

【宅建業法】後日のトラブルを防ぐ「37条書面(契約書面)」の絶対ルール

不動産の取引において、契約内容が確定した後に作成・交付されるのが「37条書面(実務上の契約書)」です。事前に物件のリスクを伝える35条書面とは異なり、37条書面は「言った・言わない」の事後トラブルを防ぐことが最大の目的です。

試験で確実に得点するための4つの重要ポイントを整理しました。

1. 「いつ・誰に」交付するのか？(35条との違い)

- 交付時期: 必ず「契約成立後、遅滞なく」交付します。(※35条は契約成立「前」です)
- 交付相手: 契約の**「各当事者(双方)」**に交付します。売買なら売主と買主の両方、貸借なら貸主と借主の両方です。(※35条は買主・借主のみです)

2. 最大のひっかけ! 「説明」は不要

37条書面は、作成後に有効な宅建士証を持つ**「宅地建物取引士」

が記名をする必要があります(法改正により押印は廃止されました)。しかし、**35条書面**とは異なり、交付する際に内容を「説明」する法的な義務は一切ありません**。したがって、交付時に宅建士証を提示する必要もありません。試験で「37条書面を宅建士に説明させた」という選択肢が出たら、迷わず「✕」を付けましょう。

3. 「必ず書くこと」と「決めたら書くこと」

37条書面の記載事項は、大きく2つに分かれます。

① 必要的記載事項(絶対に書くこと)

- 当事者の氏名・住所、物件を特定するために必要な表示
- 代金・借賃の額、支払いの時期・方法
- 物件の**「引渡しの時期」(売買・貸借共通)
- 「移転登記の申請の時期」(※貸借では登記をしないうえに不要です。ここも頻出!)

② 任意的記載事項(定めがある場合のみ書くこと)

- 契約の解除に関する事項、損害賠償額の予定・違約金
- 天災などによる危険負担
- 契約不適合責任(旧: 瑕疵担保責任)の内容 ※「35条書面」では、契約解除については「必ず」説明事項となるため、このルールの違いも非常によく狙われます。

4. 業者間取引の特例と電子交付

- 業者間取引: 売主・買主の双方が宅建業者(プロ)であっても、**37条書面**の交付は絶対に省略できません(35条と同様です)。
- 電子交付: 令和4年の法改正により、相手方の承諾を得れば、紙の書面ではなくPDFなどの電子データ(電磁的方法)で提供することも認められています。