

～宅建主任者試験合格者の皆さんと事業者の皆さんに
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2011.12.15（木）
財団法人 不動産適正取引推進機構

<http://www.retio.or.jp>

———— Monthly E-mail Magazine ————

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引主任者資格試験に合格した方々と事業者（宅地建物取引業者・住宅管理会社）を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）
現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。
なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目次 ※※※

- ◆ 今日の視点 ・ ・ ・ 本年の不動産取引紛争をめぐる主な動きを振り返る
- ◆ 行政の動き ・ ・ ・ 税制改正要望結果ほか
- ◆ マーケットの動き ・ ・ ・ 月例マーケットウォッチほか
- ◆ 相談事例より ・ ・ ・ 手付解除
- ◆ NEXT STEP ・ ・ ・ 住宅ローンアドバイザー養成講座

◆◇◆ 今日の視点 ◇◇◆

★☆☆ 《 本年の不動産取引紛争をめぐる主な動きを振り返る 》 ★☆☆

今年もあと2週間あまりとなりました。

本年の不動産取引紛争をめぐる主な動きを振り返ってみると、まず取り上げなければならないのは本年3月11日に発生した未曾有の東日本大震災による影響です。震災により多くの方々が被災されましたが、不動産取引においても放射能、液状化等まさに想定外の様々なトラブルが発生し、現在もなお関係者において解決に向けて様々な努力がなされているところ です。

賃貸借関係で注目すべき最高裁判決が相次いでなされました。敷引特約については3月24日及び7月12日に、また高裁レベルで判断が分かっていた更新料についても7月15日に最高裁判決がなされ、敷引特約あるいは更新料条項が賃貸借契約書に明記され、敷引金あるいは更新料の額が高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条により無効ということはできないとされ、この分野では一定の方向が示されました。

賃貸借契約の適正化に向けて行政の側でも新たな動きが見られました。国土交通省において、8月に「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が再改訂され、原状回復にかかるトラブルの未然防止を図るため、賃貸住宅標準契約書との連動を意識とした原状回復条件様式の追加や原状回復費用精算書様式の追加等がなされました。さらに、賃貸管理の適正化を図るため、賃貸管理業者登録制度が国土交通省告示により創設され、12月1日からは賃貸住宅管理業者の登録がスタートすることとなりました。

また、国土交通省により投資用マンションについての悪質な勧誘行為の禁止措置が宅建業法施行規則の改正がなされ10月1日から施行されました。これにより勧誘に先立って宅建業者の名称、氏名、勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うことや相手方が契約を締結しない旨の意思を表示したにもかかわらず、勧誘を継続すること等が禁止されることとなりました。

さらに、不動産業団体においても、暴力団排除に向けての取組がはじまりました。6月に不動産流通4団体が、9月に不動産協会が、不動産取引の契約書（売買・媒介・賃貸住宅）のモデル条項として、暴力団等反社会的勢力排除条項を定め、順次導入することとなりました。

本年は震災が発生するなど厳しい年ではありましたが、一方で不動産取引の適正化に向けて行政をはじめ関係者において様々な取組がなされた年でもありました。この取組が来年以降実をむすぶことを願いたいと思います。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 税制改正要望結果 》 ★☆☆

平成 24 年度国土交通省税制改正要望の結果概要が公表されています。

<http://www.mlit.go.jp/common/000185390.pdf>

★☆☆ 《 リフォーム・リニューアル調査 》 ★☆☆

国土交通省より、建築物リフォーム・リニューアル調査報告（平成 22 年度下半期受注分）が公表されています。受注高は 4 兆 1,782 億円（前年同期比 9.3%の増加）等の結果となっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000261.html

★☆☆ 《 建築着工統計 》 ★☆☆

国土交通省より、建築着工統計調査報告（平成 23 年 10 月）が公表されています。10 月の住宅着工は、分譲住宅は増加したが、持家、貸家が減少したため、全体で減少となった等の結果となっています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000262.html

★☆☆ 《 復興支援・住宅エコポイント制度 》 ★☆☆

平成 23 年度第 3 次補正予算の成立により再開された、「復興支援・住宅エコポイント制度」について、ポイント申請の受付開始日が平成 24 年 1 月 25 日（水）と決められました。

<http://fukko-jutaku.eco-points.jp/>

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 月例マーケットウォッチ 》 ★☆☆

財団法人東日本不動産流通機構において、月例マーケットウォッチが発表されています。中古マンション・中古戸建住宅の新規登録増加が続く等の結果となっています。

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201111.pdf

★☆☆ 《 管理業者登録制度の実務書式 》 ★☆☆

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会、財団法人日本賃貸住宅管理協会において、12月1日より登録の申請がスタートした賃貸住宅管理業者登録制度の実務書式が作成され、公開されています。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000044.html

◆◇◆ 相談事例より ◆◇◆

宅地建物の売買に際し、手付放棄による解除をする場合の宅建業法上の規制や参考とすべき主な判例について教えて欲しいという相談が宅建業者から寄せられました。

そこで、手付金の性格や主な判例について、以下のとおり説明しました。

手付は、売買契約に際し当事者の一方が相手方に交付する金銭で、代金の一部支払いの性格を有するほか、

- ①契約成立の証拠として授受される証約手付
- ②契約上の債務を履行しない場合に、違約金として没収しうる違約手付
- ③買主はこれを放棄し（手付放棄）、売主は手付の倍額を返還（手付倍返し）すれば、契約を解除できる解約手付

等の性質を兼ね備えるものとして、授受される金銭のことを言います。

授受された手付がどの性格を有するかは、基本的には当事者の意思で決まるものですが、宅建業者が自ら売主となる売買契約において授受される手付については、消費者保護の徹底を図る観点から、宅建業法第39条第2項により、③の性格、すなわち解約手付の性格を有することとされています。

また、手付放棄による解除は、当事者の一方が履行に着手するまでに申し出る必要があります（民法557条）。これに関する判例としては、①解除を申し出た者が履行に着手している場合であっても、その相手方が履行に着手するまでの間は手付放棄による解除権が行使できるとした判例（最判昭40・11・24民集19巻8号2019頁）です。

しかし、売主業者が「手付解除期日」をつけた契約を締結した事案で、売主が「履行の着手」をしたにも関わらず、手付解除期日が履行の着手より後の期日であったことから、履行の着手後の買主の手付解除が認められた判例（名古屋高判平13・3・29）もありますので、売主には不利に働く手付解除期日はつけないことが賢明であるといえるでしょう。

なお、履行の着手については、法律的な表現では、②「客観的に外部から認識しうるような形で履行行為の一部をなし、または履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合（最判昭48・11・24）」ということになります。そして履行の提供のための

単なる前提行為は履行の準備行為とされ、履行の着手には該当しません。

したがって、例えば宅建業者が売主になる売買契約において、単なる準備行為なのにも関わらず履行の着手に当たるとして、買主は手付解除できないとか、売買契約を締結した日から一定期間を経過すると買主が手付解除できないなどの特約は、法 39 条第 2 項及び、47 条の 2 第 3 項、施行規則 16 条の 12 第 3 号に抵触することになりますので、くれぐれも慎重なご対応をお願いします。

(担当：松木)

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

★☆☆ 《平成 23 年度第 3 回 住宅ローンアドバイザー養成講座》☆☆★

住宅金融普及協会の実施する「平成 23 年度第 3 回住宅ローンアドバイザー養成講座」の開催内容等が以下のとおり決まっています。

○受付期間 平成 23 年 12 月 6 日(火)～平成 24 年 1 月 24 日(火)

○開催会場 全国 35 会場

○受講コース

A コース (基礎編 Web 講習+応用編会場DVD講習) と

B コース (基礎編会場DVD講習+応用編会場DVD講習) の 2 コース

○開催日

A コース 火曜日クラス 基礎編 (Web 講習)、応用編 2 月 21 日

木曜日クラス 基礎編 (Web 講習)、応用編 2 月 23 日

土曜日クラス 基礎編 (Web 講習)、応用編 2 月 25 日

B コース 火曜日クラス 基礎編 2 月 7 日、応用編 2 月 21 日

木曜日クラス 基礎編 2 月 9 日、応用編 2 月 23 日

○合格発表日 平成 24 年 3 月 23 日(金)

○詳細は <http://www.hlpa.or.jp/>

発行 財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。
