

契約条項中心に解説! 不動産売買契約の基礎と トラブル対応

日時 2024年5月14日(火) 13:00~17:00
会場 都市センターホテル(東京・永田町)
講師 江口正夫氏 江口・海谷・池田法律事務所 弁護士



不動産売買契約書の基礎と実務慣行を確認

- 契約書の基本構造 ■契約書に何を記載して、何を記載しないのか
- 特約の有効・無効の判断基準 ■当事者欄の記載に関するトラブル等

不動産売買契約で間違いやすい論点を整理

- 目的物の特定 ■現状有姿売買 ■売買対象面積に関するトラブル
- 境界確認合意書 ■手付条項 ■残代金支払条項 ■違約金条項
- 契約不適合責任条項 ■消費者契約法と不動産売買契約等

所有者不明土地に関連する民法改正と売買契約 共有不動産の売買

大好評!! 受講者の声

瑕疵担保責任条項の読み方や、現法と改正民法との違いについても触れていただき参考になった(不動産仲介業)

条文の意味合いをまったく把握できていなかったことを実感した。とても勉強になった(REIT運用会社)

消費者契約法や宅建業法と売買契約との関係がよく分かった(不動産業)

売買契約特有の約定(手付や境界確認書)がとても参考になった(リース業)

ご案内

不動産売買契約書は、「売買物件の特定表示、売買代金の支払いと所有権の移転と引き渡しとの関係、手付金授受の場合の法律関係等の額、支払日、境界確認書の交付義務の違反と違約金、土地の実測及び土地代金の精算、所有権の移転と引き渡し、付帯設備等の引き継ぎ、負担の消除、公租公課等の精算、手付解除、引き渡し前の物件の滅失・毀損(危険負担)、契約違反による解除、ローン特約、瑕疵担保責任(改正民法施行後は契約不適合責任)」など、不動産取引において定めておくべき事項が多岐にわたって記載されているだけでなく、「消費者契約法」「宅地建物取引業法」の強行規定が適用されるため複雑です。さらに、「所有者不明土地問題に関連する民法改正」により、共有不動産やライフライン設置のための他人の土地使用権などの新たな項目への対応も必要となるなど、実務担当者として契約条項の意味を理解し、トラブルを未然に防止するための最新の実務知識の習得は重要な業務です。

本セミナーは、不動産法務のエキスパートとしてご活躍される江口正夫弁護士をお招きして、「不動産売買契約書の基礎」「特約条項の有効性の判断基準」「実務慣行」を整理解説することで、実務担当者に求められる不動産売買契約に関するトラブルへの対処法を実務目線で学びます。

参加申込書

不動産売買契約の基礎とトラブル対応

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒)	●振込予定日(月 日)
	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
	●ご担当者名()
TEL. ()	FAX. ()
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

O-0320240505-050

開催概要

開催日時 2024年5月14日(火) 13:00~17:00

会場 都市センターホテル
東京都千代田区平河町2-4-1 TEL.03-3265-8211
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 55,000円(1名様/消費税及び地方消費税を含む)
●同一申込書にて2名様以上参加の場合、
48,400円(1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)
※テキスト代を含む。

主催 総合ユニコム株式会社
東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階
TEL.03-3563-0025(代) FAX.03-3564-2560

お問合せ先/総合ユニコム(株)企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

ネットでお申込み <https://www.sogo-unicom.co.jp>

FAXでお申込み 0120-05-2560 (不通時はFAX.03-3564-2560)

- お申込み方法
 - ・【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
 - ・【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」を郵送いたします。
 - ・【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
 - ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡しください。
- 参加費のお支払いについて
 - 【インターネットでのお申込み】
 - ・弊社HP経由でのお申込みに関し、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご確認ください。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
 - 【FAXでのお申込み】
 - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
 - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
 - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
 - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
 - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
 - ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
 - ・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
 - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮願います。
 - ・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
 - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
 - ・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

契約条項中心に解説！不動産売買契約の基礎とトラブル対応

セミナープログラム

13:00～17:00 ※休憩を挟み進行いたします。

I. 不動産売買契約書の基礎

1. 契約書には何を記載して、何を記載しないのか？
2. 契約書に規定する特約の有効・無効の判断基準
3. 当事者欄の記載に関するトラブル
 - 契約書における当事者の表示と押印
 - 不動産取引のリスク分担を定めた覚書の有効性、他

II. 不動産売買契約書の具体的な分析

1. 目的物の特定方法
2. 「現状有姿」にて買い受けるという表現の意味
3. 売買対象面積に関するトラブル防止条項
 - 公簿売買と実測売買
 - 数量不足と代金増減額の要否
4. 境界確認合意書
 - 境界確認合意書により隣地との筆界は確定したことになるのか？
 - 境界確認合意書の提出条項の落とし穴と裁判例
5. 手付条項の読み方と留意点
 - 自社は手付解除権を保有したまま、相手方の手付解除権のみ喪失させる特約とは？
6. 残代金支払条項の読み方と留意点
 - 同時履行条項と先履行条項
7. 契約不適合責任条項の読み方
 - 契約不適合責任の内容と除斥期間の原則
 - 改正民法における、瑕疵担保責任から契約不適合責任への変更の影響
8. 契約不適合責任のもとでの改正宅建業法40条との関係
9. 違約金条項の読み方
10. 消費者契約法と不動産売買契約
 - 相手方が消費者の場合でも
売買代金の20%とする違約金条項は有効か？
 - 買主が消費者である場合の契約不適合責任免除特約
11. 共有不動産の売買
12. 所有者不明土地に関連する民法改正と売買契約

講師プロフィール



江口 正夫 (えぐち まさお)

江口・海谷・池田法律事務所
弁護士

東京大学法学部卒業。弁護士（東京弁護士会所属）。最高裁判所司法研修所弁護教官室所付、日本弁護士連合会代議員、東京弁護士会常議員、民事訴訟法改正問題特別委員会副委員長、(旧)建設省委託貸家業務合理化方策検討委員会委員、(旧)建設省委託賃貸住宅リフォーム促進方策検討委員会作業部会委員、NHK文化センター専任講師、不動産流通促進協議会講師、東京商工会議所講師等を歴任。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会理事。東京商工会議所経済法規委員。

主著書には、『企業責任の法律実務』、『特殊担保の法律実務』、『債権回収の法律実務』、『大改正借地借家法Q&A』、『都市計画法・建築基準法Q&A』、『決定版・定期借地権』、『誰にもわかる借地借家法』、『定期借地権50問50答』、『地主から見た定期借地権付住宅分譲事業』、『現代裁判法体系・不動産売買』(共著)、『民事弁護と裁判実務・動産取引』(共著)、『人生航海術』(共著)、『新借地借家法講座・借地編』(共著)、『定期借家権の実務・建設省標準契約書のポイントと活用法』(共著)、『決定版・定期借家権実践ガイドブック』(共著)、『米国事業用不動産管理業務マニュアル・実例書式集例集』、『マンガでわかる不動産業の個人情報保護法入門』等がある。