

## はしがき

当職らは、日夜、多数の契約書のリーガルチェックを行っています。その結果、商取引等で用いられている契約書には、一定の傾向があることを実感しています。大別すると、概ね以下のようになります。

- ① 弁護士が作成したと思われる契約書（約3分の1）
- ② 弁護士が作成した契約書を一部変更したと思われる契約書（約2分の1）
- ③ 弁護士がまったく関与していないと思われる契約書（約6分の1）

このうち、「弁護士が作成した契約書を一部変更したと思われる契約書」(②)には、苦渋の跡が窺えます。

顧問弁護士を有さない事業者が契約書を作成する場合、インターネットで契約書の雛型を探し出すか、大手取引先が作成した契約書を流用し、それを一部アレンジするケースが多いのではないのでしょうか。おそらく、元となる契約書の雛型を探すことは、それほど苦勞しないと思います。しかし、それを自らの希望に合わせてアレンジする過程が、かなりの困難を伴うものと想像しています。自らの希望を満たす契約文言を見つけるため、インターネットや雛型本を長時間彷徨うことになるのだと思います。

本書を執筆するにあたり、入手可能な契約書に関する書籍をすべて購入し熟読しました。その結果、現在出版されている契約書に関する書籍は、かなり少ないのだという印象を受けました。また、インターネット上で入手できる契約書雛型も、かなり限られているのが実情です。

とはいえ、契約書の文言が日本語であるからといって、自分で契約文言を作成することはお勧めできません。なぜ、上記②の契約書について、弁護士以外の手が入っているとわかるのかというと、多くの場合、独自

に修正した箇所が法的に問題のある記載となっているからです。契約文言は非常に洗練されており、また、多くの場合、その文言には法的な裏付けが存在します。そのため、契約書の一部をアレンジする際には、弁護士が作成した契約文言を探し出すほうが安全なのです。

本書は、多くの事業者が抱えているであろう上記ジレンマを解消するために作成されました。本書には多くの契約書変更例を掲載しています。これらの変更例は、当事務所の弁護士が、あらゆる可能性や場面を想定して作成したものです。きっと、契約書のアレンジを行いたいと考える時に、役立つものと思います。

また、今回、改訂版を発行するにあたっては、令和2年4月1日に改正民法が施行されることから、本書も改正民法に対応すべく、全面的に改定を行いました。引き続き皆様のお手元に置いていただき、業務の一助としていただけましたら幸いです。

執筆担当一同

# 目 次

## 第 1 部 契約書の基本事項

---

1	契約書の基本知識	2
2	契約書作成のポイント	9
3	トラブル防止に役立つ規定	15
4	契約当事者の記載	25
5	契約書の押印の種類	30
6	収入印紙	33

## 第 2 部 契約書の作り方

---

### 第 1 章 商取引に関する契約

1	動産売買契約書	40
2	土地売買契約書	74
3	土地建物売買契約書	106
4	継続的売買取引基本契約書	140
5	フランチャイズ契約書	178
6	特約店契約書	220
7	OEM 契約書	268
8	代理店契約書	308
9	秘密保持契約書	346

## 第2章 貸借に関する契約

1	建物使用貸借契約書	368
2	建物賃貸借契約書	398
3	定期建物賃貸借契約書	444
4	定期借地権設定契約書	492
5	駐車場賃貸借契約書	526

## 第3章 貸金と担保に関する契約

1	債権譲渡契約書	564
2	金銭消費貸借契約書	584
3	諾成的金銭消費貸借契約書	610
4	抵当権設定契約書	640
5	代物弁済契約書	662
6	準消費貸借契約書	682
7	集合動産譲渡担保契約書	708
8	質権設定契約書	736

## 第4章 請負・業務委託に関する契約

1	業務委託契約書	764
2	会社経営委託契約書	806

3	共同開発契約書	846
4	建築工事請負契約書	882
5	建築工事下請契約書	920
6	不動産管理委託契約書	958
7	保守契約書	998
8	コンサルタント契約書	1038
9	システム開発委託契約書	1078
10	営業委託契約書	1118

## 第5章 労働に関する契約

1	雇用契約書（就業規則なし）	1166
2	雇用契約書（就業規則あり）	1196
3	労働者派遣基本契約書	1210
4	秘密保持誓約書	1244
5	入社誓約書	1254
6	退社誓約書	1264
7	身元保証契約書	1274
8	出向契約書	1290

## 第6章 知的財産に関する契約

1	出版契約書	1310
2	専属契約書	1338
3	通常実施権許諾契約書	1366
4	商標権使用許諾契約書（通常使用権）	1402

## 第7章 会社組織に関する契約

1	吸収分割契約書	1442
2	事業譲渡契約書	1472
3	合併契約書	1506
4	株式譲渡契約書	1536

## 第8章 家族・近隣に関する契約

1	贈与契約書	1580
2	死因贈与契約書	1598
3	境界確定契約書	1614
4	離婚協議書	1630
5	夫婦財産契約書	1648
6	任意後見契約公正証書	1660
7	通行地役権設定契約書	1678

- 本書お買い上げの特典として、契約書の雛型を当社ホームページ上よりダウンロードのうえ、加筆・修正等していただいてご利用になることができます。
- ご利用方法の詳細は巻末に記載しておりますので、そちらをご確認のうえご利用ください。



# 第 1 部

---

## 契約書の基本事項



# 1 契約書の基本知識

## 1-1 「契約」とは

契約とは、当事者同士の合意に基づいて権利義務関係を発生させる法律行為のことをいいます。すなわち、指輪を売りたいという人と、指輪を買いたいという人との意思表示が合致すると、売主は、指輪を買主に引き渡す義務と代金を請求する権利を、買主は、代金を支払う義務と指輪の引渡しを請求する権利を、それぞれ取得することになります。

契約は、契約当事者の自由な意思によって決められます（契約自由の原則）。つまり、誰と（相手方選択の自由）、どのような内容で（内容決定の自由）、どのような方式で（方式の自由）契約することも、原則として自由とされています。すなわち、Aさんが指輪を売りたいとした場合、Aさんは、指輪を買いたいとするBさん・Cさんのどちらと契約しても自由です（相手方選択の自由）、AさんとBさんの双方が合意すれば、指輪は10万円で売っても構いませんし、100万円で売っても構いません（内容決定の自由）。また、AさんがBさんに指輪を売る場合に、単に指輪を渡してお金を受け取ってもよいですし、契約書を作成しても構いません（方式の自由）。

ただし、契約自由の原則にも一定の例外があり、公序良俗に反する契約や強行法規（借地借家法、消費者契約法等）に違反する内容の契約は無効になります。たとえば、売主と買主の双方が合意のうえで、麻薬等の法禁物を売買する契約は無効となります。

契約には、当事者を拘束する効力があります。



AさんがBさんに指輪を10万円で売ると約束した後に、Cさんが同じ指輪を100万円で買いたいと申し出たとします。AさんとしてはCさんに指輪を売りたいと考えるのが通常です。他方で、Bさんはすでに指輪を買うと約束したのですから、簡単に約束を破棄されては困ります。そこで、BさんはAさんを契約内容（解除条項や損害賠償条項）によって拘束することが必要になります。

そこで、契約内容に契約違反に対する罰則（解除条項、損害賠償条項）を定めることで、契約の相手を拘束することができます。このように当事者を契約内容に拘束する効力を、「契約の拘束力」といいます。

### 【契約書の保管期間】

原則として、契約書の保管期間については法律上の定めはありません。ただ、一般的に契約書の保管期間は10年程度といわれています。

これは、一般的な債権の消滅時効の期間が10年であることから、債権が時効消滅するまではトラブルに備えて契約書を保管する、ということのようです。

契約期間・取引が終了しても契約書を破棄しないよう注意しましょう。

## 2 契約の有効要件

### (1) 契約内容に関する有効要件

契約の内容が有効なものとして認められるためには、①確定性、②実現可能性、③適法性、④社会的妥当性の、すべての要件が満たされている必要があります。

契約を締結するにあたっては、この4要件が満たされているか確認してください。

#### ① 確定性

契約の内容が確定していることが必要となります。

たとえば、AさんとBさんの間で、Aさんは何か良い物をBさんに売り渡し、BさんはそれをAさんから買う旨の約束をし、契約書に「甲（Aさん）は、乙（Bさん）に対し、何か良い物を売り渡し、乙はこれを買受けた。」と規定しても、契約書において売買の対象物がまったく不明なため、その売買契約は確定性を欠き無効となります。

#### ② 実現可能性

契約締結時に実現可能性がない契約は、無効となります。

たとえば、「AさんがBさんに対し、〇〇作成の壺を1,000万円で売る」旨の契約をしたところ、契約締結当時、すでにこの壺が壊れて滅失していた場合、その売買契約は実現可能性がないものとして無効となります。

#### ③ 適法性

違法な内容の契約（条項）は、無効となります。

たとえば、AさんとBさんとの間の賃貸借契約で、「賃貸人の要求があれば、いつでも無条件で賃貸借契約を解約できる」旨の特約を定めても、借地借家法30条に「この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。」との強行規定があるため、その特約よりも借地借家法の規定が優先されることとなります。したがって、特約は違法であり無効となります。

#### ④ 社会的妥当性

社会的に著しく妥当性を欠く内容の契約は、無効となります。

たとえば、「AさんがBさんに対し、〇〇会社の機密資料を盗んできたなら100万円を与える」旨の契約を締結した場合、この契約は、犯罪行為を推奨する内容であって社会的妥当性を欠くので無効となります。

## (2) 契約当事者の有効要件

契約を締結するにあたっては、契約当事者が以下の要件を満たしているか確認してください。

### ① 意思能力が存在していること

意思能力とは、自分の行為の性質や結果を判断することのできる精神的能力をいいます。幼児、精神病患者、泥酔者などは意思能力がないものとされ、その者のなした法律行為は無効となります（改正民法3条の2）。

たとえば、2歳の幼児は、「お菓子を100円で買う」という意思を表示するための知能が欠けているため、意思能力がないと判断されることになります。ちなみに、子供であれば6～7歳くらいから意思能力が備わりだすと考えられています。

### ② 行為能力が存在していること

行為能力とは、有効な法律行為を単独で行うことができる能力をいいます。未成年者や成年被後見人等の行為能力が制限されている者の法律行為は、取り消される可能性があります。

契約の相手方に行為能力が制限されている場合は、その有効要件を満たすように配慮する必要があります。たとえば、契約の相手方が未成年者であれば法定代理人の同意があるか、契約の相手方が被保佐人であれば保佐人の同意があるかを確認する必要があります。

### ③ 意思の欠缺・瑕疵が存在しないこと

契約当事者が契約を締結する際、意思が欠けていたり（意思の欠缺）、意思表示に瑕疵があったりすると、その契約は無効になったり、後に取り消されたりします。

たとえば、意思の欠缺には、虚偽表示（契約の相手方と通じて行う、真意でない意思表示。民法94条）や錯誤（当事者が認識したこととその認識の対象である客観的な事実とが一致しないこと。民法95条）があり、これらの場合には契約は無効となります（なお、改正民法では、錯誤の場合には契約が無効となるのではなく、取り消すことができることとなりました（改正民法95条））。

意思表示の瑕疵には、詐欺（人を欺き錯誤に陥らせること。民法96条）や強迫（相手に害意を示し、恐怖の念を生じさせること。民法96条）があり、これらの場合には契約を取り消すことができます。

### ④ 代理権・代表権が存在していること

契約当事者の代理人や法人の代表者が契約を締結するとき、有効な代理権や代表権が存在しなければ、契約当事者に契約の効果が帰属しなくなります。

そのため、代理人が契約当事者に代わり署名押印するときは、委任状を契約書に添付することを求めるなどして、契約相手に有効な代理権が存在するかを確認してください。

## ⑤ 契約書の役割

契約は、一部の契約（保証契約、定期借地契約等）を除いて当事者の合意だけで成立し、契約書の作成は、契約成立の要件ではありません。それでは何故、契約書を作成するのでしょうか。

契約書の役割は、①契約当事者の備忘のため、②紛争が起きた時に備えるための、大きく2つに分けられます。

## ① 契約当事者の備忘のため

契約当事者は自由に契約内容を定めることができます。契約内容が、スーパーでの買い物のように単に物を売る・買うという内容だけであれば単純ですが、複数の物を売る場合、支払期限を定める場合、引渡期日を定める場合、解除条件を定める場合、損害賠償の定めをする場合等、複雑な内容になる場合もあります。

そのような場合に、契約当事者が契約内容の詳細部分まですべて記憶しておくことは困難です。そのため、1つひとつの詳細部分を確認しながら契約内容を定め、両当事者がどのような契約をしたのか忘れないために契約書に残します。

## ② 紛争が起きた時に備えるため

契約書の作成には、契約した相手方が約束を守らなかった場合や契約内容について当事者間の認識に不一致が生じた場合に起こりうる将来の紛争に備える、という意味もあります。

契約の相手方が契約上の義務を履行しない場合、他方当事者は、契約の履行や損害賠償を求めて、裁判等の法的手段をとることが可能ですが、そのためには契約内容を立証する必要があります。しかし、契約当事者が口頭でのみ合意した場合、形として残るものがないため、一方の当事者が「そのような内容の契約をした覚えはない」と主張すると、契約締結当時、契約当事者がどのような内容で契約したのかがわかりません。

契約書がなくても他の書類や第三者の証言により契約内容を立証することができる場合もありますが、契約書は契約の成立、その内容を証明する直接的な証拠ですから、その存在が権利の実現には最も有効です。

なお、契約を締結する際には、契約書を複数作成するのが通常です。それは何故でしょうか。

仮に、契約書が1通しか存在せず、それを当事者の一方だけが保管

することとした場合、もしそれが紛失されたり改ざんされたりすると、他方当事者は本来の契約内容を証明する重要な証拠を失うことになります。

これを防ぐため、契約書を複数作成し、各当事者が1通ずつ保管するものとすることが多いのです。

## 2 契約書作成のポイント

当事者間で契約内容を検討したうえ、契約内容について確定して双方が合意した後、契約書を作成、調印することになります。

契約書は、契約当事者双方に誤解が生じないように、契約内容を具体的に記載するのが原則です。

契約書は、通常、以下の事項によって構成されます。

- ① タイトル
  - ② 前文
  - ③ 契約の内容 (条、項、号)
  - ④ 後文
  - ⑤ 作成年月日
  - ⑥ 当事者の表示
- (必要な場合は、⑦目録)

契約の内容については、契約成立の要件となる事項を必ず記載しなければなりません。たとえば、売買契約を締結する場合は、売買の目的物を特定し、金額を記載し、当事者が売買契約を締結した事実について必ず記載します。また、契約内容について民法などに規定のある事項については、とくに契約書で定める必要はありませんが（重要な事項については確認する意味で記載するのが通常です）、法律で定められている事項と異なる内容の特約をした場合、契約書に明記する必要があります。

※ 収入印紙の貼付・消印

収入印紙

# 売 買 契 約 書

① タイトル

(売主) ○○○○ (以下「甲」という。) と (買主) ○○○○ (以下「乙」という。) は、別紙物件目録記載の不動産 (以下「本件不動産」という。) につき、以下のとおり売買契約 (以下「本契約」という。) を締結する。

② 前文

## 第1条 (目的)

乙は、甲所有の土地建物を買い取って家族で居住することを希望し、甲はその土地建物を乙に譲渡することとしたため、本契約を締結する。

## 第2条 (義務)

③ 条

1 甲は、乙に対して、以下の義務を負う。

③ 項

① 甲は、令和○年○月○日までに、本件不動産を株式会社○○から買い受ける。

③ 号

② (以下略)

④ 後文

本契約締結の証として、本契約書2通を作成し、甲乙相互に署名又は記名・捺印のうえ、各1通を保有することとする。

令和 年 月 日

⑤ 作成年月日

甲

印

乙

印

⑥ 当事者の表示



## ◎ 著者略歴 ◎

### 横張清威（弁護士・公認会計士）

平成 13 年、司法試験合格。平成 24 年、公認会計士試験合格。平成 30 年、弁護士法人 L & A 設立。M & A、契約書、労働問題、会計税務などに精通し、弁護士・公認会計士の立場を通じて、一部上場企業をはじめとして多数の企業に法的アドバイスを提供している。著書・講演等多数。

### 大菅 剛（弁護士）

平成 16 年、司法試験合格。平成 18 年、弁護士登録。平成 24 年、みらい総合法律事務所パートナー就任。日常的に企業法務（契約書作成等）、不動産事件、労働問題、債権回収事件、音楽ビジネスの問題、相続事件、離婚事件を扱う。交通事故等の損害賠償事件、フランチャイズ問題、創業支援などに精通する。著作多数。

### 吉岡裕貴（弁護士）

平成 15 年東京大学法学部卒業、平成 18 年弁護士登録、平成 25 年みらい総合法律事務所パートナー就任。不動産問題、労働問題、コンプライアンスを中心に、各種事件の解決に精力的に取り組んでいる。著書（共著）として、『応用自在！内容証明作成のテクニック』（日本法令）、『賃貸トラブル 交渉と解決法』（あさ出版）、『不動産賃貸トラブル Q & A』（不動産流通研究所）などがある。

### 小堀 優（弁護士）

平成 10 年、上智大学文学部史学科（日本近現代史専攻）卒業。平成 17 年司法試験合格。平成 25 年、みらい総合法律事務所パートナー就任。コンプライアンス、会社法、不動産に精通し、企業のコンプライアンス委員や社外監査役を務める。また、丁寧かつ明快な講義には定評があり、講演活動や大学での講義にも力を入れている。

### **辻角智之（弁護士）**

慶應義塾大学法学部法律学科卒業、平成19年弁護士登録、平成23年みらい総合法律事務所パートナー就任。企業の相談案件や訴訟案件に数多く携わり、企業のコンプライアンス、労働問題、不動産問題に精通し、社外役員を兼任する。テレビ出演、講演を行うほか、著書（共著）として『応用自在！内容証明作成のテクニック』（日本法令）、『Q & Aでわかる民事執行の実務』（日本法令）などがある。

### **正田光孝（弁護士）**

平成14年、一橋大学法学部卒業。平成18年、司法試験合格。平成20年、みらい総合法律事務所入所。取扱分野は企業法務、一般民事事件、刑事事件など。著書（共著）に『事業再生－弁護士が教える7つの方法』、『交通事故訴訟における高次脳機能障害と損害賠償実務』、『交通事故訴訟における脊髄損傷と損害賠償実務』などがある。

### **田島宏一（弁護士）**

みらい総合法律事務所パートナー弁護士。平成18年、司法試験合格。平成19年、東京大学法学部卒業。企業法務、労働法、債権回収、不動産案件を得意とし、金融機関、弁護士会、司法書士会ほか、企業向けセミナー・研修多数。著書（共著）として、「応用自在！」シリーズ（内容証明／契約書／覚書・合意書）のほか、『契約審査のベストプラクティス ビジネス・リスクに備える契約類型別の勘所』（レクシスネクシス）など。

### **西宮英彦（弁護士）**

平成11年、慶應義塾大学法学部法律学科卒業。(株)三井住友銀行での勤務の後、平成20年、法政大学法科大学院修了。同年、司法試験合格。平成22年、みらい総合法律事務所入所。主に労働法務、事業再生・倒産、交通事故、家事事件（親族・相続）などを扱う。『内容証明作成のテクニック』（日本法令）、『ガイドブック民事保全の実務』（創耕舎）、『倒産手続選択ハンドブック』（ぎょうせい）など著書（共著）多数。