせず、前項の催告をしても契約目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるときは、前項にかかわらず、催告をすることなく直ちにこの契約の解除をすることができる。
 - 3 相手方の債務の不履行が、債権者たる売主又は買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、前2項の規定による契約の解除をすることはできない。
 - 4 第1項又は第2項の契約解除に伴う損害賠償は、標記(H)の違約金による。ただし、債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして債務者たる売主又は買主の責めに帰することができない事由であるときは、損害賠償の請求はできない。
 - 5 違約金の支払は、次のとおり、遅滞なくこれを行う。
 - ① 売主の債務不履行により買主が解除したときは、売主は、受領済の金員に違約金を付加して買主に支払う。
 - ② 買主の債務不履行により売主が解除したときは、売主は、受領済の金員から違約金を控除した残額を無利息で買主に返還する。この場合においては、違約金の額が支払済の金員を上回るときは、買主は、売主にその差額を支払うものとする。
 - 6 買主が本物件の所有権移転登記を受け、又は本物件の引渡しを受けているときは、前項の支払を受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続、又は本物件の返還をしなければならない。
 - 7 本条の規定は、第20条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。

(反社会的勢力の排除)

- 第18条 売主及び買主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。
- ① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という)ではないこと。
 - ② 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。)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、この契約を締結するものでないこと。
 - ④ 本物件の引き渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に自ら又は第三者を利用して、この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又は暴力を用いる行為
- イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- 2 売主又は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、この契約を解除することができる。
 - ア 前項①又は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、自ら又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する。
- 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、この契約を解除することができる。
- 5 第 2 項又は前項の規定によりこの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)として金〇〇〇円(売買代金の 20%相当額)を支払うものとする。
- 6 第 2 項又は第 4 項の規定によりこの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行わない。
- 7 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 項の規定によりこの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、金〇〇〇〇円(売買代金の 80%相当額)の違約罰を制裁金として支払うものとする。ただし、宅地建物取引業者が自ら売主となり、かつ宅地建物取引業者でない者が買主となる場合は、この限りでない。

(融資利用の場合)

- 第 19 条 買主は、この契約締結後すみやかに、標記(I)の融資のために必要な書類をそろえ、その申込み手続をしなければならない。
- 2 標記(I)の融資承認予定日のうち最終の予定日まで、前項の融資の全部又は一部について承認を得られない場合、この契約は自動的に消滅する。
 - 3 前項によってこの契約が消滅した場合、売主は、受領済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。
 - 4 本条による解除の場合は、第 15 条(手付解除)及び第 17 条(契約不適合を除く契約違反による解除)の規定は適用されないものとする。

(契約不適合責任)

- 第 20 条 買主は、買主に引き渡された本物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないこと(以下「契約不適合」という。)がある場合は、売主に対し、本物件の修補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るものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法により修補をすることができる。
- 2 買主は、前項の修補に代え、又は前項の修補とともに売主に損害賠償を請求することができる。ただし、契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主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。

- 3 買主は、契約不適合について買主がこの契約を締結した目的を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 買主は、前項の契約解除とともに損害賠償を請求することができる。ただし、契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして、売主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。
- 5 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項の修補の請求及び第3項の契約の解除をすることはできない。
- 6 第2項及び第4項の損害賠償の請求については、標記(H)の違約金の定めは適用されないものとする。
- 7 買主は、本物件の引渡しを受けてから2年以内に売主に本物件に契約不適合がある旨の通知をしなかったときは、売主に対して本条に定める権利を行使できないものとする。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。

(諸規約の承継)

第21条 売主は、買主に対して、環境の維持又は管理の必要上定められた規約等に基づく売主の権利・義務を承継させ、買主はこれを承継する。

(協議事項)

第22条 この契約に定めのない事項、又はこの契約条項に解釈上疑義が生じた事項については、民法その他関係法規及び不動産取引の慣行に従い、売主及び買主が、誠意を持って協議し、定めるものとする。

<<特約条項の記載例>>

●買換えの場合の例

第〇条 買主は、後記表示不動産(以下「手持物件」という)の売却代金をもって本物件の購入代金を弁済するため、〇年〇月〇日までに当該手持物件が、金〇〇〇〇円以上で売却できなかったとき、又はその売却代金が受領できなかったときは、この契約は自動的に消滅する。

2 前項によってこの契約が消滅した場合、売主はすみやかに受領済の金員を全額無利息にて買主に返還しなければならないものとし、この契約書第15条(手付解除)及び第17条(契約違反による解除)は適用されないものとする。

[不動産の表示]

名称〇〇マンション 301号室

所在〇〇市〇〇町〇〇16番地11

構造鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建

家屋番号〇〇町〇〇16番地11

建物の番号 301 種類居宅床面積 62.05 m²

●建物に劣化事象があること、地中埋設物があることを確認して売買する場合の例

第〇条 売主及び買主は、標記(J)①で建物に劣化事象があることを確認し、本物件は当該劣化事象がある種類又は品質のまま売主が買主に引き渡すものとして契約の内容を定めたものであることを確認する。

2 売主及び買主は、標記(J)②に記載のとおり土地の中に埋設物があることを確認し、本物件は当該地中埋設物がある種類又は品質のまま売主が買主に引き渡すものとして契約の内容を定めたものであることを確認する。