

# 契約条項 の考え方を 中心に解説

## 参加対象

不動産売買契約書を  
基礎から学びたい方

【講師】江口正夫氏

海谷・江口・池田法律事務所  
弁護士

総合ユニコム [不動産マネジメントセミナー]のご案内

# 不動産売買契約 の基礎とトラブル対応

## 不動産売買契約書の基礎と実務慣行を確認

■不動産売買契約書の基本構造／■売買契約書には何を記載して何を記載しないのか／■トラブルへの対処条項を作成する際の考え方／等

## 不動産売買契約で間違いやすい論点を整理

■現状有姿売買／■契約面積と実測面積の相違と代金増減額の要否／■中間省略登記の可否と第三者のためにする契約／■消費者契約法と不動産売買契約／等

## ご案内

不動産取引の法律である宅地建物取引業法では、不動産取引における当事者間の紛争を防止するために、その取引に携わる不動産事業者に契約内容を記載した書面の交付を義務付けています。

不動産売買契約書には、売買物件の表示、売買代金、手付金等の額、支払日、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ます。

実務担当者としては、不動産売買契約で問題になりやすい各条項の留意点や、特約条項の有効性の判断基準を学んだうえで、契約交渉をすることが求められます。

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、不動産売買契約書の基礎や実務慣行を整理したうえで、トラブルとなりやすい各条項の留意点を実務目線で解説いたします。

開催日時 **2019年3月4日(月) 13:00~17:00**

会場 **東京ガーデンパレス**

東京都文京区湯島1-7-5 TEL.03-3813-6211(代)  
※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 **43,200円(1名様につき)**

(消費税及び地方消費税3,200円を含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合、  
**38,880円(1名様につき)**

(消費税及び地方消費税2,880円を含む)

※テキスト・コーヒー代を含む。

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

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます！  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

## 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-0320190313-040

お申込み先 **FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560**

※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直してください。

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

#### ●お申込み方法

- 左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX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」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名刺1枚」と共にお渡し願います。
- 開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。

#### ●参加費のお支払について

- 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(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2,000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。
- 会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、PC・携帯電話等の使用はお断りいたします。
- ご記入いただいた個人情報、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。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

13:00~17:00 ※15時前後に15分間のコーヒーブレイクを挟みます。

## I. 不動産売買契約書の基本構造

1. 不動産売買契約書の全体構成と契約を成立させるための要素
2. 契約をスムーズに履行させトラブルに対処するための契約条項
3. 契約書には何を記載して、何を記載しないのかは、どうやって判断するのか？
4. 契約書に規定する特約の有効・無効の判断基準
5. 売買契約に貼付する収入印紙（印紙税法に関する諸問題）
6. 後書き
7. 当事者欄の記載
  - 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. 不動産売買契約書の前文
2. 目的物の特定に関する条項
3. 売買の権利義務の発生原因事実の合意はできているか？
4. 「現状有姿」にて買い受けるという表現の意味
5. 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
6. 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
7. 手付条項の読み方
  - 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？
8. 残代金支払条項の読み方
  - 同時履行条項と先履行条項
9. 瑕疵担保責任条項の読み方
  - 瑕疵担保責任の内容と除斥期間の原則
  - 民法改正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
10. 危険負担条項の読み方
11. 違約金条項の読み方
12. 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瑕疵担保責任免除特約
  - 売主が宅地建物取引業者である場合の消費者契約における特約条項の有効性
13. 中間省略登記の可否と第三者のためにする契約
14. 売買契約とローン条項の解釈等

江口 正夫（えぐち まさお）

海谷・江口・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士教官室所付、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の個人情報保護法入門』等がある。