

宅建業法～第8章

37条書面(契約書)

- 37条書面の交付方法
- 37条書面の記載事項
- 重要事項説明書との相違点

1. 売買契約における37条書面

売買契約は

売り主と買主の口約束でも成立する・・・が、
契約内容を明確にしておかないとトラブルのもとに
⇒ 一定の契約内容を記載した書面を作成すること
を宅建業者に義務付け
これを『37条書面』という

☆ 『重要事項説明書』との違いに注意！！

2. 交付時期・義務者・相手方

- ①交付時期 契約の締結後、**遅滞なく**
- ②交付義務者 宅建業者 ※ **取引士ではない**(説明も不要)
- ③交付の相手方
宅建業者が自ら売買・交換
…相手方 ※ **取引の相手方が宅建業者であっても省略できない**
売買・交換・貸借の**代理・媒介**
…取引の両当事者(売主・買主、交換の両当事者、貸主・借主)
- ④交付方法 宅建業者が書面を作成
取引士に記名・押印させた上で交付(説明不要)
- ⑤交付場所 特段の規定はない

～取引に複数の業者が関与している時は、全ての業者に作成・交付義務あり

※ 重要事項説明書に記名・押印した取引士と37条書面に記名・押印する取引士は、同一人であることは要しない

3. 記載事項 ～必要的記載事項～

- ①当事者の氏名・住所
- ②宅地建物を特定するために必要な表示(所在・地番等)
- ③代金・交換差金・借賃の額、支払時期、方法
- ④宅地建物の引渡し時期
- ⑤移転登記の申請時期

～通常、売買契約書や賃貸借契約書が37条書面として用いられる
ただし、法定された記載事項がもれなく記載され、かつ取引主任者の記名・押印が必要

※ 貸借の場合、⑤は記載不要

＜H30改正＞【新設】

建物が既存建物(中古住宅)である時で、売買・交換の場合、
以下の内容が必要的記載事項となる

・建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分として国
交省令で定めるものの状況について、

「当事者双方が確認した事項」

～貸借の場合は記載不要

3. 記載事項 ～任意的記載事項～

- ⑥代金・交換差金・借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額、授受の時期、目的
- ⑦契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
- ⑧損害賠償額の予定・違約金に関する定めがあるときは、その内容
- ⑨代金・交換差金についての金銭の貸借(ローン)のあっせんに関する定めがある場合は、その不成立の時の措置
- ⑩天災その他不可抗力による損害の負担(危険負担)に関する定めがあるときは、その内容
- ⑪瑕疵担保責任についての定めがあるときは、その内容
- ⑫瑕疵担保責任の履行に関して講ずべき補償保険契約の締結等の措置の定めがあるときは、その内容
- ⑬宅地建物の租税公課の負担に関する定めがあるときは、その内容

※ 貸借の場合、⑨⑪⑫⑬は記載不要

3. 供託所等の説明

- ①説明時期 売買契約等が成立するまでの間
- ②説明方法 口頭での説明でOK
- ③説明の相手方 取引の相手方等
- ④説明事項

保証協会の社員でない宅建業者の場合

営業保証金を供託した供託所、及びその所在地

保証協会の社員の場合

保証協会の社員である旨

保証協会の名称、住所、事務所の所在地

保証協会が弁済業務保証金を供託した供託所、及びその所在地

※供託金の額や納付した分担金の額は説明不要

※ 取引士が説明する必要はない！

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2016年版」を
参照して作成しています。

