

# 第9章

## 37条書面(契約書)

契約書は当事者の取り決めを書き記し、**契約後のトラブルを防止**する役割があります。いわゆる「言った・言わない」の水掛け論を防ぐために契約書をつくります。どういう手続きを踏んで、どのような内容を記載するのでしょうか。

### 1節 37条書面の交付

**宅建業者は、契約成立後**、契約内容を記載した書面(**37条書面**)を**交付**しなければなりません。お互いの決まり事が書かれているわけですから、契約の**両当事者に交付**します。もちろん宅建業者だからと言ってこの交付は省略できません。(契約書が手元になかったら、業者とはいえ、万一トラブルが起きたときに困るでしょう)

37条書面も、35条書面と同様に  
お客さんの**承諾**があれば37条書面の交付に代えて、37条書面の記載事項を、**電磁的方法**であって**宅建士の記名に代わる一定の措置**を講じたうえで提供できます。

37条書面は**宅建士の記名**は必要ですが、**説明は不要**です。交付する場所はどこでもOKです。

37条書面も、**交付義務**があるのは**宅建業者**です。宅建士ではありません。宅建士に課せられた義務は「37条書面への記名」です。また、35条書面と37条書面に記名する宅建士は**同一人物である必要もありません**。

#### 【大事な考え方】複数の業者が取引に関与してる場合

売主も業者、買主も業者、それを媒介した者も業者である場合も、**取引に関与した全ての業者**に37条書面の交付義務があります。

・ ・ ・ということは**各業者の宅建士全員の記名**が必要になります

## 2節 37条書面の記載事項

37条書面は契約書ですから、「いつまでに、だれが何をするか」、「〇〇の場合、〇〇は〇〇する」などの条件や期間、金額などの取り決めが書かれます。

取り決めの中でも37条書面への記載が義務化されているものを「**必要的記載事項**」、契約当事者が決めた特約に関するものを「**任意的記載事項**」といいます。

これらも、丸暗記は非常に非効率なので問題を通して覚えるようにしましょう。

### 1 必要的記載事項

37条書面に**必ず記載しなければいけない**事項です。

#### ○全取引共通(土地建物の売買・交換・貸借)

- ① 当事者の氏名および住所
- ② 宅地建物を**特定するために必要な表示**(住所・地番など)
- ③ 宅地建物の**引渡時期**
- ④ **代金・交換差金・借賃**の額の支払い時期と方法

#### ○売買・交換のみ

- ⑤ **移転登記の申請時期**
- ⑥ 既存建物であるときは、建物の**構造耐力上主要な部分**等の状況について当事者が確認した事項

### 2 任意的記載事項

こちらは、契約当事者で**定めをした場合には記載しなければならない**事項です。

#### ○全取引共通(土地建物の売買・交換・貸借)

- ① 代金・交換差金・借賃**以外**の金銭の額、支払い時期と方法(手付金、敷金、礼金などのこと)
- ② **契約解除**に関すること
- ③ **損害賠償額の予定、違約金**に関すること
- ④ 天災その他**不可抗力**による損害の負担に関すること(いわゆる危険負担の話)

#### ○売買・交換のみ(貸借のときは定めをしたとしても契約に無関係なので記載不用)

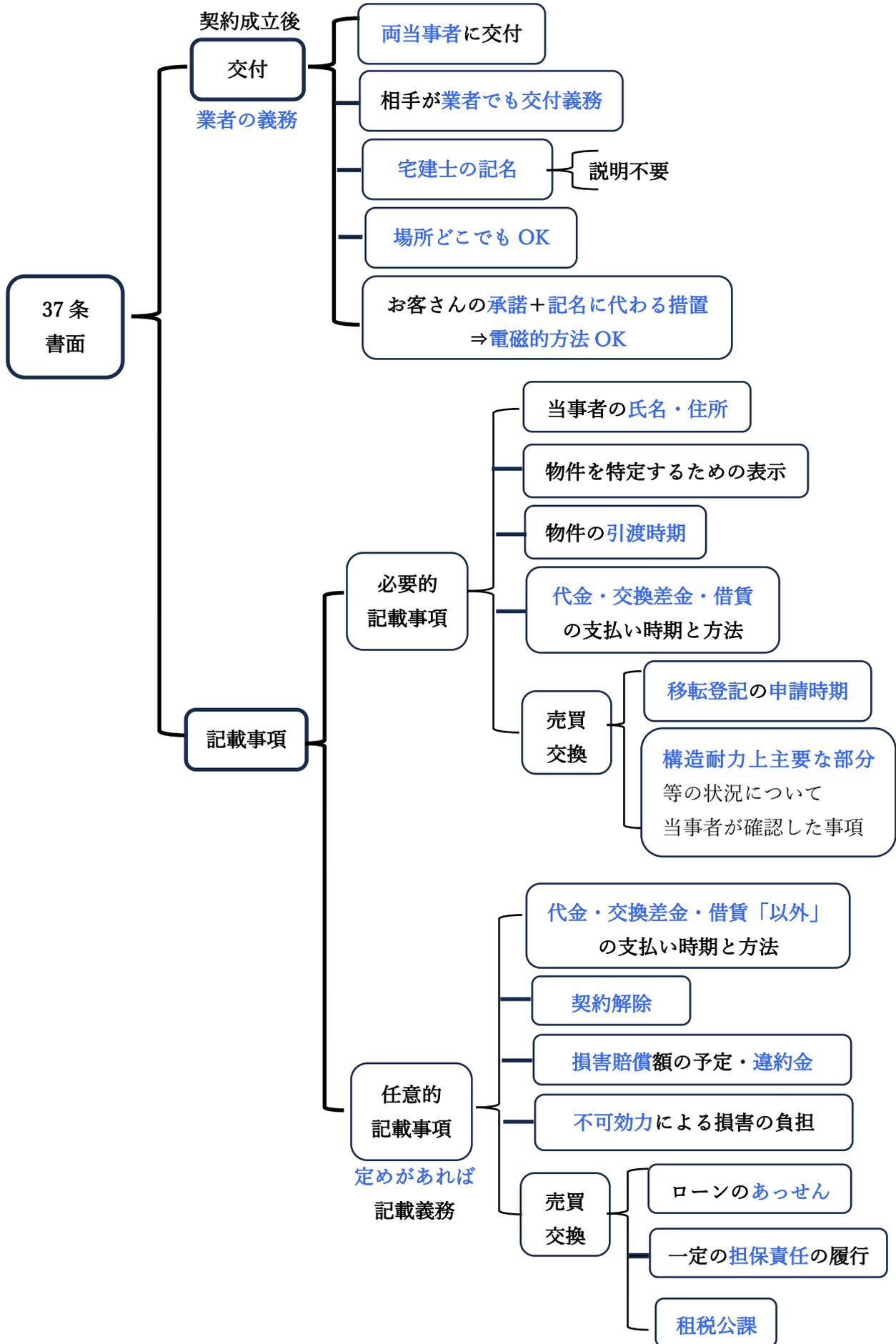
- ⑤ **ローンのあっせん**に関する定めと、ローンが通らなかった時の措置
- ⑥ 一定の担保責任の履行(**契約不適合責任など**)についての定め
- ⑦ 宅地建物の**租税公課**の負担に関すること

#### 「ローンのあっせん」とは

ローンを組む(借金をする場合)は、「〇〇銀行が金利□%で貸してくれます」と、不動産業者が付き合いのある金融機関を紹介することです。

次ページに、37条書面の記載事項を図でまとめました。

暗記をするにぜひ活用してください。



## 3節 35条書面・37条書面の比較

35条、37条のお互いの記載事項を丸暗記するのは非効率であり、どうせすぐに忘れます。記憶するポイントは、35条は記載事項が多いので「37条のみ」に記載する内容、「35・37条に共通する」内容を優先して覚えましょう。

### 1 35条のみの記載事項(契約前の商品に関する情報)

35条は記載事項が多いですが、下記の混乱しやすいところ、試験に出やすいところは少なくとも覚えておくようにして下さい。

- ・手付金**保全措置**の概要 (貸借は不要)
- ・建物の建築・維持保全の状況に関する**書類の保存状況** (貸借は不要)
- ・支払金・預り金の**保全措置**の概要
- ・**建物状況調査**の結果の概要

### 2 37条のみの記載事項 (契約後の金と時間にまつわる情報)

優先して覚えるべき事項は以下の通りです。

- ・代金・交換差金・借賃の**額**、支払い**時期**、支払い**方法**
- ・物件の**引渡し時期**
- ・**移転登記**の申請の**時期** (貸借は不要)
- ・既存建物の構造耐力上**主要な部分**の状況について当事者**双方が確認した事項** (貸借は不要)
- ・天災その他**不可抗力**による**損害**の負担について (定めがあれば記載)
- ・**租税公課**の負担 (定めがあれば記載。貸借は不要)

### 3 35条・37条に共通の記載事項 (37条の場合は**定めがあれば記載**する)

- ・**契約解除**に関すること
- ・代金・交換差金・借賃**以外**の金銭の授受(敷金・礼金など)
- ・**損害賠償額**の予定・**違約金**
- ・**ローンのあっせん**に関する定めと、ローンが通らなかった時の措置(貸借は不要)
- ・一定の担保責任の履行(**契約不適合責任**)に関する措置 (貸借は不要)

貸借において説明不要な情報とは、物件の「所有者」が**知っていればよい情報**であり、物件を借りる人にとっては関係ない、知っても意味がない情報のことです。

**【学習のコツ】** 共通しているものを優先して覚える。

35条(重説)は、**商品説明**の情報

37条(契約書)は、**契約にまつわるカネ・時間**に関する情報

が記載されることを意識し、35・37条に共通して記載する内容を意識して覚えましょう。

次の図は、35条書面のみの記載事項、37条書面のみの記載事項、両者に共通する記載事項で試験に頻出なものをまとめたものです。暗記に役立ててください。

