

# 不動産業・建設業に関わる法律実務に必携の書!

## 弁護士・法務担当者のための

# 不動産・建設取引の法律実務

### 売買、賃貸借、媒介、開発、設計・監理、建設請負

富田 裕・小里佳嵩〔編著〕

小林佑輔・野崎智己〔執筆〕

弁護士・法務担当者のための

## 不動産・建設取引の法律実務

売買、賃貸借、媒介、開発、設計・監理、建設請負

富田 裕・小里佳嵩〔編著〕  
小林佑輔・野崎智己〔執筆〕

### 本書の特長

- ◆不動産業・建設業に関する専門的な法律知識を取引類型ごとに横断的・体系的に理解できる!
- ◆宅建業法や建設業法など、関連する法律の解説も網羅!
- ◆弁護士や法務担当者が現場の疑問に答えるうえで必要な知識、ノウハウを集約した一冊!

第一法規

A5判 656頁

定価：5,280円（本体：4,800円＋税10%）

好評発売中!

『こんなところでつまずかない!  
不動産事件21のメソッド』



第一法規

東京都港区南青山2-11-17 〒107-8560  
<https://www.daiichihoki.co.jp>

Tel. 0120-203-694  
Fax. 0120-302-640

# 取引類型ごとに留意すべきポイントがわかる!

本書内容見本

## 第1章 不動産の売買・賃貸借・媒介

### (4) 売買契約書

**Case**  
不動産の売買契約書には、どのような事項を記載すればよいか。また、契約書を確認する際には、どのような点に留意する必要があるか。

#### ア 概説

売買契約書の調印は、不動産売買契約の成立を決定付けるものであり、売買契約書に記載されている内容は、売買契約の内容として当事者が合意したことを示す非常に重要な文書である。一度売買契約書に調印してしまえば、それとは異なる合意があったと事後的に主張することは困難である。それゆえ、売買契約書には、売買契約として合意した内容を、過不足なく正確に記載することが必要である。また、金額や引渡し時期はもちろん、売買対象不動産に関する表明保証や、対象不動産に契約不適合があった場合の責任の所在など重要な事項につき記載がない場合、後に紛争となった際に紛争が複雑化するおそれがあることから、重要な事項については明示的に記載しておくことが必要である。

売買契約書を相手方や仲介業者から示された場合に、確認する事項として最も重要なことは、契約書に交渉で合意した内容が正確に記載されているか、自らに不当に不利益な内容が記載されていないかという点である。また、条文の内容が、二義的に解釈されることがなく、誰がみても（最終的には裁判所においてどの裁判官がみたとしても）一義的であるという点も、後の紛争を避けるという点で非常に重要な点である。なお、当然ながら、宅建業法等の法令に違反する内容でないことも重要である。

契約書の確認事項
・交渉で合意した内容が正確に記載されているか
・自らに不当に不利益な内容が記載されていないか
・重要な契約条項に欠落がないか
・他の解釈があり得る不明瞭な文言や、矛盾する文言となっていないか
・宅建業法・消費者契約法・品確法等の法令に違反していないか
・重要事項説明書と内容に相違がないか

42

## 第2 不動産の売買

### イ 一般的な条項例と解説

不動産の売買契約における一般的な条項例は以下のとおりである。ただし、一口に不動産といっても、個人用の住宅から、大規模再開発の不動産まで、その規模は多種多様であり、権利関係の複雑さも多種多様である。そのため、不動産売買契約書の内容及び分量もそれぞれの必要に応じたものであるべきであり、現実にも、数ページ程度の定型的な雛形を使ったものから、数百ページにわたる詳細なものまで存在している。

不動産売買契約書  
(例)  
●●(以下「売主」という。)と●●●(以下「買主」という。)は、不動産の売買に関し以下のとおり契約(以下「本契約」という。)を締結する。

#### (ア) 売買の目的物及び売買代金

##### 第1条 (売買の目的物及び売買代金)

売主は、別紙「物件目録」記載の物件(以下「本物件」という。)を金●●●円をもって買主に充渡し、買主はこれを買受ける。

売買契約は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生ずる(民法555条)。売買契約の成立において、目的物と売買代金は基本的な要素であることから、これを第1条で定めることが多い。不動産売買の目的物は、土地や建物であり、特定にあたっては所在地の地番のほか、物件の構造や地図などが必要な場合もあり、詳細にわたることから、別紙「物件目録」記載とし、本文中には細目を書かないことが一般的である。また、不動産を特定の目的で利用することを前提としている場合に、目的が達成できないことを理由とする解除や損害賠償の余地を残すために、買主側から不動産を取得する目的について、記載することもある。

43

目次

## 第1章 不動産の売買・賃貸借・媒介

第1 宅建業法による規制/第2 不動産の売買/第3 不動産の賃貸借/第4 媒介/第5 不動産の共有/第6 区分所有権/第7 不動産証券化

## 第2章 不動産開発

第1 都市計画法の規制/第2 建物に関する諸問題/第3 近隣紛争/第4 土地区画整理/第5 市街地再開発

## 第3章 設計・監理

第1 設計・監理業務/第2 設計・監理業務に関する民事上の紛争

## 第4章 建設請負

第1 建設業許可制度の概要/第2 技術者制度/第3 請負契約の適正化/第4 監督処分・罰則/第5 建設請負工事に関する民事上の紛争

## 事項索引

## 著者プロフィール

詳細・お申し込みはコチラ

<クレジットカードでもお支払いいただけます>

第一法規 ストア

検索

CLICK!

キ リ ト リ 線

## 申込書 (第一法規刊)

書名	価格	部数
弁護士・法務担当者のための不動産・建設取引の法律実務 売買、賃貸借、媒介、開発、設計・監理、建設請負	[074864] 定価5,280円(本体4,800円+税10%)	部
こんなところでつまづかない! 不動産事件21のメソッド	[059980] 定価2,750円(本体2,500円+税10%)	部

\*弊社宛直接お申し込みいただく場合、一回のご注文でお届け先が一箇所、お買い上げ合計金額5,000円(税込)以上のご注文は、国内配送料サービスといたします。また、お買い上げ合計金額5,000円(税込)未満のご注文については、国内配送料550円(税込)にてお届けいたします。

\*消費税は申込日時時の適応税率に依ります。

◎上記のとおり申し込みます。代金については、次に示す方法にて支払います。

\*現在、弊社とお取引のないお客様につきましては、代金引換にてお支払いをお願い申し上げます。(いずれかを✓で選択ください。) 代金引換により支払います。 現金到着後請求書により支払います。

*代金引換手数料について 一回あたりのご購入金額 (商品の税込価格+送料)の合計が	1万円以下の場合、330円(税込) 3万円以下の場合、440円(税込) 10万円以下の場合、660円(税込)	※送料・代引手数料を含む合計金額は、商品のお届け時に配送業者 に現金でお支払いください。その際、クレジットカードはご利用 いただけません。
---	--	---

年 月 日

〒 \_\_\_\_\_  
ご住所

\_\_\_\_\_ 事務所名

フリガナ \_\_\_\_\_ TEL \_\_\_\_\_  
ご氏名 \_\_\_\_\_ 様 E-mail \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_

お客様の個人情報の取扱いについて  
お客様よりお預かりした個人情報は、納品や請求書の発送・アフターサービス、弊社製品・サービスのご案内などの目的のために利用させていただきます。また、お客様の個人情報は、弊社ホームページに掲載のプライバシーポリシーに基づき適切に取り扱います。なお、個人情報についての照会、修正・削除・利用停止を希望される場合、その他お問い合わせにつきましては、お問合せフォーム(https://www.daiichihokico.jp/support/contact/contact.php)からフリーダイヤルにてご連絡ください。フリーダイヤル ☎TEL 0120-203-696 ☎FAX 0120-202-974

## 取扱い

この申込書は、ハガキに貼るか、このままFAXで下記宛お送りください。

### ■宛先

〒107-8560  
東京都港区南青山2-11-17  
第一法規株式会社  
☎FAX.0120-302-640

### 書店印

建設法律実務 (074864) 2021.6 HO