

相 談 事 例

ID : 04-03-039

相談タイトル

不動産の売買契約について書面による契約書の要否

Q：ご相談内容

親族が複数所有する不動産（土地）を何回かに分け売却しているが、過去に売却した土地について、不動産会社が入っているが、書面による契約書が作成されていない。契約書がないことから、税金の申告等も出来ない状態であり、土地の売却にあたり、「売買契約書」を作成しないという事はあるのか。

A：回答

不動産（土地・建物）の売買については、高額な取引となることもあり、原則書面による契約（売買契約書）が取り交わされるものと考えます。宅地建物取引業法上では、書面の交付（第37条）として「宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その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、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない」とされ、契約書面（契約書面と同じ意義を持つ書面）の交付が法的に位置付けられています。相談の契約については、購入された方が、「不動産業者の奥さん」個人と言うことだと、場合によっては、媒介行為のない、個人間売買として扱われた可能性があり、宅建業法の適用をあえて受けないように行われたことも考えられます。いずれにしても、契約書を作成していない事は、一定の意図を持って行われたと思いますので、関係？した不動産業者に確認されてはと考えます。