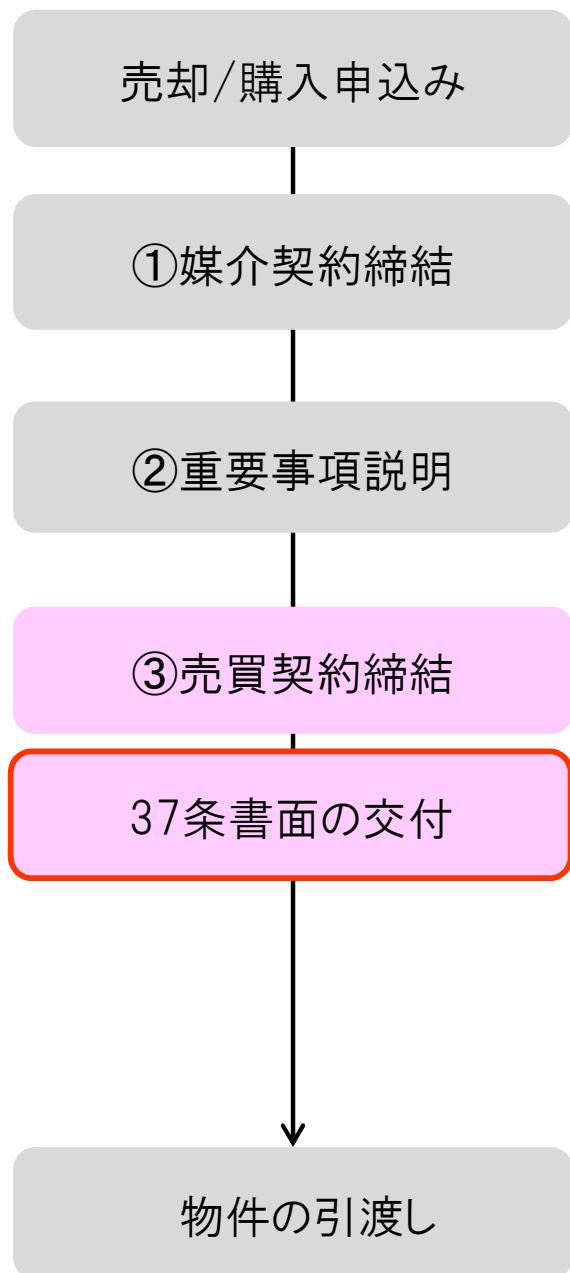


改正宅地建物取引業法の施行に向けて

(2) 売買契約締結関係

(2) 売買契約締結関係① 改正法の関係条文(抜粋)



二の二 当該建物が既存の建物であるときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項

第三十七条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

(書面の交付)

(赤字の部分は改正部分)

○「双方が確認した事項」の整理について

売買契約締結後に宅地建物取引業者が交付する37条書面は、「契約の内容」を書面で明確にすることにより、契約後のトラブル発生を防止することを目的としたものである。

一方、契約の目的物である既存の建物の状況について、契約当事者が不確かな認識を基に取引を進めた場合、これを37条書面に記載することは却ってトラブルを引き起こす原因となりかねない。

改正法による「双方が確認した事項」は、既存建物の取引においてインスペクションが法的に位置付けられたことを踏まえ、後々のトラブル防止のために37条書面の記載事項に追加したものであり、原則として、当該事項には

- ・インスペクションなど専門的な第三者による調査結果を重要事項として買主に説明した場合にのみ記載
- ・これ以外の場合は該当事項「無」と記載

することとしてはどうか。

宅地建物取引業法第37条に基づき交付する書面の記載イメージ

建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項

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	〇〇 〇〇
資料作成年月日	平成〇年〇月〇日

①専門的な第三者による調査結果を重要事項として説明した場合の記載例

建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項： 無

②重要事項として説明した事項が無い場合の記載例

契約当事者双方が確認した事項

ただし、インスペクションなど専門的な第三者による調査結果を重要事項として買主に説明した場合以外であっても、後々のトラブル防止のため、特別に「双方が確認した事項」が存する場合には、その内容を37条書面に記載することも考えられる。

具体的には、

①売主・買主双方が写真等の証拠を基に客観的に建物の劣化事象等を確認した場合（実態的側面）

②その確認事項を特別に価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合（法的側面）

の両方を満たすなど、当該事項が実態的に明らかに確認されるものであり、かつ、法律的に「契約の内容」の一部を構成すると考えられる特別な場合に限って、その内容を37条書面に記載できることとしてはどうか。

宅地建物取引業法第37条に基づき交付する書面の記載イメージ

建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項

売主及び買主は、本件建物2階南東側居室の天井に雨漏りの跡(写真別添)が存することを目視により確認した。

インスペクションの結果以外で客観的に劣化事象等を確認し、かつ、その結果を取引価格等に反映した場合などの記載例