

令和2年4月改正 民法改正対応 全日版 売買契約書の主な改正点

公益社団法人 全日本不動産協会 流通推進委員会

令和2年3月版（第2版）

目次

1. 注意事項
2. 売買契約書の概要と書式について
3. 条文の変更箇所
4. その他

1. 注意事項

- 本資料は、令和2年2月1日現在の情報にて作成をしております。今後、内容の変更等が行われる可能性があります。あらかじめご了承ください。
- 本資料の「改正民法」とは、令和2年4月施行の改正（債権法改正）民法を指します。
- 本資料記載の民法条文は、原則として民法改正後の条文を示しています。
- 「従前書式」とは、従前の「一般仲介用／土地建物／売買代金固定」（No.16）、または「売主宅建業者用／土地建物／売買代金固定」（No.36）を指します。
- 記載の「各条文」は、新書式「一般仲介用／土地建物／売買代金固定」（No.16-1）、または「売主宅建業者用／土地建物／売買代金固定」（No.36-1）を指します。

売買契約に関するルールの見直し

売買に関する改正のポイント

今回の民法改正では、売買契約に関連するものとして、次のような点について見直しがされています。

- **売主が引き渡した目的物が種類や品質の点で契約内容と異なっていたり、数量が不足していた場合（契約内容に適合していなかった場合）に、売主が負う責任に関するルールの見直し**

※ 賃貸借契約や請負契約など、売買契約以外の有償契約についても、その性質に反しない限り、売買と同じルールが適用されます。

- **契約を解除するための要件の見直し**

※ 解除の要件の見直しは、売買契約に限らず、契約一般についてのものですが、ここでは売買を例にとって説明します。

2. 民法改正版 売買契約書の概要

- (1) 従前のラビネット書式をベースに加筆・修正のうえで作成しました。
- (2) 書式バリエーションは、従前と同じです。

なお、改正民法版の書式番号は、全てハイフンがついた番号になります。

例) (旧番号) 16.一般仲介用／土地建物／売買代金固定

(新番号) 16-1.一般仲介用／土地建物／売買代金固定

- 売主が引き渡した目的物が種類や品質の点で契約内容と異なっていたり、数量が不足していた場合（契約内容に適合していなかった場合）に、売主が負う責任に関するルールの見直し

改正後の民法では、買主は、下の表のとおり、売主と買主のいずれに帰責事由があるかに応じて、売主に対し、損害賠償請求や解除のほか、修補や代替物の引渡しなど完全な履行を請求することや、代金の減額を請求することができるようになりました。ただし、買主がこれらの請求をするためには、引き渡された商品が契約に適合していないことを知ってから一年以内に、売主にその旨を通知する必要があります。

■ 改正後の民法

買主の救済方法	買主に帰責事由あり	双方とも帰責事由なし	売主に帰責事由あり
損害賠償	できない	できない	できる
解除	できない	できる	できる
追完請求	できない	できる	できる
代金減額	できない	できる	できる

※ 赤字が法改正がされた部分

3. 条文の変更箇所（第4条）

・ 第4条（売買対象面積）【一般仲介用について】

第4条（売買対象面積）

売主、買主は、本物件の売買対象面積は、土地については表記土地面積と、建物については表記建物面積とし、同面積が測量等による面積と差異が生じた場合であっても、互いに異議を申し出ず、売買代金の変更、本契約の解除、損害賠償の請求その他何らの請求もしないものとします。

【一般仲介用】

民法改正前は「数量不足」は改正前民法第565条（数量の不足又は物の一部滅失の場合における売主の担保責任）の問題であり、瑕疵担保責任（改正前民法第570条）とは異なる責任と考えられたため、売買代金固定取引の特約（不動産登記簿の面積と売買対象の土地・建物の面積が異なっても、現況を優先し売買代金の増減額を行わない特約）と瑕疵担保責任の条項との整合性を考える必要はない。

しかし、改正民法では、改正前民法第565条の数量不足の規定が「契約不適合責任」の規定に統合され、**数量不足についても「契約不適合」の一種**とされることとなった。

よって、売買代金固定取引とするための条項においても、契約不適合責任や債務不履行責任が生じないことを明記してあるおく必要があるため、修正した。

3. 条文の変更箇所（第4条）

・ 第4条（売買対象面積）【売主宅建業者用について（条文は一般仲介と同じ）】

第4条（売買対象面積）

売主、買主は、本物件の売買対象面積は、土地については表記土地面積と、建物については表記建物面積とし、同面積が測量等による面積と差異が生じた場合であっても、互いに異議を申し出ず、売買代金の変更、本契約の解除、損害賠償の請求その他何らの請求もしないものとします。

【売主宅建業者用】

改正前宅建業法第40条は、宅建業者が自ら売主となる土地・建物の売買契約において、瑕疵担保責任について特約をする場合、期間を2年以上とする特約を除き、買主に不利な特約をしてはならないと定めている。

改正民法では、契約不適合責任（瑕疵担保責任）に「数量不足」も含まれることとなってしまったので、宅建業法第40条によって売買代金固定取引（数量不足についての契約不適合責任を免除する特約）ができなくなってしまうという弊害が生じた。

そこで、民法改正に合わせて改正された宅建業法第40条は、「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合」のみを対象とし、「数量」不足を同条の対象に含めないこととした。このため、売主宅建業者用の契約書であっても、本条のような売買対象面積を契約書記載の面積（不動産登記簿の面積）とし、測量による面積と差異を生じても売買代金の変更は行わないとする売買代金固定取引の条項は改正宅建業法第40条に反せずに有効となる。

3. 条文の変更箇所（第4条）

▪ 注意事項【売買代金固定型（公簿取引）について】

売買代金固定取引については、前提として面積についてはあらかじめ十分な検討を行うことを想定しており、不動産登記簿の記載面積と、実測図等にもとづく実際の面積が完全に一致するか、またはほぼ一致するケースにかぎり、売買代金固定取引型の書式の使用を想定しています。

そのため、売主が数量（面積）不足を知りながら、これを買主に告げなかった場合には責任を負う可能性があるため要注意。

※参考（改正民法 第572条）

（担保責任を負わない旨の特約）

売主は、第562条第1項本文又は第565条に規定する場合における担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。

3. 条文の変更箇所（第10条）

第10条（引渡し完了前の滅失・損傷）【一般仲介用、売主宅建業者用ともに同じ】
売主、買主は、本物件の引渡し完了前に天災地変、その他売主、買主いずれの責めにも帰すことのできない事由により、本物件が滅失または損傷して、修補が不能、または修補に過大な費用を要し、本契約の履行が不可能となったとき、互いに書面により通知して、本契約を解除することができます。また、買主は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができます。

引渡し完了前に物件が天災地変等の事由により滅失・損傷して契約の履行が不可能となったとき、従前書式よりも契約文言を明確にした。また、契約の履行が不可能を理由として解除されるまでの間、買主は売買代金の支払いを拒むことができる。

※参考（改正民法 第536条）

（債務者の危険負担等）

当事者双方の責めに帰ることができない事由によって債務を履行することができなくなったときは、債権者は、反対給付の履行を拒むことができる。

3. 条文の変更箇所（第10条）

第10条（引渡し完了前の滅失・損傷）【一般仲介用、売主宅建業者用ともに同じ】）

第2項 本物件の引渡し完了前に、前項の事由によって本物件が損傷した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、売主は、本物件を修補して買主に引渡します。

<第2項>

従前書式では、第1項（ただし書き）に記載されていた売主修補による引渡しを、第2項として別に明記した。

※参考（改正民法567条第1項）

（目的物の滅失等についての危険の移転）

売主が買主に目的物（売買の目的として特定したものに限る。以下この条において同じ。）を引き渡した場合において、その引渡しがあった時以後にその目的物が当事者双方の責めに帰することができない事由によって滅失し、又は損傷したときは、買主は、その滅失又は損傷を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。この場合において、買主は、代金の支払いを拒むことができない。

3. 条文の変更箇所（第10条）

・ 注意事項【引渡し完了前の滅失・損傷について】

重要事項説明書の「契約の解除等に関する事項」のうち、「(2) 引渡し完了前の滅失・損傷による解除」について、従前書式では、解除に関する「有・無」の選択肢を設けていましたが、**新書式では「有・無」の選択肢を廃止。**

改正民法では、売買契約における危険負担は、引渡し時を基準としているが、売買の目的物が売主の責めに帰すことができない事由による滅失または損傷した場合でも、引渡し前に滅失または損傷したのであれば、売主が危険を負担する（引渡し後に滅失または損傷があった場合についてのみ買主が危険を負担する）。

改正民法およびラビーネット新書式では「契約不適合か否か」に焦点が当たるため、「引渡し完了前の滅失・損傷」による解除規定を「無」とした場合、物件が引渡し完了前に滅失・損傷状態（＝契約不適合状態）であっても契約が解除できず、結果としてその契約の履行が困難となる。そのため、「『引渡し完了前の滅失・損傷』による解除はできる」としている。

896	(2) 引渡し完了前の滅失・損傷による解除
897	
898	1. 売主、買主は、対象不動産の引渡し完了前に天災地変、その他売主、買主いずれの責めにも帰すことのできない事由により、対象不動産が滅失または損傷して、修補が不能、または修補に過大な費用を要し、売買契約の履行が不可能となったとき、互いに書面により通知して、売買契約を解除することができます。また、買主は、売買契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができます。
899	
900	2. 対象不動産の引渡し完了前に、前項の事由によって対象不動産が損傷した場合であっても、修補することにより売買契約の履行が可能であるときは、売主は、対象不動産を修補して買主に引渡します。
901	
902	3. 第1項の規定により売買契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。
903	
904	
905	
906	
907	
908	
909	

3. 条文の変更箇所（第11条）

第11条（物件状況等報告書）【一般仲介用、売主宅建業者用ともに同じ】

売主は、買主に対し、本物件について、本契約締結時における状況等を別紙「物件状況等報告書（告知書）」に記載して説明します。

従前書式では「物件状況報告書（告知書）」としていたが、今回の書式修正にあたり、売買契約における「契約不適合責任」の明確化の観点から、売主による同書類の記載事項が大幅に増え、記載内容も単に物件の状況に留まらない事項に増えたため、「物件状況等報告書（告知書）」に名称が変更となった。

3. 条文の変更箇所（第13条）

第13条（契約不適合による修補請求等）【一般仲介用】

売主は、買主に対し、引渡された土地および建物が品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」といいます。）であるときは、引渡完了日から3ヶ月以内に通知を受けたものにかぎり、契約不適合責任を負います。ただし、建物については次の場合のみ責任を負います。

- (1) 雨水の浸入を防止する部分の雨漏り
- (2) 建物の構造耐力上主要な部分の腐食
- (3) シロアリの害
- (4) 給排水管（敷地内埋設給排水管を含みます。）・排水柵の故障

<第1項>

契約不適合の責任に関し、引渡完了日から所定の期間に行うべき「請求」を「通知」に変更した。

（※ここにいう「通知」は現在実務上行われている請求と同じ意味）また、建物の契約不適合責任の対象について、建物状況調査（インスペクション）の基本的な調査箇所に合わせた。

（1）「雨水の浸入を防止する部分の雨漏り」について

「雨漏り」は「雨水の浸入を防止する部分の雨漏り」と表現を改めたが、契約不適合責任の範囲に変更はない。

なお、マンションの「雨漏り」は共用部分の不具合または共用部分に原因がある不具合であるため、契約不適合責任の範囲からは「雨漏り」を除外している。

（ラビーネット新書式では「区分所有建物」が該当）

3. 条文の変更箇所（第13条）

(2) 「建物の構造耐力上主要な部分の腐食」について

新書式では「建物の構造耐力上主要な部分の腐食」とした。（※従前は「木部の腐蝕」のみ）
これにより鉄部等の腐食（「腐蝕」から表記変更）も売主の責任範囲となり、木造戸建てだけではなく、鉄骨造等の戸建にも対応が可能となる。ただし、「腐食」が要件のため、コンクリート等にヒビなどの不具合があっても腐食していなければ売主は責任を負わない。また、従前通り、構造耐力上危険であると判断される場合に限り、修補の対象となる。

(4) 給排水管（敷地内埋設給排水管を含みます。）・排水枡の故障

建物の契約不適合責任のうち、従前書式では「給排水管（敷地内埋設給排水管を含む。）の故障」を、「給排水管（敷地内埋設給排水管を含む）・排水枡の故障」とし、「排水枡」を加えた。排水管と排水枡の区分が不明確なため、条文上、排水枡についても契約不適合責任を負うことを明確にした。なお、排水枡のフタに生じたヒビ程度では修補の対象外。

3. 条文の変更箇所（第13条）

第13条（契約不適合による修補請求等）【一般仲介用】

第2項 売主が、買主に対し負う前項の契約不適合責任の内容は、修補にかぎるものとし、買主は、売主に対し、前項の契約不適合について、修補の請求以外に、本契約の無効の主張、本契約の解除、売買代金の減額請求および損害賠償の請求をすることはできません。ただし、前項の土地の契約不適合により本契約を締結した目的が達せられないときは、買主は、売主に対し、本契約を解除することができます。

<第2項>

売主が、買主に対し負う契約不適合責任の内容については修補に限るものとし、それ以外の、契約の無効、解除、売買代金の減額請求または損害賠償の請求を認めないこととした。ただし、土地の契約不適合により、買主が契約を締結した目的が達せられないときは、買主の契約解除を認めている。

⇒【関連条項 第16条】も参照

3. 条文の変更箇所（第13条）

第13条（契約不適合による修補請求等）【一般仲介用】

第4項 売主は、買主に対し、本契約締結時に第1項の契約不適合を知らなくても、本条の責任を負いますが、買主が本契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、売主は本条の責任を負いません。

<第4項>

一般仲介用では、買主が契約不適合の事実を知っている場合、売主は契約不適合責任を負わないこととした。改正民法では、買主が契約不適合を知っていても、契約不適合責任が否定されるとは限らないので、この規定は改正民法から見ると特約の位置付けとなる。

3. 条文の変更箇所（第13条）

・ 注意事項【契約不適合による修補請求・解除】

重要事項説明書の「契約の解除等に関する事項」のうち、(5) 契約不適合による修補請求・解除について、従前書式では、解除に関する「有・無」の選択肢を設けていたが、**新書式では「有・無」の選択肢を廃止。**

新書式では「契約不適合か否か」に焦点が当たるため、「無」とした場合、「契約不適合責任を負わない」となり、「契約に適合しない（＝不適合）物件の売買」と、論理的に矛盾を生じる。

そのため、新書式の重要事項説明書では、契約不適合による修補請求・解除の規定は適用するとして、契約書第4項の定めのとおり、「**買主が契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、売主は契約不適合責任を負わない**」としている。

従って、**契約締結時に契約不適合部分が判明している場合には、必ずその旨を契約書の特約部分に明記して、その部分が契約不適合責任から除かれていることを明確にしておく必要がある**ため、**要注意。**

932	(5) 契約不適合による修補請求・解除
933	
934	1. 売主は、買主に対し、引渡された土地および建物品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」といいます。）であるときは、引渡完了日から3ヶ月以内に通知を受けたものにかぎり、契約不適合責任を負います。ただし、建物については次の場合のみ責任を負います。
935	(1) 雨水の浸入を防止する部分の雨漏り、(2) 建物の構造耐力上主要な部分の腐食、(3) シロアリの害、(4) 給排水管（敷地内埋設給排水管を含む。）・排水桝の故障
936	
937	2. 売主が、買主に対し負う前項の契約不適合責任の内容は、修補にかざるものとし、買主は、売主に対し、前項の契約不適合について、修補の請求以外に、売買契約の無効、解除、売買代金の減額請求または損害賠償の請求をすることはできません。ただし、前項の土地の契約不適合により売買契約を締結した目的が達せられないときは、買主は、売主に対し、売買契約を解除することができます。
938	
939	
940	3. 売主は、買主に対し、売買契約締結時に第1項の契約不適合を知らなくても、本規定の責任を負いますが、買主が本契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、売主は本規定の責任を負いません。
941	
942	
943	
944	
945	
946	
947	

3. 条文の変更箇所（第13条）

第13条（契約不適合による修補請求、代金減額請求および損害賠償請求）

【売主宅建業者用】

売主は、買主に対し、引渡された本物件が種類または品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」といいます。）であるときは、責任を負うものとし、買主は、売主に対し、次のとおり請求することができます。

- (1) 買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができます。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課すものではないときは、買主が請求した方法と異なる方法による修補をすることができます。
- (2) 前号の場合において、買主が、売主に対し、相当の期間を定めて修補の催告をし、その期間内に修補をしないときは、買主はその不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができます。ただし、買主が売主に催告しても修補を受ける見込みがないことが明らかであるときは、催告をすることなく直ちに代金の減額を請求することができます。
- (3) 第1項の契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、第1号の修補請求、第2号の代金減額請求のいずれもすることはできません。

第2項 第1項の契約不適合が、本契約および社会通念に照らして売主の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し、損害賠償を請求することができます。

第3項 買主が、売主に対し、引渡完了日から2年以内に契約不適合の旨の通知をしないときは、売主は、買主に対し、前2項の責任は負いません。

3. 条文の変更箇所（第13条）

（契約不適合による修補請求、代金減額請求および損害賠償請求）【売主宅建業者用】

改正宅建業法第40条第1項は、従前の宅建業法第40条と同じく、責任期間だけではなく、責任の内容（追完請求、代金減額請求、損害賠償、解除）についても、民法の任意規定と比べて買主に不利となる特約は無効となる。

売主が宅建業者の場合、買主の救済措置は以下のとおり（※買主に不利な特約は無効）

- ・修補請求 ・代金減額請求（※催告期間内に修補を行わない場合） ・損害賠償請求
- ・解除（ラビーネット新書式では第16条） ・違約金（ラビーネット新書式では第16条）

売主宅建業者用の種類または品質に関する契約不適合責任の期間は、改正宅建業法第40条を順守する形で、引渡完了日から2年以内としている。

なお、一般取引用にある、買主が契約不適合を知っている場合の契約不適合責任の除外規定については、宅建業法第40条に抵触することから定めていない。

3. 条文の変更箇所（第15条）

第15条（手付解除）【一般仲介用】

第1項 売主、買主は、本契約を表記手付解除期日までであれば、その相手方の本契約の履行着手の有無にかかわらず、互いに書面により通知して、解除することができます。

第2項 売主が前項により本契約を解除するときは、売主は、買主に対し、手付金等受領済みの金員および手付金と同額の金員を現実に提供しなければなりません。買主が前項により本契約を解除するときは、買主は、売主に対し、支払い済みの手付金の返還請求を放棄します。

第15条（手付解除）【売主宅建業者用】

売主、買主は、その相手方が本契約の履行に着手するまでは、互いに書面により通知して、買主は、売主に対し、手付金を放棄して、売主は、買主に対し、手付金等受領済みの金員および手付金と同額の金員を買主に現実に提供することにより、本契約を解除することができます。

一般仲介用では、第1項で表記手付解除期日までであれば、「相手方の本契約の履行着手の有無にかかわらず」と明記。（改正民法第557条の特約の位置付け）

3. 条文の変更箇所（第15条）

- **注意事項【手付解除について】**

売主が解除するためには、倍返し金を買主に手付解除期限までに支払わなければならないと規定。

⇒原則として手付倍返し金の「現実の提供」が必要で、通知だけでは要件が不足する可能性があるため、注意が必要。

※現実の提供とは、金銭を買主が受領できる状態に置き、買主にその受領を求めることをいう。

3. 条文の変更箇所（第16条）

第16条（修補の遅滞を含む契約違反による解除・違約金）【一般仲介用】

第1項 売主、買主は、その相手方が本契約にかかる債務の履行を遅滞したとき、その相手方に対し、相当の期間を定めて債務の履行を催告したうえで、その期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。なお、第13条第1項の契約不適合について売主が同条第2項の修補を遅滞した場合を含めます。

新書式では、引き渡された土地および建物が品質に関して契約の内容に適合しないもの（契約不適合）であるときは、従来どおり、売主は買主に対して修補義務を負う。

しかし、売主が修補義務を遅滞した場合、買主は売主に対し、相当の期間を定めて債務の履行を催告し、その期間内に履行がないときは、契約の解除することができ、さらに違約金を請求することができることとした。

3. 条文の変更箇所（第16条）

第16条（修補の遅滞等を含む契約違反による解除・違約金）【売主宅建業者用】

第1項 売主、買主は、その相手方が本契約にかかる債務の履行を遅滞したとき、その相手方に対し、相当の期間を定めて債務の履行を催告したうえで、その期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。なお、第13条第1項の契約不適合について売主が同条同項第1号の修補または同項第2号の代金減額を遅滞した場合を含めます。

新書式では、引き渡された土地および建物が品質に関して契約の内容に適合しないもの（契約不適合）であるときは、買主は、第13条において修補請求権、および（催告期間内に修補を行わない場合）代金減額請求権がある。

売主がこれらの義務を遅滞した場合、買主は売主に対し、相当の期間を定めて債務の履行を催告したうえで、その期間内に履行がないときは、契約を解除することができることとし、さらに違約金を請求することができることとした。

3. 条文の変更箇所（第16条）

第16条（修補の遅滞（等）を含む契約違反による解除・違約金）

【一般仲介用、売主宅建業者用ともに同じ】

第2項 前項の規定による契約解除において、売主、買主は、その相手方に表記違約金（以下「違約金」といいます。）の支払いを請求することができます。ただし、本契約および社会通念に照らして相手方の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできません。なお、違約金に関し、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に違約金の増減を請求することができません。

契約違反による解除につき、当該解除の理由が、契約および社会通念に照らして相手方の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできないことを明確にした。

従前民法では、瑕疵担保責任は無過失責任であるため、損害賠償請求（違約金）の要件として売主の帰責事由を要さないが、改正民法では売主の帰責事由を要する。

3. 条文の変更箇所（第18条）

第18条（融資利用の特約）【一般仲介用、売主宅建業者用ともに同じ】

第1項 買主は、売買代金に関して、表記融資金を利用するとき、本契約締結後すみやかにその融資の申込み手続をします。

第2項 表記融資承認取得期日までに、前項の融資の全部または一部の金額につき承認が得られないとき、または否認されたとき、買主は、売主に対し、表記契約解除期日までであれば、本契約を解除することができます。

第3項 前項により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。

第4項 買主が第1項の規定による融資の申込手続を行わず、または故意に融資の承認を妨げた場合には、表記のとおりであることを確認します。

<第4項>

買主が融資の申込手続を行わず、または故意に融資の承認を妨げた場合は、ローン特約による解除はできないこととしました。

3. 条文の変更箇所（第19条）

第19条（建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項）

【一般仲介用、売主宅建業者用ともに同じ】

売主、買主は、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項がある場合には、表記のとおりであることを確認します。

2018年4月1日施行の改正宅建業法において、宅建業者が売買等の契約当事者に交付する書面（第37条書面）の記載事項に、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項が追加された。

本会書式は、不動産売買契約書はこの宅建業法第37条書面を兼ねている形としている。

宅建業法では、上記のとおり宅建業者が契約当事者に対して説明を行う事項として位置付けられているが、当該事項は契約当事者間でも当然に確認されるべき事項であることから、ラビーネット書式では、売主、買主間で確認する事項として条文上でも明記をしている。

（なお、記載事項については従前書式から特段の変更はありません）

3. 条文の変更箇所（第23条）

第23条（管轄裁判所）【一般仲介用、売主宅建業者用ともに同じ】

売主、買主は、本契約に関し、紛争が生じた場合、本物件所在地を管轄する地方裁判所または簡易裁判所を合意管轄裁判所とします。

管轄裁判所の扱いについて、

従前書式では「本契約に関する訴訟の管轄裁判所は、本物件所在地の管轄裁判所とする。」から、ラビーネット新書式では上記のとおり変更した。

なお、当初は「専属的合意管轄裁判所」とすることも検討したが、「その管轄裁判所以外の裁判所」では提起等できないこととなる（拘束力が強い）ため、表記の記載となった。

4. その他 注意事項

・ 注意事項 【購入の目的が示されている場合について】

改正民法第95条第1項第2号において、「動機の錯誤」を「表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤」と規定し、「その事情が法律行為の基礎とされていことが表示されているときは、その意思表示を取り消すことができる」、⇒「解除ができる」という明文規定となった。「動機の錯誤」とは、意思表示をするに至るまでの原因・動機・目的の段階で誤解をいう。このため、買主が購入目的を表示した場合に、「動機の錯誤」と判定される場合には契約解除される可能性があります。個々の購入目的が動機の錯誤にいう「動機」に該当するとは限らないが、口頭等による動機に該当する購入意思が表示された場合には、売買契約書に記載する等の対応が必要となる。

⇒買主から購入の目的等が明確に示された場合は、契約書の特約欄、重要事項説明書の備考欄等に明記する。

例：眺望の良い居住用物件、閑静な立地の居住用物件

4. その他 今後の課題

以下の課題については、改正民法施行後の裁判例の集積や実務の積み重ねを待つ必要があります。

(1) 修補に「過大な費用を要し」の「過大」基準とは？

(※「引渡し完了前の滅失・損傷」関連)

(2) 契約不適合時の「代金減額請求」の算定方法・基準とは？

(3) 契約不適合責任にもとづく損害賠償要件である「売主の帰責事由」とは？

(4) 契約不適合責任の除外規定である「買主の帰責事由」とは？

4. その他 【全日版改正民法対応売買契約書の利用について】

○売買契約書については、現行民法と改正民法で、「瑕疵担保責任」及び「契約不適合」の効果が大きく異なるため、誤った時期に使用するとトラブルになる可能性がありますので十分ご注意ください。

・令和2年3月31日までに締結する契約 ⇒ 現行民法版

・令和2年4月1日以降に締結する契約 ⇒ 改正民法版

★売買契約書については、現行民法中（令和2年3月31日まで）に改正民法版を使用しないようお願い致します。