

- ◆ 相談・紛争事例等より・・・買い依頼に係る専任媒介契約と購入申込のキャンセルについて
- ◆ NEXT STEP・・・不動産流通推進センター フォローアッププログラム ほか

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★土砂災害警戒・特別警戒区域の指定と不動産取引について

土砂災害防止法は、正式名称は「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」と言いまして、土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域について危険の周知、警戒避難態勢の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進しようとするものです。

これは、1999年に、広島市などで31人の方々がお亡くなりになられた土砂災害をきっかけに、2001年に施行された法律であります。その後も、我が国では、土砂災害は毎年のように全国各地で発生しており、私たちの暮らしに大きな影響を与えています。また、その一方で、新たな宅地開発が進み、それに伴って土砂災害の発生するおそれのある危険な箇所も年々増加し続けています。そのような全ての危険箇所を対策工事により安全な状態にしていくには、膨大な時間と費用が必要となってしまいます。そのような災害から人命や財産を守るためには、土砂災害防止工事等のハード対策と併せて、危険性のある区域を明らかにし、その中で警戒避難体制の整備や危険箇所への新規住宅等の立地抑制等のソフト対策を充実させていくことが大切です。

一方で、土砂災害防止法に基づく都道府県による土砂災害の「警戒区域」と「特別警戒区域」の両方の指定が完了しているのは、2016年6月末現在で9県（青森県、山形県、栃木県、群馬県、山梨県、岐阜県、石川県、福井県、福岡県）にとどまっていることが国土交通省の調査で分かっております。国土交通省は、全国の警戒区域の該当箇所を約65万1千カ所と推計しておりますが、今年6月末時点で指定完了は約44万3千カ所（68%）にとどまっており、15道県では5割未満となっております。住民への説明に時間がかかること等が指定の遅れにつながっているとも思われます。

土砂災害警戒区域とは、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われます。土砂災害警戒区域は、通称イエローゾーンと言われますが、（１）急傾斜地の崩壊、具体的には、イ 傾斜度が30度以上で高さが5m以上の区域（土砂災害防止法施行令第二条）、ロ 急傾斜地の上端から水平距離が10m以内の区域、ハ 急傾斜地の下端から急傾斜地高さの2倍（50mを超える場合は50m）以内の区域、（２）土石流については、土石流の発生のおそれのある溪流において、扇頂部から下流で勾配が2度以上の区域、（３）地滑りについて、イ 地滑り区域（地滑りしている区域または地滑りするおそれのある区域）か、ロ 地滑り区域下端から、地滑り地塊の長さに相当する距離（250mを超える場合は、250m）の範囲内の区域が、このイエローゾーンに該当するとされています。

この土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に該当する場合の法律上の対応は、以下の4つです。

1. 市町村地域防災計画への記載（土砂災害防止法第七条一項）

土砂災害が生じるおそれのある区域において土砂災害に関する情報の収集・伝達、予警報の発令及び伝達、避難、救助等の警戒避難体制を確立しておくことが大切です。このため、土砂災害に関する警戒避難体制について、その中心的役割を担うことが期待される市町村防災会議が策定する市町村地域防災計画において、警戒区域ごとに警戒避難体制に関する事項を定めることとされています。

2. 災害時要援護者関連施設の警戒避難体制（土砂災害防止法第七条二項）

高齢者、障害者、乳幼児等、自力避難が困難なため土砂災害の犠牲者となりやすい災害時要援護者の利用する施設が警戒区域内にある場合には、市町村地域防災計画において災害時要援護者の円滑な警戒避難を実施するため、土砂災害に関する情報等の伝達方法を定めることとされています。

3. 土砂災害ハザードマップによる周知の徹底（土砂災害防止法第七条三項）

土砂災害による人的被害を防止するためには、住居や利用する施設に存する土地が土砂災害の危険性がある地域かどうか、緊急時にはどのような避難を行うべきか、といった情報が住民等に正しく伝達されていることが大切です。このため、市町村長は市町村地域防災計画に基づいて区域ごとの特色を踏まえた土砂災害に関する情報伝達、土砂災害のおそれがある場合の避難地に必要な情報を住民に周知させるため、これらの事項を記載した印刷物（ハザードマップ等）を配布し、その他必要な措置を講じることとなっています。

4. 宅地建物取引における措置（宅地建物取引業法第三十五条（同法施行規則第十六条

の四の三))

警戒区域では、宅地建物取引業者は、当該宅地又は建物の売買等にあたり、警戒区域内である旨について重要事項の説明を行うことが義務付けられています。したがって、宅建業者の皆様方は、常に警戒区域の指定状況を確認しておかなければなりません。

また、土砂災害特別警戒区域は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われます。

この土砂災害特別警戒区域は、通称レッドゾーンと言われておりまして、急傾斜の崩壊に伴う土石等の移動等により建築物に作用する力の大きさが、通常の建築物が土石等の移動に対して住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある崩壊を生ずることなく耐えることのできる力を上回る区域を言います。(ただし、地滑りについては、地滑り地塊の滑りに伴って生じた土石等により力が建築物に作用した時から30分間が経過した時において建築物に作用する力の大きさとし、地滑り区域の下端から最大で60m範囲内の区域を指定します。)

この土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)に該当する場合の法律上の対応は、以下の4つです。

1. 特定開発行為に対する許可制(土砂災害防止法 第九条)

特別警戒区域では、住宅地分譲や社会福祉施設、学校及び医療施設といった災害時要援護者施設の建築のための開発行為については、土砂災害を防止するための自ら施工しようとする対策工事の計画が、安全を確保するために必要な技術基準に従っているものと都道府県知事が判断した場合に限って許可されることになります。

2. 建築物の構造の規制(土砂災害防止法第二十三、二十四条)

特別警戒区域では、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれある建築物の損壊を防ぐために、急傾斜地の崩壊等に伴う土石等の建築物に及ぼす力に対して、建築物の構造が安全なものとなるようにするために、居室を有する建築物については建築確認の制度が適用されます。すなわち区域内の建築物の建築等に着手する前に、建築物の構造が土砂災害を防止・軽減するための基準を満たすものとなっているかについて、確認の申請書を提出し、建築主事の確認を受けることが必要になります。

3. 建築物の移転等の勧告及び支援措置(土砂災害防止法 第二十五条)

急傾斜地の崩壊等が発生した場合にその住民の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある建築物の所有者、管理者又は占有者に対し、特別警戒区域から安全な区域に移転

する等の土砂災害の防止・軽減のための措置について都道府県知事が勧告することができることになっています。

特別警戒区域内の施設設備にかかる防災工事や区域外への移転等に対しては、以下のような支援措置があります。

1) 独立行政法人住宅金融支援機構の融資（独立行政法人住宅金融支援機構法第十三条）
地すべり等関連住宅融資は、特別警戒区域からの移転勧告に基づく家屋の移転、代替住宅の建設、土地の取得等に必要な資金の融資を受けられます。

2) 住宅・建築物安全ストック形成事業による補助（社会資本整備総合交付金）
特別警戒区域内にある構造基準に適合していない住宅（既存不適格住宅）を特別警戒区域から移転し、代替家屋の建設を行うものに対し、危険住宅の除去等に要する費用及び危険住宅に代わる住宅の建設に要する費用の一部が補助されます。

4. 宅地建物取引における措置（宅地建物取引業法第三十三条（同法施行令第二条の五）、第三十五条（同法施行令第三条）、第三十六条（同法施行令第二条の五））

特別警戒区域では、宅地建物取引業者は、特別の開発行為において、都道府県知事の許可を受け取った後でなければ当該宅地の広告、売買契約の締結が行えず、当該宅地又は建物の売買等にあたり、特定の開発の許可について重要事項説明を行うことが義務付けられています。宅建業者の皆様方は、常に事前の確認と行政の対応に対する注意が必要です。都道府県が行う『基礎調査の結果について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為は、業法47条1号に違反する』（国土動第107号 各協会宛て通知平成27年1月18日）とされているからです。

土砂災害に関する実質的に損害が発生していなくても、紛争まで発展するケースが多いと現場から伺っております。宅建業者の皆様には、法令適用の予兆・前兆は、見逃さずに調査確認して、説明することが求められます。例えば、予兆があれば、重説書の備考欄に、『現在は区域指定されていませんが、本物件が所在する地域は基礎調査の結果、土砂災害の恐れがあり、今後、（特別）警戒区域に指定される可能性があります』という記述・説明を行い、契約の相手方にお伝えしておくことが必要な場合があるかと思います。

台風・大雨等に伴う災害の多いこの季節を迎えて、土砂災害防止法に基づいて、今後、速やかに土砂災害警戒区域、特別警戒区域の指定が進むことが期待されます。指定が遅れれば、住民に土砂災害の危険が伝わらず、宅地造成や不動産取引が危険な地域で行われる恐れもあります。宅建業者の皆様の宅地建物取引における役割も大変重要かと思います。国民の生命・安全を守るための重要な責務でありますので、ご理解とご協力の程、どうぞよろしくお願い致します。

※ 参考資料

＜土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）の基礎調査・指定状況、法律の仕組み、関連情報等（国土交通省HP）＞

<http://www.mlit.go.jp/river/sabo/linksinpou.htm>

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《バリアフリー調査に関する詐欺にご注意！》★☆☆

「東京パラリンピック開催に向けたバリアフリーの調査に協力いただければ、東京大会チケットを協力価格で提供する」などと騙った詐欺未遂と思われる事案について情報提供があったとして、国土交通省は、注意喚起のためのお知らせを致しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo09_hh_000122.html

★☆☆《建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況について（平成28年1～3月分）》★☆☆

国土交通省は、平成28年1月～3月分（第4四半期）の確認済証の交付件数及び建築確認の申請件数等の状況を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000623.html

★☆☆《平成28年度「民間活力を導入した公的不動産（PRE）活用支援事業」の選定結果～公的不動産（PRE）の民間活用の拡大にむけて～》★☆☆

国土交通省は、「民間活力を導入した公的不動産（PRE）活用支援事業」の支援先となる地方公共団体が決定した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000098.html

★☆☆《マンション管理業者への全国一斉立入検査結果（平成27年度）の概要について》★☆☆

国土交通省の各地方整備局及び北海道開発局並びに内閣府沖縄総合事務局が昨年10月中旬から概ね3ヶ月間において実施したマンション管理業者への全国一斉立入検査の結果を取りまとめて、その概要を公表しました。

全国135社に対して立入検査を行った結果、51社に対して是正指導を行いました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000134.html

★☆☆《「防災に関する市町村支援方策に関する懇談会」の開催について

～早期の災害復旧に向けた市町村への支援方策について検討します～》★☆☆

国土交通省は、近年、大きな被害をもたらす災害が各地で頻発している状況を踏まえ、市町村が災害発生から復旧まで迅速かつ的確に災害対応を行うことができるよう、市町村に対する支援方策のあり方について検討することを目的として、有識者からなる「防災に関する市町村支援方策に関する懇談会」を設置しました。第1回懇談会を平成28年7月21日（木）に開催しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo06_hh_000028.html

★☆☆《「省エネ適合性判定に関する講習」の開催について》★☆☆

一般社団法人建築環境・省エネルギー機構の主催により「省エネ適合性判定に関する講習」を以下のとおり開催します。

建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（建築物省エネ法）が平成27年7月8日に公布されました。建築物省エネ法では、大規模非住宅の省エネ基準適合義務等の規制措置を交付後2年以内の施行としています。

省エネ基準の適合を担保する手段として、省エネ基準への適合性判定を専門的に行う登録省エネ判定機関の適合性判定員による「省エネ適合性判定（※）」を受け、適合している旨の通知書の交付を受ける方法があります。

国土交通省は、今回、適合性判定員となるために必要とされる講習を以下のプログラムのとおり行う旨公表しました。

（※）省エネ適合性判定・・・建築・設備図等を元に作成された省エネ計画の中身を確認し、計算結果を判定する制度

開催場所及び日時、参加方法などの詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000678.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《不動産価格指数及び不動産取引件数・面積（平成28年3月・平成28年第1四半期分）》★☆☆

国土交通省は、今般、不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（平成28年3月分）並びに不動産価格指数（商業用不動産）（平成28年第1四半期分）を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000097.html

★☆☆《平成27年度住宅市場動向について》★☆☆

国土交通省は、今般、平成27年度の調査結果概要をとりまとめて公表しました。本調査は、住み替え・建て替え前後の住宅やその住宅に居住する世帯の状況及び住宅取得に係る資金調達の状況等について把握し、今後の住宅政策の企画立案の基礎資料とすることを目的として、毎年実施しています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000107.html

★☆☆《ARES J-REIT REPORT No.73 July 2016》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、ARES J-REIT REPORT No.73 July 2016 を公表しました。

http://j-reit.jp/news_topics/wp-content/uploads/2016/07/ares_jreitreport_201607_73.pdf

★☆☆《東京23区のマンション価格と賃料の中期予測（2016～2020・2025年）を公表》★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、住宅マーケットインデックスのデータを活用して、東京23区のマンション価格及び賃料について2025年までの中期予測を行いました。

・マンション価格は、2015年に8.9%上昇したが、その後は上昇幅が縮小して2016年は、2.5%上昇、2017年は1.2%上昇と横ばいに近づき、2021年以降はわずかな微減傾向が続く。

・マンション賃料は、年率0.4%前後の微増が継続しており、2015年に対して2020年は1.9%上昇、2025年は3.8%上昇となり、2006年頃の水準に近づく。

<http://www.reinet.or.jp/?p=17201>

★☆☆《全国地価動向マップ（商業地・住宅地）を更新しました。》★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、2016年7月1日現在における全国の商業地、住宅地の地価情報を掲載しました。

<http://www.reinet.or.jp/?p=17363>

★☆☆《不動産経済研究所 マンション・建売市場動向－2016年上半期（1～6月）及び2016年6月度－》★☆☆

《首都圏マンション市場動向－2016年上半期（1～6月）－》

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/250/s2016-16.pdf>

《近畿圏マンション市場動向－2016年上半期（1～6月）－》

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/248/k2016-16.pdf>

《首都圏のマンション市場動向－2016年6月度－》

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/252/s201606.pdf>

《近畿圏のマンション市場動向－2016年6月度－》

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/251/k201606.pdf>

★☆☆《平成27年土地動態調査：調査の概要》☆☆

国土交通省は、標記の平成27年土地動態調査：調査の概要を公表しました。

1 調査の目的

土地の動態調査は、企業の土地利用及び取引等の実態を把握し、土地政策の推進に必要な基礎資料を整備することを目的とする。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=13624#mokuteki

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成28（2016）年6月》☆☆

国土交通省は、標記の不動産市場動向マンスリーレポート平成28年6月分を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=13721

★☆☆《「不動研住宅価格指数」5月値の公表について》☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、2016年7月26日に「不動研住宅価格指数」5月値を公表しました。

不動研住宅価格指数のうち首都圏総合は87.42ポイント（前月比0.23%）で3ヶ月連続上昇、地域別では、東京が95.62ポイント（前月比0.46%）、神奈川82.75ポイント（前月比-0.23%）、千葉68.37ポイント（前月比-0.16%）、埼玉71.66ポイント（前月比0.07%）

<http://www.reinet.or.jp/wp-content/uploads/2016/07/e0c650df03452ff8e68fdb15fe100011.pdf>

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

○引渡し後に地中から発見された土壌汚染及び地中杭について、買主の瑕疵担保請求が認められた事例

分譲マンション建築用地として売買された土地において、引渡し後に土地の土壌汚染及び地中障害物が発見されたことから、買主の分譲マンション業者が、売主に対してその除去費用の支払いを求めた事案において、売買契約書の定めに従い買主の請求が認められた事例（東京地裁 平成 25 年 11 月 21 日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 23 年 11 月、買主 X（原告）は、分譲マンション建設を目的として、東京都千代田区所在の本件土地、及び本件土地上の本件建物について、売主 Y（被告）との間で、売買代金額 6 億 6000 万円にて、「万一、本物件について隠れた瑕疵（土壌汚染、既存杭・産業廃棄物等の地中障害物を含むが、これらに限らない。）があったときは、引渡しから 1 年間に限り、売主は瑕疵担保責任を負うものとする」との特約を付した本件売買契約を締結した。

X が、同年 12 月に本件建物の解体工事を開始したところ、本件土地の地中に合計 4 本のコンクリート杭（既存杭）の存在が判明したことから、翌月 X は Y にその旨を通知した。また平成 24 年 3 月、A 社に委託して行った土壌調査により、六価クロムによる本件土壌汚染が確認されたことから、同月 X はその旨を媒介業者を通じて Y に報告した。

X は、同年 3 月に既存杭引抜工事を代金 97 万円余で、同年 5 月に本件土壌汚染に係る処理工事を代金 726 万円余で B 建設に依頼し、それぞれの工事は施工された。

平成 24 年 6 月、X は Y に対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償として計 824 万円余の支払いを求めたが、Y は、1) 既存杭は、新築建物に地下ピットを設けなければ建物建設の支障にはならず、その必要があったとしても既存杭を再利用するか、偏心（杭をずらす）して杭を打てば支障にはならない、2) 平成 18 年に行なわれた本件土地の土壌汚染調査において、汚染は検出されておらず、本件土壌汚染は買主が行った本件建物解体時に発生したものである、X の新築建物の 1 階は駐車場等であり舗装すれば人体に影響はない、3) 商法 526 条 2 項の規定により売主は瑕疵担保責任を負う必要がない、等と主張してこれに応じなかったため、X はその支払いを求め本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X の請求を認容した。

(1) 既存杭について

本件売買契約は、X がマンションを建築することを予定して締結されたものであり、ピットを建築する前提として、本件土地の地中に杭を打ち込む必要があったところ、その杭のうち 2 本が既存杭と抵触するため、既存杭の除去が必要となった。マンションのような中高層建物を建築するに当たっては、建物の最下層住居のコンクリートスラブ下をピット

構造とし、配管配線類の点検・修理等を行えるようにすることは建築実務において一般的な工法である。また、既存杭の再利用又は偏心しても、Xが予定していた本件マンションを建築することが可能であったとする証拠はない。よって、既存杭は瑕疵と認められる。

(2) 土壌汚染について

本件土地において六価クロムが検出された地点と、本件建物の所在していた地点が異なり、本件建物の解体工事によって本件土壌汚染が生じたとは考えにくい。また、平成18年の土壌汚染調査による調査地点と本件土壌汚染に係る六価クロムが検出された調査地点とは一致していない。

法定の基準値を超過した土壌汚染が存在する場合には、当該土壌汚染が存在することが売買契約の前提となっていたなど売買契約において特別に予定されていた品質・性能を欠くといえないような場合を除き、瑕疵に該当するというべきであり、本件土壌汚染は瑕疵にあたるというべきである。

マンションの土壌に六価クロムのような土壌に含まれることで人の健康に係る被害を生ずるおそれがある特定有害物質が含まれている場合には、そのままマンションを分譲することは困難であることは明らかである。

(3) 商法526条2項について

本件売買契約において、本件土地の引渡しから1年間に限り瑕疵担保責任を負うことを定めており、商法526条2項の瑕疵担保責任に基づく損害賠償等の制限と異なる合意をするものであるから、XとYとの間で本件売買契約に商法526条2項を適用せず、引渡しから1年間に限りYが瑕疵担保責任を負うことを合意したものであるというべきである。

したがって、本件売買契約に商法526条2項は適用されないから、その余の点について判断するまでもなく、商法526条2項によりXの請求が制限されると認めることはできない。

(4) Xの損害額について

既存杭及び本件土壌汚染という瑕疵が存在したことにより、これらの瑕疵を除去しなければ、本件土地の完全な使用ができなかったというものであるから、Xは既存杭及び本件土壌汚染を除去するために要した費用の合計である824万円余の損害を被ったものと認められる。

3 まとめ

本件は、引渡し後発見された土壌汚染について、売買契約の定めに従い、買主の損害賠償請求が認められた事例である。

土壌汚染調査は、基本的にサンプリング調査により行われることから、調査が行われなかった範囲・深度において汚染が存在している可能性はあり、本事案もこれにあつたのではと思われる。また、客土した土に汚染物質が存していた事例も見られる。

媒介業者としては、土壌汚染対策法に則った土壌調査がなされたことがある土地の売買

であっても、土壌汚染や地中障害物が発見されることがあり得ることを前提に、万一発見された場合の売主・買主それぞれの責任と負担について、両者の理解と認識を一致させた上で、取引を進める必要があるといえよう。

土壌汚染や地中障害物に係る紛争において、売買契約の特約等により売主責任が認められた事例として、RETI0101-100 等が、売買契約の免責特約、徐訴期間の経過等により、売主責任が否定された事例として、RETI093-144、同 89-78 等があるので、あわせて参考としていただきたい。

(担当:葉山)

※本事例は当機構機関誌RETI O最新号に掲載された10判例からの抜粋です。その他の判例についてはRETI O最新号でご覧いただけます。

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

○ 買い依頼に係る専任媒介契約と購入申込のキャンセルについて

自宅建築のための土地を探していたAさんは、宅建業者Bと買い依頼に係る専任媒介契約を締結し、申込金1万円を添えて土地買付証明を提出しました。しかし、後日、他に良い土地が見つかったので、申込みをキャンセルし、Bに申込金1万円の返還を求めたところ、仲介手数料30万円を請求されました。専任媒介契約書には特約として「売買契約の前後を問わず、買主都合により申込みをキャンセルしたときは、AはBに仲介手数料を支払う義務があります」と書かれています（媒介契約を締結するときは気付きませんでした）。また、媒介契約書には、「この媒介契約は、国土交通省が定めた標準媒介契約約款に基づく契約です」と表示されています。

支払義務があるのでしょうか。納得できません。

(預り金の返還について)

宅建業法は「宅建業者の相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、すでに受領した預り金を返還することを拒むこと」を禁止しています（宅建業法47条の2第三項、宅建業法施行規則16条の12第二号）。また、当該規定について、宅建業法の解釈・運用の考え方は「預り金は、いかなる理由があっても返還すべきであるという趣旨である」ことを示して、申込金等の「預り金」の返還を拒むことを厳しく規制しています。

したがって、申込み（土地買付証明）のキャンセルの通知を受けた宅建業者Bは、預か

った申込金 1 万円を A さんに返さなければなりません。理由をつけて返還を拒む行為は、宅建業法に反した行為として行政処分の対象となります。

(標準媒介契約約款について)

なお、標準媒介契約約款に基づく媒介契約書の場合、特約の欄に「依頼者に不利とならない特約」をすることは差し支えありませんが、依頼者に不利な特約をすることはできません。標準媒介契約約款と異なる契約約款を付した媒介契約書の場合、「この媒介契約は、国土交通省が定めた標準媒介契約に基づく契約ではありません」と表示しなければなりません(宅建業法施行規則 15 条の 7 第四号、宅建業法の解釈・運用の考え方)。したがって、依頼者に不利な特約を付した本件媒介契約書は標準媒介契約約款に基づくものではありませんので、「標準媒介契約約款に基づく契約」と表示していることは宅建業法に反していることとなります。

(本件特約の効力について)

本件特約は売買契約が成立しないときにも仲介手数料の支払が生じるとするものであり、宅建業者に報酬請求権が生じないときにも手数料支払義務を定めた極めて不当なものです。本件特約は特約としての効力を有しませんので、A さんは仲介手数料を支払う必要はありませんし、申込金 1 万円の返還を求めることができます。

このような不当な特約を付して媒介契約を締結する行為は、宅建業者に対する消費者の信頼を大きく裏切るものです。不動産取引の専門家である宅建業者及び宅建士をはじめとする従業者は、消費者の利益保護に資するよう、誠実な業務を行わなければなりません。

(担当：村川)

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

★☆☆《不動産流通推進センター フォローアッププログラム》☆☆★

公益財団法人不動産流通推進センターは、不動産流通業に従事する方々のための教育プログラムサイトをオープンしました。実務レベル別に取り組めるエクササイズコーナー、講座の動画視聴、実務の疑問を質問できる Q & A コーナー等、皆様の業務に役立つコンテンツを揃えています。

また、集合研修のご案内も随時 UP しています。
ご利用ください。

フォローアッププログラム (<https://www.retpc.jp/fup/>)

◎メールアドレスのみの登録制、登録料無料。

★☆☆《不動産流通推進センター スペシャルティ講座 事業実務12

シェアハウス市場拡大の背景と大きく変化した法令動向を知る》☆☆

公益財団法人不動産流通推進センターは、標記の講座を、以下の概要にて開催致します。

日 時 平成28年8月29日(月) 開場：13時00分

講義：13時30分～16時45分

会 場 エステック情報ビル 21階 会議室B

(東京都新宿区西新宿1-24-1)

受講料 10,200円(税込)

※公認不動産コンサルティングマスターの方は8,200円となります。

講 師 北川 大祐 氏(株式会社ひつじインキュベーション・スクエア 代表取締役)

佐久間 悠 氏(株式会社建築再構企画 代表取締役)

お申込み等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.retpc.jp/koshu/special#20160829>

★当機構出版物のご購入については、当機構ホームページからお申込み頂けます

(<http://www.retio.or.jp/guide/guide01.html>)。

発行 一般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。
