

～宅建取引士試験合格者の皆さんに
さまざまな情報をお届けするメルマガジン～

配信日：2020.7.1（水）
一般財団法人 不動産適正取引推進機構

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士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 ※※※

- ◆ 今月の視点 . . . 不動産政策の新たな推進体制
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和2年度宅地建物取引士資格試験について
- ◆ 行政の動き . . . 令和2年版「土地白書」の公表ほか
- ◆ 最近の判例から . . . 手附解除期限特約の有効性
- ◆ マーケットの動き . . . 国土交通月例経済ほか
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体のセミナー・研修等

◆◇◆ 今月の視点 ◆◇◆

★☆☆《不動産政策の新たな推進体制》☆☆★

RETIO のメールマガジンをご覧いただいている皆様、こんにちは。

新型コロナウイルス感染症への対応については、新たな生活様式の下、様々な経済活動・社会活動において、いろいろなご苦勞、ご努力をなされていると存じます。心よりお見舞い申し上げます。

さて、本日（7月1日）から、国土交通省における不動産政策の担当組織が大きく見直されることとなりました。具体的には、以下のとおりです。

（1）不動産・建設経済局の新設

これまで土地・建設産業局が所掌していた「不動産政策」、「建設産業政策」、「土地政策」の3つの政策分野において、市場原理では十分に調整されない社会問題の解決に取り組むとともに、国土インフラストックが適切に利用・管理される環境を構築するために、土地・建設産業局の再編・強化を行い、不動産・建設経済局を新設する。

（2）土地政策審議官の新設

人口減少の本格化、高齢化に伴う相続の大量発生、都市への人口集中等を背景とした所有者不明土地や管理不全土地の増加に伴う周辺環境への悪影響や外部不経済の問題に早急に対応するため、大臣官房に土地政策審議官を新設する。

（3）国際市場課、情報活用推進課、土地政策課及び参事官（不動産管理担当）の新設

不動産・建設経済局に、我が国の不動産等の海外展開等を担当する「国際市場課」、土地政策に関する調査・研究等を行う「情報活用推進課」、土地政策の企画、所有者不明土地特別措置法、公共用地補償等を担当する「土地政策課」、不動産管理を担当する参事官を新設する。

参考）「国土交通省組織令の一部を改正する政令」の閣議決定：

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001348491.pdf>

また、組織の見直しと密接に関連する新たな制度の創設として、主に二つの制度の新設が行われています。

一つ目としては、土地基本法の改正（3月31日に公布）と、それに基づく「土地基本方針」策定制度の創設があります。

「土地基本方針」とは、改正土地基本法で見直された理念や基本的施策に基づき、関係省庁が一体となって土地政策を展開できるよう、今後の政策の方向性を具体化する政府の基本方針です。既に、5月26日に閣議決定されています。

参考)「土地基本方針」の閣議決定：

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000154.html

二つ目としては、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に基づく制度があります。

制度の大きな柱としては、①サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置、②賃貸住宅管理業者の登録制度の創設があります。本法律は、6月19日に公布され、基本的に、内容に応じ半年または1年以内に施行されることになっています。

参考)「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(法律第60号)

<https://www.mlit.go.jp/policy/file000003.html>

ちなみに、以前のメールマガジンで、1月20日に開会され6月17日に閉会した通常国会には、不動産取引に密接に関わる法律として、「土地基本法等の一部を改正する法律案」、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」に加え、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」といった4つの法律案が、内閣より国会に提出されていることに触れましたが、前者の2つの法案と同様に、後者の2つの法案も、成立しています。

いずれにしても、不動産政策の担当組織の大幅な見直しと、新たな諸制度の創設が相まって、人口減少・高齢化のさらなる進展、国際競争のさらなる激化といった厳しい状況の中にあっても、「不動産市場の活性化」、「不動産の適正取引の推進」、「所有者不明土地への対応の推進」等といった大きな政策課題への積極的な対応が図られることを期待したいと思います。

また、当機構としても、今後とも、国土交通省との連携を図りつつ、不動産取引をはじめとした不動産に関する調査研究を推進してまいりたいと存じます。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《令和2年度宅地建物取引士資格試験について》☆☆★

令和2年度の宅地建物取引士資格試験の実施要領について、令和2年6月5日に官報公告しました。7月1日より7月15日までインターネット申込みを、7月1日より7月31日まで郵送申込みを受け付けております。

<https://www.retio.or.jp/exam/index.html>

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

●機関誌 RETIO 117号 (2020 春)

(目次) <https://www.retio.or.jp/guide/pdf/retio117.pdf>

●「最新・宅地建物取引業法 法令集」(令和2年4月1日現在公布)

改正された宅建業法、宅建業法施行令、宅建業法の解釈・運用の考え方等の内容を盛り込んでいます。実務担当者の利便性を重視し、宅建業法およびこれにもとづく法令で特に基本的なものを掲載しています。(770円 税込み)

●「不動産取引紛争主要事例集(平成21年度～平成30年度)」

平成21年度から10年間に、東京都、大阪府ほか6県の窓口で受け付けた苦情紛争相談のうち356事例を、項目別に活用しやすいよう分類・整理したものです。原因別では、売買・賃貸ともに重要事項の調査・説明の不備等に関するものが最も多く、次いで媒介契約・媒介報酬等に関するものになっています。(1,000円 税込み)

★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>

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《令和2年版「土地白書」の公表》☆☆★

国土交通省は、6月16日、令和2年版の土地白書を公表しました。

本年の白書は、人口減少社会における土地の利用と管理に係る取組等と、土地基本法等の改正と土地基本方針に基づく総合的土地政策について取り上げています。

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000158.html

★☆☆《新型コロナウイルス感染症に関する国土交通省の対応》☆☆★

新型コロナウイルス感染症に関する国土交通省の対応についてご覧になれます。

http://www.mlit.go.jp/kikikanri/kikikanri_tk_000018.html

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

【手附解除期限特約の有効性】

融資特約に基づく白紙解除及び手附金返還を求めた個人買主に対して、土地の売主である宅建業者が、手附解除期限経過による違約金を請求して反訴した事案において、売主が宅建業者である場合の手附解除期限特約は、宅建業法39条2項の規定に反し、同3項により無効である一方、融資特約による白紙解除期限を伸長するとの合意も認められないとして、双方の主張を棄却した事例（東京地裁 平成28年10月11日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主業者X（原告）と個人買主Y（被告・反訴原告）は、平成27年2月28日、マンション建設用地について1億4,980万円で売買契約を締結し、YはXに手附金200万円を支払った。

本件売買契約では、手附解除期限は3月7日、融資未承認の場合の白紙解除期限（以下、この特約を「融資特約」という。）は4月20日、残代金支払及び本件土地の引渡期日は4月末日とされ、違約金は1,498万円とされていた。

Yは、融資特約期限の4月20日までに銀行から融資承認を得ることができなかったが、Xに対し、Xとの間で融資特約による白紙解除期限を4月28日まで伸長する合意が4月21日に成立していたとして、4月28日に本件売買契約を解除するとの意思表示をした。

これに対し、Xは、融資特約による白紙解除期限を伸長する合意は存在しないとして、債務不履行（残代金不払）を理由に契約解除し、Yに約定の違約金を請求した（本訴）。

一方、Yは、Xに対し、融資特約に基づく手附金の返還を請求した（反訴）。

なお、X・Yとも4月28日までに本件売買契約の履行に着手した事実はなかった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求、Yの反訴請求をいずれも棄却した。

(期間伸長の合意の成否)

Yは、4月21日に、Xに対して、本件売買契約を一部変更して、融資承認取得期限並びに残代金の支払い及び本件土地の引渡し期日を延長して欲しいと懇請し、その旨の合意書案を持参したが、Xは、銀行から内定書をもらうか、中間金を入れなければ合意書の締結に応じられないとして、これに署名押印しておらず、融資特約による白紙解除の期限を延長する合意が成立したとは認められない。

(手附金放棄による解除の成否及び債務不履行の有無)

宅建業法39条2項は、宅地建物取引業者がみずから売主となる宅地の売買契約の締結に際して手附を受領したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手附を放棄して契約を解除することができ、と規定し、同条3項は、この規定に反する特約で、買主に不利なものは、無効とすると定めている。

この点、本件売買契約は、宅地建物取引業者であるXが自ら売主となってYに宅地を売る内容の契約であるところ、手附放棄解除特約は、当事者の一方が契約の履行に着手するまでであっても、手附解除期限とされた平成27年3月7日が経過すれば、Yが手附金を放棄して解除することができない内容のものであるから、買主に不利な特約であり、宅建業法39条3項により無効である。

上記により、手附放棄解除特約は無効であり、本件ではXもYも契約の履行に着手した事実はないから、Yは手附金を放棄することにより本件売買契約を解除することができる状況にあったこととなる。

Xは、手附解除をする場合には、手附解除であることを明示して意思表示する必要があるが、Yはこれをしていないと主張するが、民法557条1項(手附解除)は、契約解除の意思表示とは別に手附放棄の意思表示を要するものとはいえない。

(結論)

以上によれば、本件売買契約の債務不履行に基づき損害賠償金(違約金)の支払を求めXの本訴請求については、Yの手附金放棄による本件売買契約の解除が認められることとなるから債務不履行とはならず、その請求は認められない。

また、融資特約の期間伸長の合意が成立し、これに基づき本件売買契約を白紙解除したとして、不当利得返還請求権に基づき、交付した手附金の返還を求めるYの反訴請求は、上記合意が成立したと認めるに足りる証拠がなく、かえって、Yが手附金を放棄したと認められるから、理由がない。

よって、X、Y双方の請求を棄却する。

3 まとめ

売主が宅建業者である場合の売買契約（買主が宅建業者である場合は除く。）については、宅建業法39条2項で、手附に解約手附性を付与するとともに、同条3項で、この実効性を担保するため、これに反する特約で買主に不利なものを私法上無効としています。これらは宅建業者が必ず理解しておくべき事項です。

手附解除期限特約は、民事法上無効となるだけでなく、このような特約を設けた売主宅建業者、媒介業者は、宅建業法上の処分の対象となる恐れもあるので注意しましょう。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆★

国土交通月例経済（令和2年5月号）（6月8日公表）

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r02/05/getsurei0205.html>

不動産価格指数（令和2年2月・令和元年第4四半期分）

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000213.html

不動産価格指数（令和2年3月・令和2年第1四半期分）

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000216.html

令和2年第1四半期の地価LOOKレポート

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000170.html

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆★

指定流通機構（レインズ）の物件動向5月分（6月10日公表）

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2005.pdf>

指定流通機構（レインズ）の活用状況5月分（6月22日公表）

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2005.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

第 158 回「市街地価格指数」(2020 年 3 月末現在) (6 月 16 日公表)

<https://www.reinet.or.jp/?p=24071>

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

今月の不動産経済 (6 月号) (5 月 29 日公表)

http://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2020_06.pdf

★☆☆《不動産経済研究所》☆☆

首都圏マンション・建売市場動向年月度 (6 月 18 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/427/BBUyQEXJ.pdf>

近畿圏マンション市場動向年月度 (6 月 18 日公表)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/427/BBUyQEXJ.pdf>

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

以下の団体によるセミナーが各HPに掲載されておりますのでご参照ください。

★☆☆《不動産流通推進センター》☆☆

●7/15 基礎編『新民法と不動産実務①【売買編】』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20200715>

●7/22 強化編『リノベーション・用途変更に必要な法令知識と実務』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20200722>

●7/29 事例エクササイズ『物件調査編』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20200729>

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

<https://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。

☆ 送信元のメールアドレスは送信専用ですので、このメールへの返信によるご質問、
お問い合わせにはお答えできませんので、ご了承ください。

☆ メール配信を停止したい場合や登録情報を変更する場合は、
宅建試験合格者の方は [こちら](https://ath.mailmagazine.com) %url/https:ath:mailmagazine%
事業者の方は [こちら](https://ath.G-mailmagazine.com) %url/https:ath:G_mailmagazine%
にてお手続き下さい。