

不動産売買契約における標準的な特約



永田博宣

CFP®認定者・不動産コンサルティング技能登録者
株式会社フリーダムリンク

不動産の売買契約における特約というと、契約条項とは別に「特約」として記載してある部分だけを指すと思いがちである。ところが今日の不動産売買取引では、民法に対する特約が、標準的な契約条項として不動産売買契約書の雛型にすでに組み込まれていることが少なくない。しかし、契約書を作成する不動産業者によっては、同じ名称の特約でもその内容に相違が見られることも事実である。各項目が、どのような目的で記載されているのかを正しく理解することは、不動産売買取引を安心して行うために必要だろう。

そこで本稿では、不動産売買契約における標準的な特約である「危険負担」、「瑕疵担保責任」、「手付解除」、「融資利用の場合」について取り上げる。「はじめから決められた項目だから」と、素通りすることなく、この機会に理解を深めたい。

危険負担

売買契約締結後、引き渡し前に、例えば地震で建物が倒壊した場合や、隣家の失火により建物が焼失した場合などに、買主は建物の引き渡しを受けることができないにもかかわらず売買代金を全額支払うべきかどうか、つまりその危険（損失）を売主と買主のどちらが負担するかという問題が発生する。民法は、不動産のような特定物に

ついての危険は「債権者（買主）の負担に帰する（債権者主義）」としている（民法第534条）。しかし、実際の不動産売買取引において、この原則は、「売買契約を締結したものの、まだ物件が売主の支配・占有下にある段階で、危険（損失）だけを買主に移転させることは公平に反する」との批判が強く、ほとんど採用されていない。

そのため、通常の不動産売買契約においては、特約を設け「債務者（売主）が危険（損失）を負担する」としている。なお、図表1の条項は、建物が滅失・毀損した場合でも、買主が契約締結の目的を達せられること（例えば土地の取得等）があるため、本契約は当然に失効せず、買主に契約解除権を与えている。

図表1 ■危険負担

資料：筆者作成

（引渡前の滅失・毀損）

- 第〇条 本物件の引渡前に、天災地変その他売主または買主のいずれの責にも帰すことのできない事由により、本物件が滅失したときは、買主は、本契約を解除することができる。
- 2 本物件の引渡前に、前項の事由により、本物件が毀損したときは、売主は、本物件を修復して買主に引渡すものとする。
 - 3 売主は、前項の修復が著しく困難なとき、または過大な費用を要するときは、本契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の毀損により契約の目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。
 - 4 第1項または前項によって本契約が解除された場合、売主は、買主に対し、受領済の金員を無利息で遅滞なく返還しなければならない。

図表2 ■瑕疵担保責任

資料：筆者作成

（瑕疵担保責任）

- 第〇条 買主は、本物件に隠れた瑕疵があり、本契約を締結した目的が達せられない場合は契約の解除を、その他の場合は損害賠償の請求を、売主に対してすることができる。
- 2 買主は、売主に対して、前項の損害賠償に代えてまたはこれとともに修補の請求をすることができる。
 - 3 第1項または前項による解除または請求は、本物件の引渡後〇カ月を経過したときはできないものとする。

瑕疵担保責任

瑕疵とは欠陥のことを言う。そして、瑕疵担保責任について民法は、「売買の目的物である不動産に隠れた瑕疵があった場合、売主は瑕疵担保責任を負う（民法第570条、第566条）。ただし、契約の解除または損害賠償の請求は、買主が瑕疵を知ったときから1年以内になければならない（民法第566条第3項）」としている。

ところが、実際の不動産売買取引において、これをそのまま適用してしまうと、引き渡し後何年経過しても、買主は、瑕疵の発見から1年間は売主に責任追及できることになり不合理である。そこで、責任追及できる期間の起

算時を瑕疵の発見時ではなく、引き渡し時とする特約が一般的となっている。

瑕疵担保責任に関する民法の規定は任意規定であり、瑕疵担保責任の範囲や内容を変更することも、免責することも可能である。ただし、この条項は民法に対する特約であるため、例えば瑕疵担保責任を免責する目的で単純に条文を抹消してしまうと、民法の規定が適用されてしまうので注意が必要である。

なお、新築住宅の場合は「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」、売主が宅地建物取引業者の場合は「宅地建物取引業法」、売買契約が消費者契約法に該当する場合には「消費者契約法」により瑕疵担保責任の特約に制限がある。

手付解除

この条項は、不動産売買契約における手付が解約手付であり、いわゆる手付放棄、手付倍返しにより理由がなくても契約解除できることを確認したものである。

解除ができる時期について、民法は、「当事者の一方が契約の履行に着手するまで」と規定している（民法第557条第1項）。しかし、「履行の着手」についての基準は不明確であるため、現実的には契約を締結したとしても相手方から一方的に手付解除をされる可能性を長期間持ち続けることになる。そこで、買い換えを前提とした不動産売買が少なくない現状においては、安定した取引を実現するため、売主と買主の双方がお互いに手付解除ができなくなる期日を定めることが一般的となっている。この場合、売主と買主が互いに公平さを欠かないように合意して期限を設定することが必要となる。

なお、売主が宅地建物取引業者の場合には、当事者の一方が契約の履行に着手するまで手付解除ができ、これに反する特約で買主に不利なものは無効とされている（宅地建物取引業法第39条第2項、第3項）。

図表3 手付解除

資料：筆者作成

手付解除の期限（第〇条）	平成 年 月 日
(手付解除)	
第〇条 売主は、買主に受領済の手付金の倍額を支払い、また買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれ本契約を解除することができる。	
2 前項による解除は、標記の手付解除の期限を経過したときはできないものとする。	

図表4 融資利用の場合

資料：筆者作成

融資利用の場合（第〇条）			
融資申込先	融資承認予定日		融資金額
	平成 年 月 日		金 円
	平成 年 月 日		金 円
	平成 年 月 日		金 円
融資未承認の場合の契約解除期限		平成 年 月 日	
(融資利用の場合)			
第〇条 買主は、本契約締結後すみやかに、標記の融資の申込手続きをしなければならない。			
2 標記の融資承認予定日までに、前項の融資の全部または一部について承認を得られないとき、買主は、標記の契約解除期限までは本契約を解除することができる。			
3 前項によって、本契約が解除された場合、売主は、買主に対し、受領済の金員を無利息で遅滞なく返還しなければならない。			

融資利用の場合

不動産を購入するにあたり、買主が融資の利用を前提とすることは一般的となっているが、売買契約を締結する段階では、融資の利用が確実にできるかどうか分からないのが実情である。そのため、予定していた融資を利用できなくなった買主は、売買代金を支払えず、債務不履行（契約違反）の責任を負うことになってしまう。

そこで買主保護のため、万一、融資の全部または一部について承認を得られない場合には売買契約を解除できる旨の特約、または当然に解除になる旨の特約を設けることにしている。

一方で、融資の承認結果が確定するまで売主の立場は非常に不安定なものになるとともに、購入意欲を失くした買主にこの特約が濫用されるおそれもある。そのため、売買契約書に買主が利用を予定する融資申込先、融資承認予定日、融資金額を記載して明確にすると同時に、買主には、すみやかに融資の申込手続きを行う義務があることも定めている。

なお、図表4の条項は、融資の全部または一部について承認を得られない場合は売買契約を解除できる、つまり買主が解除権を行使することにより白紙解除となる「解除権留保型（付）」の

特約である。この特約では、融資の全部または一部について承認を得られないとき、買主は、契約解除期限までに解除権を行使するか、他の資金調達方法により契約を続行するかを選択できるが、契約解除期限を過ぎてしまうと解除権の行使はできなくなる。融資承認予定日までに承認結果が確定していない場合等には、契約解除期限までに売主と買主で協議のうえ、融資承認予定日および契約解除期限の延長の覚書等の書面を交わしておく必要がある。

* * *

前述した特約は、円滑な取引を行うために、通常、不動産業者が用意する売買契約書にあらかじめ記載されている。しかし、本来であれば、売買契約書は売主と買主の合意した内容を書面化したものである。そのため、不動産業者には、これらの特約について売主と買主に理解、納得を得られるよう十分に説明を行うことが求められているが、現状では残念ながら十分であるとは言えないだろう。不動産売買の取引は扱金額も大きいため、失敗は避けたいと誰もが思っているはずだ。不動産売買契約を締結する際には、売買契約書の記載事項や不動産業者の話を鵜呑みにすることなく、契約の内容をよく理解したうえでサインするようアドバイスしたい。