

～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：2022. 4. 1（金）
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 . . . 所有者不明土地法の改正について
- ◆ 当機構からのお知らせ . . . 新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き . . . 書面電子化に係るパブリックコメント（意見募集）
- ◆ 最近の裁判例から . . . 売買契約の成立
- ◆ マーケットの動き . . . 平成4年地価公示ほか
- ◆ NEXT STEP . . . 各種団体のセミナー・研修等

◆◇◆ 今月の視点 ◇◇◆

★☆☆《所有者不明土地法の改正について》☆☆★

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。

本年 1 月 28 日、所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議が持回りで開催され、対策推進の工程表が決定されるとともに、2 月 4 日、所有者不明土地の円滑化等に関する特別措置法(所有者不明土地法)の一部を改正する法律案(一部改正法案)が閣議決定され、同日国会に提出されました。今回は、この一部改正法案につきまして概要を紹介させていただきます。

(改正の必要性)

1. 利用の円滑化

平成 30 年に制定された所有者不明土地法により、所有者不明土地の公益的な事業での利用に一定の道筋が付けられましたが、対象土地が原則として建築物のないものに限られ、また、地域福利増進事業(*)の対象が限定的で、さらに事業期間が短い等更なる円滑化・迅速化を求める声がありました。

*地域福利増進事業～所有者不明土地を利用して広場や公民館など地域住民の福祉や利便の増進のための施設を整備することができる制度です。

2. 管理の適正化

所有者不明土地が現に管理がされていない場合、将来にわたって管理がなされない可能性が高く、放置すれば災害等周囲の地域への悪影響を及ぼす可能性がありました。

3. 所有者不明土地対策の体制

所有者不明土地に関する問題はすぐに解決が図られるものではなく、地域を挙げて一歩ずつ取り組む仕組みづくりが必要で、また未利用土地等の利活用に取り組んでいる NPO 等に対して、市町村の補完的な役割を果たすものとして、更なる活躍を期待する声がありました。

(一部改正法案の概要)

1. 利用の円滑化の促進

(1) 地域福利増進事業の対象事業の拡充

現行の広場や公民館に加え、備蓄倉庫等の災害関連施設や再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業を追加します。

(2) 地域福利増進事業の事業期間の延長

購買施設や再生可能エネルギー発電設備等を民間事業者が整備する場合、土地の使用権の上限機関を現行の 10 年から 20 年に延長します。

(3) 対象土地の拡大

損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されないと見込まれる建築物が存する土地であっても、地域福利増進事業の対象として適用します。

2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化

(1) 勧告・命令・代執行制度

引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地について、周辺の地域における災害等の発生を防止するため、市町村長による勧告・命令・代執行制度を創設します。

(2) 管理不全土地管理制度に係る民法の特例

引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地について、民法上利害関係人に限定されている管理不全土地管理命令の請求権を市町村長に付与します。

3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

(1) 所有者不明土地対策に関する計画制度及び計画制度

市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図る施策に関し、所有者不明土地対策計画の作成や所有者不明土地対策協議会の設置が可能となります。

(2) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度

市町村長は、特定非営利法人や一般社団法人等を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定することができ、推進法人は、市町村長に対し、計画の作成の提案や管理不全土地管理命令の請求の要請が可能となります。

(3) 国土交通省職員の派遣の要請

市町村長は、計画の作成や所有者検索を行う上で、必要に応じ、国土交通省職員の派遣の要請が可能となります。

一部改正法案は、宅地建物取引業者について、不動産に係る地域の専門家として、所有者不明土地対策協議会や計画作成(施行後5年間で累計150件を目標にしています)、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の構成員に参画することを期待しているのではないかと考えられます。

以上、本年2月に国会に提出されました所有者不明土地法の改正の概要を紹介させていただきました。

詳細は、以下の国土交通省のホームページ等でご確認ください。背景、トピックス、法令・関係通知、ガイドライン等の情報を見ることができます。

[人口減少時代における土地政策の推進～所有者不明土地等対策～](#)

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。

◆◇◆ 当機構からのお知らせ ◆◇◆

★☆☆《新刊出版物のご案内》☆☆★

[第115回講演録「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」](#)

人の死がもたらす心理的瑕疵に係る様々な懸念が不動産の流通や活用を阻害する社会から脱却することを目指して公表されたガイドライン「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」の概要とその有用性の検討について、明海大学不動産学部学部長の中城康彦氏が解説した講演会（令和4年1月6日～令和4年1月31日配信）の記録です。（687円税込み）

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《書面電子化に係るパブリックコメント（意見募集）》☆☆★

デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和3年法律第37号。以下「整備法」という。）により、宅建業法に定める以下の書面交付について電磁的方法により行うことを可能とする見直しが行われたことを踏まえ、宅地建物取引業法施行規則等について所要の規定の整備が行われます。

- ① 媒介契約締結時書面（宅建業法 34 条の 2 第 1 項）
- ② 指定流通機構への登録を証する書面（同法第 34 条の 2 第 6 項）
- ③ 重要事項説明書（同法第 35 条第 1 項～第 3 項）
- ④ 契約締結時書面（同法第 37 条第 1 項及び第 2 項）

本件の詳細については、5月中旬に国交省の政省令にて定められる予定ですが、その政省令案についてパブリックコメント（意見募集）が開始されました。

[宅地建物取引業法施行規則等の一部を改正する省令案に関する意見募集について（期限4月18日）](#)

[宅地建物取引業法施行令及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令の一部を改正する政令案（期限4月18日）](#)

また、これに関連して、法務省より、借地借家法施行令案等についてもパブリックコメントが開始されています。

[「借地借家法施行令案」の概要に関する意見募集（期限4月8日）](#)

[「借地借家法施行規則」案の概要に関する意見募集（期限4月18日）](#)

【売買契約の成立】

不動産の購入を断念した買主が、預託した申込証拠金の返還を売主宅建業者に求めた事案において、売買契約書が作成されていないこと、重要事項説明書や業法 37 条書面を交付した形跡がないこと等から、売主が主張する売買契約の成立は認められないとして、買主の請求が認められた事例。(東京地裁 令和 2 年 6 月 23 日判決 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 千万円の提示を、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 2 百万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言われ、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署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、売主が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)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》★☆☆

[平成4年地価公示\(3月23日公表\)](#)

[国土交通月例経済\(令和4年3月号\)\(3月15日公表\)](#)

[不動産価格指数\(令和3年11月・令和3年第3四半期分\)\(2月28日公表\)](#)

[令和3年度民間住宅ローンの実態に関する調査\(3月25日公表\)](#)

★☆☆《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2月分\(3月10日公表\)](#)

[指定流通機構\(レインズ\)の活用状況2月分\(3月22日公表\)](#)

★☆☆《日本不動産研究所》★☆☆

[不動産住宅価格指数1月値\(3月29日公表\)](#)

★☆☆《土地総合研究所》★☆☆

[今月の不動産経済\(2022年3月号\)\(2月28日公表\)](#)

★☆☆《不動産経済研究所》★☆☆

[首都圏新築分譲マンション市場動向2022年2月度\(3月17日公表\)](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向2022年2月度\(3月17日公表\)](#)

◆◇◆ 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》☆☆★

●[フォローアップカレッジ 2022 会員募集中 \(4月末まで受付\)](#)

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。

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