



不動産取引の契約書

飯原 一 乗

私どもは、いま、建設省からのお聲がかりもあって、不動産取引に関する標準的契約書の作成に取り組んでいます。

「合意は法を作る」といわれ、契約当事者はその契約に従った法的拘束を受けるわけですが、さてどのような合意がなされたのか、先ずそれを探らなければならないというようでは、争いが生ずるのは当然ともいえるでしょう。そこでこれを未然に防ぐには、契約の内容を書面に残しておくことが必要となります。もとより、手形などのように書面にしなければ効力を生じない場合や、法律上書面の作成を義務づけられている建築請負契約などの場合と違って、不動産の取引では書面が作成されなくても、つまり口約束でも構わないわけですが、ひとの口は重宝なものであり、またひとの記憶はすぐに薄れてゆくものでもありますから、重要な資産である不動産の取引には契約書が不可欠ということになります。しかしそうかといって、ただ書面を作ればそれでよいというものでも

ありません。不完全な契約書だと、かえって紛争を生ずることさえあります。むろん不完全な契約条項は、民法などの法律の規定によって補充されることもあります。が、法律に常にぴったりの規定があるわけではなく、また多くの場合当事者の合意が法律の規定に優先することになるので、契約条項は、ちゃんとしておかねばなりません。

私どもがいま進めておりますのは、各界の衆智を集約したうえ、不動産取引のいろいろな類型ごとに、どのような契約条項を設けておけば、予想される紛争を避けることができるかの検討であります。その成果は、いずれ標準契約書とその解説書となって皆様のお目にとまる日も来るかと思いますが、その節は広くこれを御活用いただきますよう、またお気付きの点は御叱正賜わりますようお願いいたします。

(理事・弁護士・不動産取引契約書研究委員会 委員長)