

「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」について

区分所有住宅および借地権付き住宅の売買契約

橋本行雄

はじめに

当機構では、媒介市場における中古住宅の売買契約が、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実態調査し、法学的検討を通じ、今後のあるべき姿、あるべき契約書式の検討を行うため、平成六年四月に宿本洋之助東京大学社会科学研究所教授（現明海大学不動産学部教授）を委員長とする不動産売買契約研究委員会を設置し、調査研究を重ねてきた。その成果として平成七年九月には、戸建住宅の標準売買契約書式に関する提言を行い、今回、区分所有住宅ならびに借地権付き住宅の標準契約書式のあり方に関する報告と提言を行なったので、その概要を紹介する。

一 不動産売買契約研究委員会

今回の調査研究は、以下のメンバーによる委員会方式で調査研究を行った。

委員長	稲本洋之助（明海大学不動産学部教授）
委員	五島 京子（東亜大学法学部講師）
同	副田 隆重（愛知大学法学部教授）
同	花房 博文（杏林大学社会科学部助教授）
同	山口 成樹（東京都立大学法学部助教授）
同	山田 和利（東京大学法学院法学政治学研究科）
同	山田 八千子（東洋大学法学部助教授）
同	山野目章夫（中央大学法学部教授）
事務局	（財）不動産適正取引推進機構調査研究部

二 調査研究の手法と実施手順

調査の手始めとして、不動産流通業界にお

いて現に使用されている契約書式を収集し、詳細にわたる分析・検討を行い契約書式の現状把握を行った。次に当委員会による標準契約書式案を策定し、その案をもって不動産業者に対するヒアリング調査を実施した。

区分所有住宅の調査では、業界で現に使用されている契約書式が既に一定のレベルまでに整備が進んでいることから、東京および大阪地区において各々八社の不動産業者を招き、主に委員会作成の契約書式案に対する意見収集を目的とした座談会形式の集合ヒアリングを行った。

一方、借地権付き住宅の調査は、事前のアンケート調査において、借地権用の専用書式を持たないとの回答も多く、実態把握の必要性も高かったため、東京・大阪・京都・愛知の四地区において、延べ二四業者に対する面接による詳細な個別ヒアリング調査を実施し

た。更に、個別ヒアリングで浮き彫りとなった諸問題に対処すべく、標準契約書式案の見直しを図ったため、東京地区において借地権実務に精通した不動産業者四名を招き、座談会形式の集合ヒアリングを行い、見直し後の契約書式案に対する意見を求め評価・検証を行った。

三 ヒアリング調査で得た主なポイント

(1) 区分所有住宅の集合ヒアリング（座談会形式）

① 売買により売主から買主に承継および伝達されるべき「管理等に関する事項」について、その重要性が強調された。また、その承継・伝達の手段としては、売買契約書と重要事項説明の適切な機能分担が探究されるべきであるとの議論がなされた。

② 共用部分に存した隠れたる瑕疵について、その認識・対応が専有部分ほどには明確化されておらず、共用部分の瑕疵までは売主に問えないとする意見や特定の瑕疵に限定する実務上の取扱いが紹介された。また、本来、売主の義務である瑕疵担保責任まで安易に媒介業者に責任が問われがちになる実情も披露された。

③ 共用部分の危険負担について、阪神淡路大震災を契機として現実の問題として認識がなされており、今回のヒアリング、特に大阪地区の集合ヒアリングでは、大震災の実例を踏まえ、復旧工事遂行段階にある物件の売買契約上の特約をどうしたら良いかという問題にまで議論が及んだ。

(2) 借地権付き住宅の個別ヒアリング（個別面接方式）

① 目的物件の表示について、借地権に関しては現行借地権の内容を記載する意見と買主（新借地人）が改めて締結する予定借地権を記載するとの意見に分かれた。後者は、現実の取引において、借地権承継時（売買時）に借地期間・地代等の見直しが行われる実情を反映したものであり、論点として委員会の検討課題の一つとなった。

② 借地権譲渡に対する地主の承諾の取り付けについては、その重要性が強調されたが、その取り付けの時期・方法・責任の所在など具体的内容には種々の差異が見られ、標準売買契約書式の前提とする現状把握上の重要な論点となった。

四 本報告書の提言ポイント

前述のヒアリング調査によって得られた意見・問題点、また、把握された現状をもとに委員会でも更に議論が重ねられ、今回の不動産売買契約の標準契約書式を提言するに至った。以下は、その主な提言である。

(1) 区分所有住宅の標準売買契約書式の主な提言

① 〈引渡前の滅失・毀損〉

「第二二条 本件物件の引渡し前に、天災地変その他売主および買主のいずれの責めに帰すことができない事由によって本件物件が滅失し、または本件物件を含む一棟の建物の共用部分に重大な損傷が生じたために買主が契約の目的を達成できなくなったときは、買主は、この契約を解除することができる。」

〔解説〕区分所有住宅を目的とする売買においては、契約の成立から物件の引渡しまでの間に発生した災害などの事故によって、専有部分は損傷を免れたものの、共用部分が損傷を受けるということが想定される。この場合における問題は、共用部分の復旧等が区分所有者の団体（管理組合等）の意思

決定によってなされるので、売買契約当事者のみによっては終局的な解決を図ることができないことである。

現在、業界において一般的に使用されている契約書では、「本物件」とか「本件物件」といったように専有部分と共用部分を分けずに表記し、また、その毀損が修復可能な場合には売主にその修補義務を課すものが多い。例えば、契約締結後に共用部分が毀損した場合を想定すると、必ずしも管理組合が速やかに修補の議決をするとは限らないため、売主に発生した修補義務について売主個人ではその義務を果たすことができないケースが考えられる。こうした条文では、共用部分についても専有部分と同等と修補義務を課せられているようにも読め、結果として債務不履行として違約解除の違約金を請求されるといった可能性があることも条文解釈としては否めない。もちろん現実の場面では、その他の諸条件を考慮し話し合い、解決が図られることとなるのであろうが、本提案では、こうした不都合を解決する方策として、共用部分の危険負担について買主からの解除を認める条項を明文化するものである。

②へ瑕疵担保責任

「第二三条 買主は、本物件に隠れた瑕疵がある場合には、売主に対して損害賠償を請求することができる。この場合において、契約を締結した目的を達することができないときは、買主は、売主に対して契約を解除し、損害賠償を請求することができる。」

2 買主は、売主に対して、前項前段に定める損害賠償に代えて、またはそれとともに、本件物件の修補を請求することができる。

3 本件物件を含む一棟の建物の共用部分に隠れたる瑕疵がある場合には、これを知つていて買主に告げなかったときに限り、第1項と同様とする。」

〔解説〕第一に、共用部分の瑕疵には、次のような特徴がある。買主が取得する専有部分の現実的利用に支障をもたらし、瑕疵を修補するための費用負担という不利益として現れる。第二に、区分所有者の団体が修補について集会決議をした場合には、それに従わなければならない。第三に、共用部分の瑕疵修補は、通常の負担水準を超える大規模な瑕疵修補となることがあるが、このような大規模なものの負担については一般の買主において予想されていないのが通常である。

以上のような点から、共用部分の瑕疵に

ついて、その修補に要する費用負担の可能性を売主が予知している場合には、売主は、そのことを買主に説明しておく義務を負う定めをおくことが適当である。

現在、業界において一般に使用されている契約書式では、前記の危険負担と同様に専有部分と共用部分を分けずに表記している。こうした条文の問題点は、契約時点において、売主・買主間でなされる契約事項の合意が、ほとんど専有部分のみを意識されて交わされている点で、前述のように共用部分の瑕疵に起因する重要な諸負担について、明確な合意が形成されているとは言いがたい点にある。本提言では、共用部分については、売主といえども専有部分ほどには熟知していない現実を考慮しつつ、売主・買主間で共用部分の瑕疵担保責任について明確な合意形成がなされるよう明文化をおこなったものである。

③へ管理規約(写)等の交付

「第一六条 売主は、この契約の締結と同時に、管理組合の規約(規約に基づき定められた管理ないし使用細則等を含む。)の写しおよび最近一年間になされた集会決議の写しを買主に交付する。」

〔解説〕管理組合の規約や集会決議は買い受け

前になされたものであっても、買主に対して効力を生じる。したがって、それらの規約や集会決議が買主にとって重大な意味を持ちうることはいうまでもない。

通常、用法や管理、管理組合に関する事項は、規約や細則で規定され、管理組合の予算や決算は、集会決議事項とされる。これらは、前述のように区分所有法四六条の規定により承継人たる買主に対して、その効力が生じるため一般的には、契約条項として明記されていない。

しかし、本条では、買主が管理組合の団体的規制に支障なく服しうるように管理組合たる地位の承継に万全を期すべきことから、特に諸規約の内容を買主が理解することに焦点を当て、そのために売主がなすべきことを具体的に規定することとした。

なお、交付すべき集会決議の写しの期間を最近一年間とした意図は、現実の取引における売主の過度の負担を避けるためであり、少なくとも直近の決算を含む総会決議が盛り込まれることを考慮したものである。また、それ以前なされた重要な集会決議事項については、重要事項として説明がなされなければならない。

(2) 借地権付き建物の標準売買契約書式の主な提言

① 目的物の表示

「目的物件の表示欄に、建物と借地権の存する土地の表示に加え、現行の借地契約の内容を記載する。」

〔解説〕借地権付き建物の売買においては、建物とならんで借地権も取引の対象であるから、現行の借地権の内容を表示すべきである。現在、業界で使用されている書式においては、買主との間の新借地契約の内容が「予定借地権」という形で、記載されることが少なくない。しかし、買主と土地所有者との新借地契約の内容に関して売主は責任を負うものではないし、予定借地権を記載することによって、新借地契約の締結が借地権付き建物売買の契約条件として売主の履行義務とみなされるおそれさえある。従って、特段の理由により記載する必要があるときは、特約として対応すべきである。

② 借地権の譲渡承諾

「第四条二項の特約例 土地所有者の譲渡の承諾が、前項の承諾と併せて、地代、期間および借地条件の変更に係らしめられているときは、買主は、本件物件の建物の所有権移転の時までに、土地所有者との間でこれらの

変更を合意しなければならない。この場合において、売主は、これに誠意をもって協力する。」

〔解説〕現実の借地権付き建物の取引においては、借地権譲渡に対する土地所有者の承諾に際し、地代、期間、借地条件の変更が前提とされていることが少なくない。この場合には、売主買主間の売買契約、借地権譲渡の承諾に関する土地所有者・売主間の合意、さらに、土地所有者と買主（新借地人）との新借地契約の三者が相互に依存しつつ展開され、かつ、そのいずれもが円満に終了することが必要である。

本特約例は、こうした三面関係の中において、売主側の義務と買主側の義務を明示し、相互の法律関係を明確化するものである。

③ 瑕疵担保責任

「第一二条 本件物件の建物が、その引渡し前に、天災地変その他売主買主のいずれの責めにも帰することが出来ない事由によって滅失したときは、買主は、この契約を解除することができる。」

2 本件物件の建物が、その引渡し前に、前項の事由によって毀損したときは、売主は、買主と協議の上、これを修復して買主に引き

渡す。この場合には、修復に必要な相当の期間引渡しの日を遅延しても、買主は、売主に対して、引渡しが遅延による損害の賠償を請求することができない。

3 売主は、本件物件の修復が著しく困難なとき、または修復に過分の費用を要するときは、この契約を解除することができる。買主は、その修復によって契約を締結した目的を達することができないときは、この契約を解除することができる。(以下略)

〔解説〕現在使用されている書式の多くは、一般の所有権付き土地建物の売買と同様に、建物と借地権を合わせて「本件物件」と表記し、その滅失・毀損として危険負担を規定している。本条では、売買契約の効力となるべく維持するため、修補可能な建物の毀損については、売主による修補を内容とする一方、有件物でない借地権について、単純に「毀損」や「修補」が論じられるわけではないことを考慮して、借地権については規定を置かず、民法の規定(第五三六条一項)に委ねるものとした。

五 まとめ

今回の研究は、前述のように取引実態の評

価とあるべき契約書式の提言を行うことを主要な課題とした。また、調査ならびに検討にあたっては、法社会学的なアプローチを行い、目的として「取引の安全」「紛争の解決」「業界の健全な発展」に寄与できることを念頭においた。

調査研究の結果、住宅の売買契約における契約慣行は、既に一定の水準に達していることが認識された。従って全般的には、今回の提言を既存の慣行を根底から覆すようなものとする必然性も見出されなかった。しかしながら、契約事項それぞれについては、多様な観点から常に時代の要請に適うべく、改善を怠らない努力が必要であり、今回の提言が実務において積極的に活用されることを願うものである。

(調査研究部調査役)