

「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」の概要報告

川久保直紀

はじめに

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事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「不動産売買契約の書式の整備に関する調査研究」を行うこととした。東京大学社会科学研究所稲本研究室に調査研究の実施と取りまとめを委嘱し、同教授を代表とする「不動産売買契約研究委員会」を設け、平成六年四月から同七年九月までの約一年半にわたり調査・研究がすすめられた。その研究

結果が『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』（以下「本報告書」という）としてまとめられたので、概要を報告する。

一 不動産売買契約研究委員会委員

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

二 調査研究の設計と実施

この調査研究（以下「本調査研究」という）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 平成六年六月～七月）
- (2) 不動産業者一一〇社に対するヒヤリング調査（個別面接方式）。（実施時期 平成六年七月～同七年三月）
- (3) 現在使用されている契約書式の全国的な集約と書式の改善に関する提言のとりまとめ。（実施期間 平成七年一～七月）

三 本調査研究における基本認識と

目的意識の要約

居住用物件に関する限り、売買契約書については、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る。それぞれの業者は、契約に際し物件の種別（戸建、集合住宅等）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事実がある。

業者が用意する契約書式は幾つかのパターンに分かれるが、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、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、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、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。

パターンが異なるとはいえ、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現れる。

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、標準的な書式を適用することには自ずから限界がある。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、ということがある。つまり、特約による標準的な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、特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、契約当事者の間で合意された事柄とは程度の差はあれ一致せず、さらに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、内容の不適切な標準書式が用いられることによつて当事者の権利が保全されず、または紛争の生じる恐れがあることに留意する必要がある。このことは現実にとどのような問題として現れているか、ということである。

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) 標準的な契約書式が使用されていることには相応の理由と効果があり、それを否定すべきではない。
- (2) 標準的な契約書式の使用は、必然的に特約等による個別適応の配慮を必要とするが地域的個別的な契約事情に対応することができ

るように、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。

(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。既成書式について不断に見直し（契約法理に基づく規範論と、業務処理方法論に基づく形態論の両面から）を行うことを業界団体の主要な業務として位置づけることを望みたい。

(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、それによつ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るよう考えるべきである。そのために当面必要なのは、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。

四 本報告書の構成

本報告書は、土地付戸建住宅の媒介用の不動産売買契約書を中心に取りまとめたものである。

本報告書は、実態調査と、その結果から見出されたあるべき書式の提言の三部構成になっている。実態調査は、不動産業者に対するアンケート調査（本報告書第二部）と個別ヒ

ヤリング調査（同第三部）の二つの過程に大きく分かれる。個別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、事項別（面積の確定など十三項目）およびヒヤリングを実施した地域別に整理し報告されている。

あるべき書式の提言（本報告書第一部）は、現に用いられている種々の契約書式の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。

(1) 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〕

この報告部分は、本調査研究の成果の本体部分をなすものである。調査対象地域である十都道府県の宅建協会および全日不動産本部等が作成した書式をベースにして、それらの最大公約数的な内容を再構成し、「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。続いて、本研究委員会での調査・研究から見いだされたあるべき姿としての「土地付き戸建住宅の売買契約書」を提案し、両者についての詳しい説明を項目別

検討（手付など二十二項目）で行うこととし、報告と提言がなされている。

(2) 不動産売買契約書式に関するアンケート調査（郵送方式）〔第二部〕

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 第一次：「書式アンケート」

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を目的とした。

〈発送数〉 一、三〇九社

〈回答数〉 八二〇社

〈回答率〉 六二・一八％

このアンケートの結果からは次のようなことがわかった。

(ア) ワープロであれタイプであれ、取引ごとに個別に契約書を起草する業者に比して、既成印刷書式に書き込む方式で契約書を仕上げる業者が圧倒的に多い。またその契約書のほとんどは、他から供給される印刷書式である。不動産業者の大多数が、このような業務慣行に慣れ、個別に契約書を書きおろすという契約観をもはや有していない（ただし、居住用物件について）。

(イ) 既成印刷書式としては、自己が所属する

業界団体が作成した書式を用いる傾向が確認される。

② 第二次：「特約アンケート」

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を目的とした。上記①回答業者のうち宅建協会、全日不動産、動産社（民間の書式販売業者）の三つのうちのいずれかの書式を使用し、第二次アンケートに協力する意向を表明した業者を対象とした。

〈発送数〉 六二二社

〈回答数〉 三二四社

〈回答率〉 五〇・五％

この第二次アンケートから得られたものとして、三者共通に特約が多く用いられるのは「金融機関の融資」（ローン条項）、「地積の確定」、「引渡し」の三つの事項である。その他に、「現況有姿」、「瑕疵担保責任」、「換地清算金負担」、「買換え不動産不成立による解約」などが挙げられた。

(3) 不動産業者一〇社に対するヒヤリング調査（個別面接方式）〔第三部〕

ヒヤリング調査の主たる目的は、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なった。

そのために、調査対象を十都道府県一一〇社にし、詳細な聞き取り調査を実施した。地域的配分は、東京都二十(区部とそれ以外の二地区に分け各十社とした)、北海道、宮城、神奈川、愛知、京都、大阪、兵庫、香川、福岡の道府県各十社とした。

個別ヒヤリング調査の結果は、事項別あるいは地域別にまとめたが、事項別のまとめにおいて取り上げたのは次の十三項目である。

「契約書式の選択」「面積の確定」「手付」「代金の支払い」「負担の除去」「瑕疵担保責任」「危険負担」「債務不履行」「収益と負担の帰属」「登記費用・印紙代」「地位の承継・従物」「ローン解除特約」「その他」

五 まとめ

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、①既にわが国において居住用土地・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、②このフレームの形成には不動産業者の全面的関与が大きく寄与している、③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性がないものと判断した。

その結果、最大公約数的な「従来の書式現在用いられている書式の標準像」を再構成し、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。本報告書は、学術的、実務的にはもとより、今後予想される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。
(調査研究部調査役)