内容見本
（A5判縮小）

23　売主の契約不適合責任（瑕疵担保責任）を定める場合

条項例

（瑕疵担保責任）
第○条　乙は、本件目的物に瑕疵があった場合、甲に対して損害賠償請求をすることができる。

＜問題点＞
① 民法改正後では、契約不適合責任として記載すべきである。
② 契約不適合責任の対象又は対象外となる具体的内容が一切記載されていない。

改善例

① 契約不適合責任を定める場合
（契約不適合責任）
第○条　乙は、本件目的物が契約内容に適合しない場合（ただし、次条に定める事由は除く。）、適合しないことを知った時から1年以内に甲にその旨通知し、かつ相当の期間を定めて履行の追完を催告した場合に限り、履行の追完を請求することができる。

② 契約不適合責任を免除する場合
（契約不適合責任）
第○条　甲は乙に対し、以下に定める事由〔特性の例示列挙〕を含む一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は甲に対し、本件目的物が契約に不適合であることを理由として売買代金の減額、追完、解除又は損害賠償請求をすることができない。
（以下略）

解　説

1　契約不適合責任の考え方

改正後民法では、いわゆる特定物ドグマを否定し、瑕疵担保責任を債務不履行責任の特則と位置付けており、従来の「瑕疵」という文言を使用せず「契約の内容に適合しないもの」と規定しました（もっとも、従来の「瑕疵」の概念を積極的に変更する趣旨ではないと解されています。）。したがって、契約書においても契約不適合責任という文言を使用することが望ましいといえます。

契約内容に適合するか否かは、契約当事者の合意内容、合理的意思解釈から判断されるので、品質・性能・数量等を契約書において細かく定めておくことが、売主の責任の範囲を明確化し、紛争予防につながります。

2　契約不適合責任の免除条項

不動産と動産とにかかわらず、特定物を現状有姿で引き渡す場合、

Case 8　確定実測図等の交付と売買代金の支払が同時履行の関係に立たないとされた事例

（東京地判平25・6・18判時2206・91）

事例概要

原告（売主）と被告（買主）は本件土地の売買契約を締結したが、原告は、被告の代金支払義務の不履行を理由として本件売買契約を解除し、違約金を請求した。被告は、原告が本件土地の確定実測図等を交付しておらず、同書類の交付義務は代金支払義務と同時履行の関係に立つから、代金支払義務の不履行は違法でなく解除の効力は生じないと主張した。

＜問題となった条項＞

▶「原告は、被告に対し、本件不動産の所有権移転日である平成23年8月31日までに、（中略）境界確認書、境界確定協議書及び土地家屋調査士による確定実測図の原本（以下「本件確定実測図等」という。）を交付するものとし、これに要する測量費用は被告が負担する。」

裁判所の判断

本件売買契約書上、本件不動産の所有権の移転時期については、本件売買代金の受領と同時に行われるべきことが明示されているのに対し、本件確定実測図等の交付については、本件売買代金の受領と同時に行われるべきことが明示されていない。また、本件売買契約は、当初、登記簿上の面積を基準とし、現状有姿で引き渡す内容とされていたところ、契約書作成段階で本件確定実測図等の交付義務が被告の要

【コラム】～税務上の留意点～

1　収益認識のタイミング

固定資産の譲渡による収益の額は、引渡しの日の属する事業年度の益金の額に算入するのが原則ですが、土地や建物等の譲渡に関しては、引渡しの事実関係が外形上明らかでないケースが多いことを考慮して、契約の効力発生日に収益計上することも認められています（法基通2－1－14）。なお、個人の場合も同様に取り扱いますが（所基通36－12）、所有期間の長短（5年超か否か）により税率（長期譲渡の税率は住民税を含めて20.315％、短期譲渡の税率は住民税を含めて39.63％）が大きく異なります（租特31・32、地税附則34・35、復興財源特13）。

2　非居住者等に関する取扱い

非居住者や外国法人から日本国内にある不動産を購入した場合には、買主である法人は10.21％の割合で源泉徴収する必要があります（所税213、復興財源特13）。売主からの情報提供がないなど確認が困難な場合であっても、源泉徴収義務を果たしていないことへの罰金は発生するため、取引時には十分な確認が必要です。

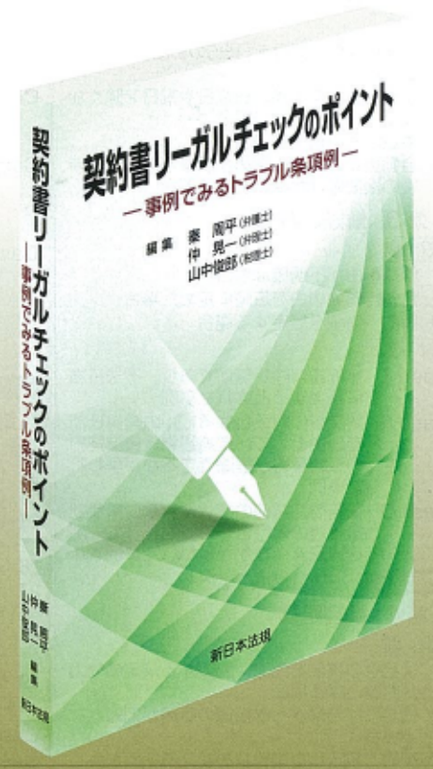
3　固定資産税精算金の取扱い

不動産の売買契約においては、1月1日又は4月1日を基準日として、

契約書リーガルチェックのポイント

―事例でみるトラブル条項例―

編集　秦　周平（弁護士）・仲　晃一（弁理士）・山中俊郎（税理士）



トラブルの原因を含む条項の改善のポイントを具体例を示して解説しています。

契約全般ならびに各種契約類型に特有の税務上の問題をコラムとして紹介しています。

企業法務に精通した弁護士、弁理士、税理士が協力して執筆しています。

A5判・総頁308頁
定価 3,850円（本体3,500円）
送料460円

0120-089-339　受付時間 8:30～17:00（土・日・祝日を除く）
WEBサイト　https://www.sn-hoki.co.jp/
E-mail　eigyo@sn-hoki.co.jp
法令情報を配信！

電子書籍も発売!!　〈電子版〉
定価 3,520円（本体 3,200 円）

総合法令情報企業として社会に貢献　新日本法規出版
公式Facebookページ　法律出版社ならではの情報を発信

掲載内容

第1章 契約全般（共通）

第1 表現、形式、用語

設 問
1 「及び」「並びに」「又は」「若しくは」等の用語の区別と用法に問題がある場合
2 特約条項（契約条項の一部適用を排除する条項）を利用する場合
3 「契印」、「割印」、「訂正印」、「捨印」によって契約の成否や内容が問題となる場合

コラム ～税務上の留意点～

第2 契約期間

設 問
4 契約期間の起算日を「契約の締結日」と定める場合
5 初日を算入するか、日曜日や祝日を除くか文言上一義的でない場合
6 中途解約条項がない場合
7 自動更新の期間の定めが明確でなく、更新後の期間条件が問題となる場合

第3 解除、解約

設 問
8 解除事由が不明確な場合
9 無催告解除事由を広範に定めた場合
10 解約一時金を設定する場合

判 例
Case 1 無催告解除が無効であり、不法行為に該当するとされた事例
Case 2 賃貸借の対象となるビルの開業延期を理由として、定期建物賃貸借契約の予約契約が解除できるかが争われた事例
Case 3 業務委託契約の解除により、原状回復義務の履行として委託料等の一部を返還すべきかが争われた事例

コラム ～税務上の留意点～

第4 損害賠償

設 問
11 債務者の責任を免除、制限する規定の効力が問題となる場合
12 債務者が賠償すべき損害の範囲が問題となる場合
13 契約で規定した違約金を超える損害が生じた場合
14 不可抗力の内容が不明確な場合

第5 裁判管轄（準拠法）

設 問
15 合意管轄の対象が訴訟に限定されており、調停事件の合意管轄が認められるか問題となる場合
16 主債務契約の準拠法が日本法である場合に、国際取引である連帯保証契約において準拠法の明示的な定めがなく、契約の有効性が問題となる場合

判 例
Case 4 一方的な合意管轄条項が無効とされた事例

第2章 契約類型別

第1 売 買

設 問
17 売買代金の定め方が問題となる場合
18 目的物の特定が不十分である場合
19 売買対象地の公簿面積と実測面積に差異が生じ得る場合（売買代金の定め方）
20 代金支払時期、支払場所、支払方法が明確でない場合
21 目的物の検品が必要となる場合
22 引渡義務の履行方法が明確でない場合
23 売主の契約不適合責任（瑕疵担保責任）を定める場合

判 例
Case 5 目的物を言い値で買い取る旨の確約書では、売買契約は成立していないとされた事例
Case 6 売買対象地の範囲が公簿面積ではなく実測図面に基づいて認定された事例
Case 7 公簿面積を基準に代金額を決定した土地売買契約が数量指示売買に該当するとされた事例
Case 8 確定実測図等の交付と売買代金の支払が同時履行の関係に立たないとされた事例
Case 9 土地に埋設された旧建物の構造物等が住宅建築目的に支障をきたすものとして「瑕疵」（契約不適合）に該当するとされた事例
Case10 土地と建物の一括購入において、減価償却費を多く計上するために建物の比重を多くして契約していたが、合理的な基準により計算し直した割付額を資産の購入対価とすべきとされた事例

コラム ～税務上の留意点～

第2 賃貸借

設 問
24 賃貸借契約書に表示の面積と賃料額との関係が問題となる場合
25 賃借人による共用部分等の使用が問題となる場合
26 賃借人の修繕義務が問題となる場合
27 期間の定めのある建物賃貸借において中途解約に伴う違約金条項の効力が問題となる場合
28 通常損耗が原状回復義務の範囲に含まれる場合
29 造作買取請求権の行使が問題となる場合

判 例
Case11 借地借家法の適用が問題となった事例
Case12 一時使用目的の建物賃貸借契約と認められるか問題となった事例
Case13 使用貸借契約により学校法人に貸し付けられた土地の相続税評価につき、借地権割合の控除が認められなかった事例

コラム ～税務上の留意点～

第3 請 負

設 問
30 契約不適合責任に基づく権利行使の期間制限が問題となる場合
31 契約不適合責任に基づく修補請求の可否が問題となる場合
32 契約不適合責任に基づく修補に代わる損害賠償が問題となる場合
33 契約不適合責任に基づく報酬減額請求の可否が問題となる場合
34 仕事が中途終了した場合の出来高請求が問題となる場合

判 例
Case14 請負業務の内容の特定性が足りないとされた事例
Case15 外注先に支払った費用が、請負契約に基づく外注費ではなく、雇用契約に基づく給与に該当するため、消費税の仕入税額控除の否認及び源泉所得税の徴収漏れとされた事例

第4 業務委託

設 問
35 製造業務委託（OEM）契約で製造物の対象が不明確な場合
36 アドバイザリー・サービス契約において有益な助言でないことを理由に業務委託料が支払われない場合
37 コンサルティング契約において、みなし報酬条項に基づき、報酬請求が問題となる場合
38 役務（WEBサイト掲載サービス）提供契約において、変更権留保条項による契約の変更が問題となる場合
39 販売業務委託契約において、販売方法の制限が独占禁止法に違反する可能性が存する場合

判 例
Case16 管理委託契約に含まれない事務の履行について商法512条に基づき相当の報酬が認められた事例
Case17 当初契約した委託業務の内容が一義的に明確でなく、報酬を含めた具体的な契約は締結が予定されていたに留まるとして、報酬の請求を斥けた事例

第5 金銭消費貸借、和解

設 問
40 諾成的消費貸借契約が解除された場合の借主の損害賠償義務及び額が不明な場合
41 資金使途以外の流用により期限の利益の喪失等が認められるかが不明確な場合
42 過怠約款により期限の利益を喪失したか否かが不明確な場合
43 期限前の弁済を行った場合の借主の損害賠償義務及び額が不明確な場合
44 貸主に対する届出義務の不履行の効果が記載されていない場合
45 包括的清算条項の範囲が問題となる場合
46 口外禁止条項違反による損害賠償請求が認められるか問題となる場合
47 陳謝する旨の記載内容の効力が不明確な場合

判 例
Case18 清算条項は、会社と退職者との間の債権債務関係が存在しないことを確認する内容に留まり、原告会社の役員及び従業員との清算を包括する清算条項が合意されたことを認めるに足りないとした事例

コラム ～税務上の留意点～

第6 雇用・労働

設 問
48 始業・終業時刻の扱いが問題となる場合
49 固定残業代の有効性が問題となる場合
50 配転命令の有効性が問題となる場合
51 傷病休職に関する取扱いが問題となる場合
52 退職金の不支給・返還の可否が問題となる場合
53 有期労働契約の更新の扱いが問題となる場合

判 例
Case19 使用者が労働者を新規に採用するに当たり、その雇用契約に期間を設けた場合において、当該期間は、契約の存続期間ではなく、試用期間であると解するのが相当であるとされた事例
Case20 勤続満10年で定年になる規程に基づき、退職金の支給を受けた従業員の大部分が、労働条件の変更等なく引き続き勤務している場合には、退職所得に該当せず、税制優遇が受けられなかった事例

コラム ～税務上の留意点～

第7 ライセンス使用許諾

設 問
54 許諾の範囲（期間、地域、対象）が不明確であった場合
55 専用実施権を設定し自己実施ができなくなった場合
56 改良発明の取扱いが独占禁止法に抵触する場合
57 ライセンス対象製品が特許権の範囲外となる場合
58 共有特許権者の一人が下請等に実施させる場合

判 例
Case21 第三者権利の非侵害の保証条項の意義が問題になった事例
Case22 真正商品の並行輸入が特許権の侵害でないとされた事例

第8 システム開発・共同開発

設 問
59 知的財産権の帰属が明確でない場合
60 共同開発における制限がある場合
61 委託料の対価となる業務・成果物が明確でない場合
62 秘密情報の取扱いが明確でない場合

判 例
Case23 ユーザとベンダとの間で請負契約が成立しているか否かが問題になった事例

第9 株式譲渡・事業譲渡

設 問
63 株式譲渡契約締結までの独占交渉義務が問題となる場合
64 表明保証違反に基づく責任追及が譲受人の主観的態様により左右される場合

判 例
Case24 株式譲渡契約において、譲受人が譲渡人に対し表明保証違反を理由に賠償補償請求したのに対し、違反に重大性が認められないことを理由に、請求が認められなかった事例
Case25 事業譲渡後の売掛金債権は譲受人に帰属すると定めた条項が有効であるとした事例
Case26 株式の譲渡契約において、株主が会社債務を代位弁済したとしても、法的には別個の問題であり、弁済額を「預かり金」として譲渡収入金額から控除することはできないとされた事例

コラム ～税務上の留意点～

●内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

内容見本（A5判縮小）

第1章 契約全般（共通） 第5 裁判管轄（準拠法）より

第5 裁判管轄（準拠法）

【設 問】

15 合意管轄の対象が訴訟に限定されており、調停事件の合意管轄が認められるか問題となる場合

条項例

（合意管轄）
第○条 本契約に関する訴訟の合意管轄裁判所は、甲の本店所在地を管轄する簡易裁判所又は地方裁判所とする。

<問題点>
① 合意管轄の対象が訴訟に限定されており、調停における合意管轄が認められないおそれがある。
② 専属的合意管轄ではなく、付加的合意管轄と判断されるおそれがある。

改善例

（合意管轄）
第○条 本契約に関する一切の紛争（裁判所の調停手続を含む。）の専属的合意管轄裁判所は、甲の本店所在地を管轄する簡易裁判所

合、調停事件については管轄合意が否定されるおそれがあることに留意が必要です（大阪地決平29・9・29判時2369・34）。

4 条項例と改善例

前記条項例では、「本契約に関する訴訟の合意管轄裁判所」とされており、合意管轄の対象が訴訟のみと解されるおそれがあります。また、合意管轄の趣旨が、専属的管轄を定めるものか、付加的管轄を定めるものか、明らかではありません。

そこで、前記改善例では、「本契約に関する一切の紛争（裁判所の調停手続を含む。）の専属的合意管轄裁判所」として、調停手続を含むこと、専属的管轄であることを明確にしたものです。

トラブル例

○ショッピングクレジット契約書中の「本契約について訴訟の必要が生じた場合には、購入者・連帯保証人ら及び当社は、訴額にかかわらず、当社の本店又は営業店の所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所を管轄裁判所とする事に合意する。」との条項について、専属的合意管轄の定めか争われた事案において、同条項は付加的な合意管轄を定めたに過ぎ

新日本法規出版株式会社

本社 総轄本部 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号
大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
(2020.12)51001181

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。