

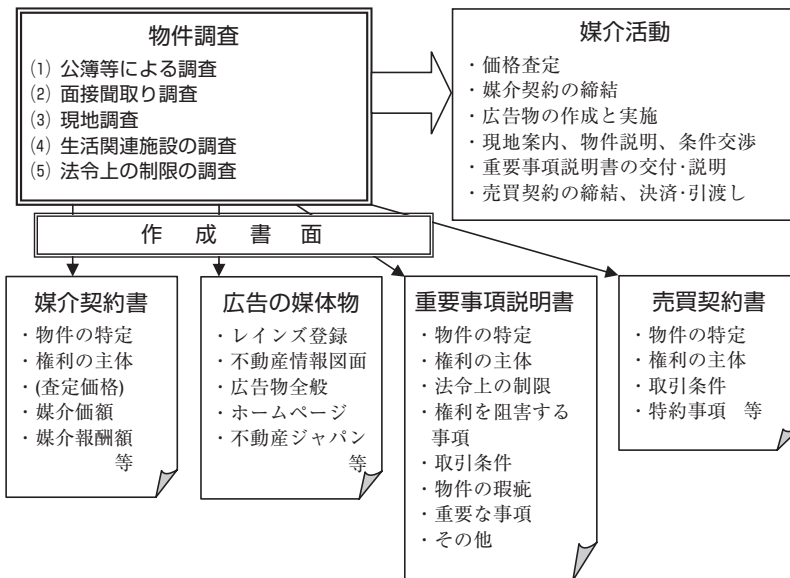
物件に関する調査

第1節 調査総論

1 はじめに

はじめに「物件に関する調査」について解説します。従業者にとって物件を調査することは、宅地建物取引を行う場合には避けて通れない非常に重要で大切な仕事です。それはなぜでしょうか。

—— 物件調査の内容を反映する主要な業務・作成書面との関係 ——



次の第1から第6に記述のように物件調査は、宅地建物取引に携わる従業者にとって、業務のすべてに関わる基本中の基本の業務であり、非常に大切な仕事となります。特に重要なことは、十分な事前準備と納得できるまで調査をするという気構えです。決して「これでいいだろう。」と妥協してはいけません。

物件調査は決しておろそかにせず、疑問点は納得がいくまで調査する。

第1に、不動産の売却依頼を受けた場合、依頼者の所有する不動産がどのような物件であることを正確に把握しなければなりません（物件調査）。

対象不動産の特定、依頼者と所有者の関係、当該不動産の使用・収益・処分における公法、私法上の制限にどのようなものがあるのか等を調査します。

例えば、土地の場合、建物を建てることができるのか、建つとしたらどれくらいの規模のものが建てられるのか、住宅用地なのか、ビル用地に向いているのか、あるいは周囲の環境はどうなのか、その他にも隣地との境界ははっきりしているのか、というようなことを正確に調査し、把握しなければなりません。

第2に、売主に査定価格を告げる場合に、調査した内容が査定価格の計算の根拠となります（本編第4章「価格査定」参照）。

第3に、その物件に何らかの使用上の制限または重大な瑕疵があった場合は、価格にも影響を及ぼすので、売主と「売出価格」の打ち合わせが必要となるでしょう（本編第5章「媒介契約等」参照）。

第4に、媒介契約を締結した後、調査した内容をもとに指定流通機構への登録および広告物を作成して販売することになりますが、調査漏れがあった場合、正しい情報提供ができないだけでなく、「不動産の表示に関する公正競争規約」の規定違反となる可能性があります（本編第6章「指定流通機構」、第7章「不動産広告」参照）。

第5に、物件の利用状況や建築年月日、面積などは、売主、買主の税額計算において、税制に係る特例適用要件に該当するか否かに大きく関係する場合があります。

例えば、3階建の住宅で、売主が「土地も建物も自分名義で、1・2階は我々夫婦が使い、3階は第三者に貸している。」と言っている場合、税務上すべて居住用として認められるか、というようなことです。（不動産に関する税制：別冊「不動産税制の手引」参照）

〔答：居住用部分の範囲内で特例が適用されますが、居住用部分とその他の部分の区分は面積比で行います。〕

第6、最後に、調査内容に基づいて売買契約書や重要事項説明書を作成するに当たり、正確に物件調査がなされないで売買契約書や重要事項説明書の記載漏れ・説明不足のまま契約してしまうと、後日その事実が判明して苦情や紛争となることがあります。

これは業法第35条の重要事項の説明義務違反となることもあり、これにより損害賠償を請求されたり、場合によっては会社が免許停止等の処分を受けることもあります。そうなれば決済・引渡しどころではなくなってしまいます。（本編第8章「契約書の知識」、第9章「重要事項の説明」、第10章「契約の締結、決済・引渡し、登記」参照）。

契約書の知識

第1節 はじめに

宅地建物を売買あるいは賃貸借する場合は、売買契約書か賃貸借契約書を作成します。

例えば、宅地建物を売買する場合、その売買代金の支払いの方法は、ほとんどの場合、次のようになります。

手付金 ⇒ (中間金) ⇒ 残代金

宅地建物は高額な商品なので一括払いというケースは少なく、上記のように分けて支払うケースが多くなります。

ところで、皆さんは自分の会社で使用している売買契約書（あるいは賃貸借契約書）の各条文について、顧客に対し、読むだけでなく、逐一その内容を正確に説明できますか。

例えば、上記の「手付金」とはどのような性質のお金で、契約の流れの中でどのような役割を果たしているのかについて、顧客に正確に説明できますか。

仮に現時点で説明できなくても、皆さんは宅地建物の取引という実務経験の中で、その流れや契約書の内容を（自然に）覚えていくでしょう。

しかし、顧客は一生のうち何度も宅地建物の取引を経験するわけではないので、その大半は契約書等に接する機会が少ないのが通常です。従って、顧客がその内容についてすぐに理解できないのは普通であり、質問が出るのも当然です。

皆さんは顧客から契約の流れや契約書等の内容について質問を受けた場合、正確に分かりやすい表現で、説明しなければなりません。この時に適当にごまかすと、顧客は誤解したまま、あるいは不明のまま契約に臨むことになり、契約後トラブルとなることがあります。

以上のことを踏まえ、本章で次のことを学び、契約および契約書に関する知識を身につけてください。

本章で学ぶこと

- ① 契約書とはどのようなものなのか
- ② 契約書には何が記載されているのか
- ③ 契約書の条文およびその記載内容にはどのような意味があるのか
- ④ 民法と業法との関わりはどうなっているのか

第2節 契約書の意義

民法では、当事者の口頭による合意だけで契約は成立し、必ずしも書面の作成を要しません（民法第555条、第601条）。しかしながら、宅地建物を売買したり、貸借する際に、売買や貸借の対象となる宅地建物の範囲や売買代金、支払時期、その他の条件などについて、当事者の権利義務の内容を明確化し、トラブルの防止のために特に契約内容を書面化することが一般的です。

宅地建物取引においては、原則として、当事者が契約書に署名・捺印し、契約書を作成したときに契約が成立すると考えられるのが社会通念です。

従って以上の観点から、業法では、取引に関与する業者に対して契約内容を記載した書面の交付義務があり、契約書を交付することでこの義務に代えることができますとされています。

この場合、宅地建物取引の専門家である宅地建物取引士は、宅地建物の物理的状況や権利関係について十分に実情を把握し、公平な立場で契約書を作成しなければなりません。

一般法と特別法

一般的に適用される法規定と特定の局面において適用される法規定とがある場合、一般法と特別法の関係にあるといわれ、一般法と特別法とで規定の内容が異なるときは、特別法が適用されます。

契約自由の原則により、個人は原則として自由に契約の内容を定め締結することができますが、契約一般について定めている一般法の民法に対し、特別法である宅地建物取引業法・借地借家法・消費者契約法等において異なる規定がある場合には、特別法の規定が適用され、任意に定めた契約内容が効力を有しないケースがありますので、契約書を作成するに当たっては、特別法の規定に抵触しないか注意する必要があります。

1 契約書作成の効用と機能

契約書を作成することには次のような効用と機能があります。

(1) 契約条件の整理

契約が成立に至る過程においては、売買代金、支払い条件、移転登記、引渡し、解除条件やローン特約等について、条件交渉をしながら当事者の合意が成立していきます。これらの合意が成立した内容を契約書としてまとめます。このことにより、全ての契約条件が整理されます。

(2) 契約内容の確認

契約が成立しても、口頭の合意だけでは、後日契約内容が確認できなくなります。人間の記憶は意外と不正確なものであり、逆に、自己に都合のよい部分だけが記憶に残っているということも少なくありません。書面化することは、このように内容が不明確化することを避け、契約内容がいつでも確認できるという効用を有しています。

(3) 権利義務の明確化による取引の円滑化

契約書の内容として記載することは、当事者間の約束ごとです。従ってその内容は、両者の権利義務に関わることです。書面化することにより、法律上の権利義務を明確化させ、両当事者を法的に拘束することにより、取引が円滑に進行するという効用があります。

(4) 紛争の防止

書面が作成され、契約内容が確認され、両当事者の権利義務が明確化することは、紛争を防止することにつながります。

(5) 証拠としての機能

仮に、万一紛争が発生しても、契約書があれば契約の内容を裁判上立証するのは容易です。契約書には裁判上の証拠としての機能があります。

2 書面の交付義務（業法第37条）〈重要〉

(1) 書面の交付義務の制度趣旨

宅地建物取引に関する契約は、動産の取引と比べて契約内容や権利関係が極めて複雑なため、当事者が不明確な状態で契約を締結すると、後日契約内容をめぐる紛争が生ずる恐れがあります。

そこで、契約当事者に契約内容を十分認識させ、後日の紛争を防止するために、当事者に対して、成立した契約内容のうち主要な事項を記載した書面（いわゆる37条書面）の交付義務を宅建業者に課しています。

(2) 37条書面の交付

宅建業者は、売買、交換において当事者として契約を締結したときはその相手方に、代理により契約を締結したときはその相手方及び代理の依頼者に、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、37条書面を遅滞なく交付しなければなりません。

また、37条書面には、必ず宅地建物取引士が記名・押印しなければなりません。

（売買等の契約書の交付をもって37条書面の交付とすることが認められていることから、一般的には、契約書に宅地建物取引士が記名・押印を行い、契約当事者へ交付することが多く行われています。）