

～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ールマガジン～

配信日：2021.12.1（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 . . . ADRと当機構の特定紛争処理事業について
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 令和3年度宅建試験（10月試験分）合格発表
- ◆ 最近の判例から . . . 売買契約の成立
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆《ADRと当機構の特定紛争処理事業について》☆☆★

早いもので、毎月1回お届けしているこのメールマガジンも今年最後の号となりました。本年は、2020 東京オリンピック・パラリンピックもありましたが、昨年に引き続き、新型コロナウイルス感染症対応に明け暮れた年だったと言っても過言ではないと思います。

当機構におきましても、一部の都道府県で宅地建物取引士資格試験を2回に分けて行うなど、昨年に引き続き異例の対応をとることになりました。

さて、本年最後はADRについてご紹介します。

ADRとは、「Alternative (代替的)」「Dispute (紛争)」「Resolution (解決)」の頭文字をとっており、日本語では「裁判外紛争解決手続」と訳されることが多いようです。つまり、裁判手続によらずに紛争を解決する手続をいいます。

通常、「裁判」は当事者間の紛争について裁判所が最終的な判断を示すことによって争点に最終的な解決を与えますが、ADRは、第三者機関の仲介により、当事者間の自由な意思と努力に基づいて、簡易・低廉・柔軟に紛争の解決を目指すものです。

ADRと呼ばれる第三者機関としては、国土交通省関連のものでいえば、国土交通本省・都道府県に事務局が設けられている「建設工事紛争審査会」、全国の弁護士会に設けられている「住宅紛争審査会」などがあり、国土交通省関連以外でも、民間紛争解決手続について法務大臣の認証を受けた司法書士会調停センター、行政書士会が運営するADRセンターなど様々な機関があります。

ADRは宅地建物取引業者にとっても有益な制度です。不動産取引をめぐるトラブルの発生により時間と労力を浪費していくケースも多々あると思いますが、専門家である第三者を交えた話し合いによる解決が図られれば、宅地建物取引業者自身はもとより、消費者の利益の保護と不動産流通の円滑化を図ることができ、またトラブルの解決は消費者からの信頼の獲得にもつながります。

以下では、当機構の特定紛争処理事業の概要をご紹介します。

当機構の特定紛争処理事業は、都道府県の宅建業法主管課や消費生活センター等（第1次処理機関）に寄せられた相談の中で民事上の解決が困難な紛争のうち、消費者と宅地建物取引業者の両当事者の同意があるものについて、弁護士、建築の専門家、行政経験者等の3名の紛争処理委員が、中立的な立場で、原則無料で紛争解決に向けた調整を行うものです。

紛争処理委員は、秘密厳守で、当事者双方のお話をじっくりお聞きした上で、必ずしも法的解釈だけに頼らない柔軟な解決を目指しており、これまでに約8割の案件で円満解決を実現しています。

両当事者にとっては、公平かつ迅速なウィン・ウィンの解決になります。特に宅地建物取

引業者にとっては、第1次処理機関に提出されていた苦情が取り下げられることにもなり、メリットが大きいです。

解決事例は下記をご参照ください。

https://www.retio.or.jp/dispute_search/top.php

最近では、新築戸建住宅を購入した買主が、敷地内に電柱が設置されるという説明を受けていないと主張して売主業者・仲介業者と紛争になり、当機構に持ち込まれましたが、3回の調整で無事和解が成立しました。

なお、申請は第1次処理機関が当事者双方の同意を取り付けたうえで、当機構に要請することになりますので、当事者からの当機構への直接の申請はできません。事前のご相談についてはお気軽にお問い合わせください。

読者の皆様で不動産取引に関するトラブルに悩んでいる方がいらっしゃいましたら、当機構の特定紛争処理事業による話し合いをご検討いただければいかがでしょうか。

以上、ADRと当機構の特定紛争処理事業についてご紹介をさせていただきました。

当機構としては、様々な観点から、国土交通省との連携を図りつつ、今後とも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。

来年もどうぞよろしくお祈りいたします。よいお年をお迎えください。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《令和3年度宅建士資格試験（10月試験分）合格発表について》☆☆★

10月24日（日）の試験を受験された方の合格発表は、令和3年12月1日（水）午前9時30分から、当機構ホームページ上で行います。

★☆☆《第115回講演会（オンデマンド配信）のお知らせ》☆☆★

当機構主催により、下記のとおり講演会（オンデマンド配信）を開催いたします。

記

1. 演 題 「不動産取引における人の死の告知に関するガイドラインについて」
2. 講 師 中城 康彦氏 明海大学不動産学部 学部長
(元国土交通省「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」委員(座長))
3. 配信期間 令和4年1月6日(木)～令和4年1月31日(月)
4. 聴講方法 オンデマンドで配信しますので、受講者様はPC・スマートフォンでの聴講となります。
5. 聴講料 5,500円/1名 *消費税込です。
6. 申込期限 令和3年12月22日(水)
但し、定員(200名)になり次第締め切らせていただきます。
7. 申込方法
 - (1) 12月2日(木)以降、当機構ホームページの「講演会のご案内」から「講演会インターネット申込(一般の方)」をクリックし、必要事項をご入力の上、送信してください。
 - (2) 申込みが確認できましたら、当方から聴講料の請求書を郵送します。
 - (3) 聴講用URLは、令和3年12月24日(金)以降メールにてお送りします。

★☆☆《令和3年度 不動産再生研究会報告》☆☆★

令和3年10月4日、当機構において令和3年度不動産再生研究会を開催しました。今回のテーマは、「空き家利用と対策」です。当日の議事概要をホームページに収録しましたのでご参照ください。

https://www.retio.or.jp/research/kenkyu_03_saisei.html

★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>

[売買契約の成立]

申込証拠金授受の時点で事実上不動産売買契約が成立したとする売主の主張を棄却した
事例（東京地判 令2・6・23 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年1月9日、本件土地建物の売買について、買主X（原告、法人）は、購入価格として5,000万円の提示を、売主Y（被告、宅建業者）にしたところ、Yは、商談を開始するためには200万円の預託をするようXに申し入れた。

同月10日、XとYは、預託金2百万円及び下記内容の「商談申込書・預り証書」を授受した。

<商談申込書の概要>

Xは次の条件で買受けを希望し、申込証拠金2百万円を添えて本書を差し入れる。

- ・ 売買価格：5千万円
- ・ 売買条件、その他の条件：別途協議
- ・ 申込証拠金取扱：成約の場合は売買代金の一部に充当、成約に至らない場合は全額無利息にて返還する。
- ・ 有効期限：2018年1月25日まで

<預かり証書の概要>

金2百万円本件不動産の商談申込証拠金としてお預りいたしました

- ・ 売買交渉金額：5千万円
- ・ 交渉が成立の場合：売買代金の一部に充当し、その返還はない
- ・ 交渉が不成立の場合：申込証拠金は無利息にて速やかに返還

同年7月13日、XがYに商談の前提として建物の内覧を申入れ、Yがこれを了承した。

同年8月14日、Xが内覧を行ったところ、本件建物には水道が引かれていないこと、配管の経年劣化が著しく全て交換が必要な状況であることを知り、建物の改修に過大な金額が必要と判断し、その翌週、Yに買取りの断念と、申込証拠金2百万円の返還を求めた。

しかしYは、2百万円は手付金として受領したなどしてその返還を拒否し、また平成30年9月5日には返金拒絶の通知書をXに送付したため、Xは申込証拠金の返還と、これに対する年6%の金員支払いを求める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の請求を認めた。

Yは平成30年1月10日に、遅くとも同月25日の経過をもって、本件不動産の売買契約が成立し、2百万円は売買契約の手付金として授受されたと主張する。

しかしながら、X及びYの交渉経緯や商談申込書及び預り証書の記載内容をみると、XとYの間に成立した申込証拠金預託契約の内容を反映したものであるということができ、この認定を覆すに足りる事情は見当たらない。

以上に加えて、不動産の売買契約では、取引対象の重要性に加え、売買代金も往々にして多額になることなどに照らして、代金支払時期や方法、権利移転の時期や危険負担など契約条件についての当事者間の合意内容を明確にすべき要請が高いことから、契約書を作成するのが通常であり、本件において敢えてこれを省く合理的な理由は見当たらないこと、Yは宅建業者であるところ、Yが売買契約成立を主張する時期に、Xに宅建業法37条1項所定の書面や、同法35条6項、1項所定の重要事項説明書を交付した形跡がないこと、YがXに平成30年9月5日付けで2百万円の返金を拒絶しているところ、その通知書においては、その理由について、同年1月末までに本契約を締結するとの約束であり、そのために借地権者や道路所有者などと話し合いをしてきたにもかかわらず、Xの態度がはっきりしないまま半年以上が経過したため、放置するわけにもいかず、商談申込証拠金は不動産媒介代金の一部内金として受領したなどと述べており、売買契約が成立したことを前提に2百万円を手付金として受領した旨の記載はないことなどに照らすと、XとYの間で本件不動産を対象とする売買契約が成立したと認めることはできない。

従って、売主の主張はいずれも採用することができず、買主の売主に対する請求は全部理由がある。

3 まとめ

不動産売買の交渉をしていたが、買主が売買契約の締結を断ったところ、売主宅建業者から「売買契約は既に成立している」、「預り金は手付金になっているから没収する」などと主張されるトラブル事例が見受けられます。

宅地建物取引業法においては、契約の成立前に授受される申込金、申込証拠金、契約証拠金等は名目の如何に関わらず、預り金として取扱われ、申込者から申込みの撤回があったときに、売主宅建業者がすでに受領した預り金の返還を拒むことを禁止しており（業法第47条の2第3号、同法施行規則第16条の12第2号、解釈・運用の考え方第47条の2第3項関係）、預り金の返還を拒む行為は業法違反により行政処分の対象となります。

申込みの撤回と契約の成立をめぐる関連事例としては、「売渡証明と買付証明の授受後に買主が購入を取り止めたが、証明の授受により直ちに売買契約が成立するものでないとされ、売主の売買契約成立の主張が棄却された事例」（H2・4・26 大阪高裁 判例時報1383-

131)、「事前調印により買主が売買契約書に記名押印後に契約をキャンセルしたが、手付金の交付がされていないこと、売主が署名押印した契約書が買主に交付されていないことなどから売買契約は成立していないとされた事例」(H21.2.19 東京地裁、RETI0081-82)、「中古マンションの買主が、内金(契約着手金)振込後に購入を取り止めたが、売主は内金を返還しなかった点について、売買契約は成立していないとされ、内金の返還が認容された事例」(H26.12.18 東京地裁、RETI0100-114) などがあるので参考にしてください。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆★

国土交通月例経済(令和3年10月号)(11月15日公表)

<https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/getsurei/r03/10/getsurei0310.html>

不動産価格指数(令和3年7月・令和3年第2四半期分)(10月29日公表)

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00049.html

令和3年第3四半期の地価LOOKレポート(11月19日公表)

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00015.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10月分(11月10日公表)

<http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2110.pdf>

指定流通機構(レインズ)の活用状況10月分(11月22日公表)

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2110.pdf>

★☆☆《日本不動産研究所》★☆☆

東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測（2021～2025年）・2021秋（11月5日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=27405>

第26回 全国賃料統計（2021年9月末時点）（11月25日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=27507>

第161回「市街地価格指数」（2021年9月末時点）（11月25日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=27470>

第45回 不動産投資家調査（2021年10月末現在）（11月25日公表）

<https://www.reinet.or.jp/?p=27473>

★☆☆《土地総合研究所》★☆☆

今月の不動産経済（2021年11月号）（10月29日公表）

https://www.lij.jp/pub_f/monthly_data/2021_11.pdf

不動産業業況等調査結果（令和3年10月）（11月18日公表）

<https://www.lij.jp/search/gyoukyou/g2021-10.pdf>

★☆☆《不動産経済研究所》★☆☆

首都圏新築分譲マンション市場動向 2021年10月度（11月18日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/483/rmZLTeGN.pdf>

近畿圏新築分譲マンション市場動向 2021年10月度（11月18日公表）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/482/rmZLneGN.pdf>

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》☆☆★

- 12/7 配信開始 実践編『借地借家法の体系的理解と実務<第2回>』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20211109>

- 12/8 実践編『建物ボリュームを理解する！～立体的な土地利用の説明力を養う～』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20211208>

- 12/15 基礎編『登記簿を読み解く！具体的な登記事例に基づき登記簿記載事項の留意点を理解する』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20211215>

- 12/21 特別編『不動産マーケットの行方を徹底分析～ターゲット別顧客動向から変化を読み解く』

<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20211221>

- 《WEB視聴型》宅建マイスター集中講座

<https://www.retpc.jp/meister/training/learning/web.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

<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%) `%url/https:ath:mailmagazine%`
事業者の方は [こちら](https://ath.G_mailmagazine%) `%url/https:ath:G_mailmagazine%`
にてお手続き下さい。