

～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：2024. 3. 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 …… 電磁的方法による重要事項説明書等の書面交付において特に注意を要する事項について
- ◆ 当機構からのお知らせ …… 新刊出版物のご案内
- ◆ 行政の動き …… 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方改正
- ◆ 最近の裁判例から …… 口頭による媒介契約の成立
- ◆ 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 ◇◇◆

★☆☆《電磁的方法による重要事項説明書等の書面交付において特に注意を要する事項について》★☆☆

令和4年5月18日から、重要事項説明書等の書面交付を電磁的方法によって行うことが、国土交通省の「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル」（以下、国交省マニュアル）の「遵守すべき事項」を全て実施することにより、宅建業法上可能となりましたが、令和4年11月、12月に行われた国土交通省Webアンケート（以下、国交省アンケート）※によりますと、取引において「遵守すべき事項」の一部が行われていないと思われる回答が見られるようです。

電磁的方法による書面交付が「宅建業法上の書面交付」と認められるためには、国交省マニュアルの「遵守すべき事項」が全て実施される必要があります、その一部でも未実施があった場合には宅建業法違反が問われることとなりますので、書面交付を電磁的方法により行う場合には、国交省マニュアルを十分理解し、同記載の「遵守すべき事項」を全て確実に実施する必要がありますが、国交省アンケートにおいて宅建業者側の理解不足が見られた下記ポイントについては、特に注意をしていただけたらと思います。

※国土交通省資料「不動産取引オンライン化の運用状況等について 令和5年8月」より

<確認ポイント その1>

○書面交付を電磁的方法によって行う場合は、相手方より「書面への出力が可能な方法又は書面」にて承諾を得る。（口頭の承諾のみでは不可であることに注意。）

書面電子化を利用する場合の、「相手方から承諾する旨の取得方法」について、国交省マニュアル10～11頁では、

(1) 次のいずれかの方法により取得する必要があること

- i 承諾する旨を記載した書面（紙）を受領
- ii 承諾する旨を電子メール等で受信
- iii Web ページ上で承諾する旨を取得
- iv 承諾する旨を記録したCD-ROM やUSB メモリ等の受領

(2) (1)の「ii～iv」により承諾を得る場合には、承諾する旨を記録した電子書面を書面（紙）に出力可能なファイル形式で取得する必要があること。

とされています。

しかし国交省アンケートでは、消費者に対する「事前の承諾確認の有無」の質問に対して、「承諾が口頭であった（書面への出力が可能な方法又は書面でされていない）：43%、なか

った：3%」の回答がされています。

また、宅建業者に対する「電子書面化の承諾を取得する方法」の質問に対して、「社内の統一ルールはない・決まっていない：36%」の回答がされています。

書面電子化を利用する場合においては、「書面への出力が可能な方法又は書面にて相手方の承諾を得る」ことが必須であることを今一度確認を行うこと、また、当該遵守すべき事項の漏れがおきないように、承諾の取得方法について社内ルール等を決めておくことが勧められます。

<確認ポイント その2>

○ 相手方に対する「改変防止措置の説明・確認」を必ず行う

電子書面が改変されていないかどうかの確認方法の説明について、国交省マニュアル17～18頁では、

- (1) 提供する重説等の電子書面について、改変されていないかどうかをどのような方法で確認することができるのか、当該方法が提供時点から将来のある時点において改変されていないかどうかを確認するために必要な方法であることを含めて、相手方に対して説明を行い、確実に理解してもらう必要があること。
- (2) (1)の説明後、電磁的方法による提供を行った時点において、宅建業者が提供した電子書面と相手方に到達した電子書面に記載されている事項が、同一のものであることについて、相手方等において実際に電子書面が改変されていないかどうかを確認してもらう必要があること。

とされています。

しかし、国交省アンケートでは、消費者に対する「改変防止措置の説明・確認の有無」の質問に対して、「説明を受けたが、確認はしなかった：11%、説明を受けたが確認できなかった・確認方法が分からなかった：6%、説明はなかった：3%、説明をうけたか覚えていない：8%」の回答がされています。

また、宅建業者に対する「改変防止措置の説明・確認の有無」のアンケートでは、「確認方法を顧客に説明しているが、基本的に、その後の確認は顧客にゆだねている：12%、社内の統一ルールはない・決まっていない：43%」の回答がされています。

遵守すべき事項の実施漏れ対策として、この点についても、国交省マニュアルの内容の理解の徹底と、利用する場合の社内ルールの作成をしておくことが勧められます。

(参考) [「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及び IT を活用した重要事項説明実施マニュアル（国土交通省不動産・建設経済局不動産業課）」](#)

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》☆☆★

●機関紙RETI O 132号(2024年冬号)好評発売中!

→[132号目次](#)

→[お申込みはこちら](#)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方改正(令和6年4月1日施行分)》☆☆★

各業界団体に示達された令和6年1月24日国不動第109号により、同日公布された宅地建物取引業法施行規則・標準媒介契約約款の一部改正を踏まえ、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の内容が一部改正され、令和6年4月1日から施行されます。

主な内容は、(1)建物状況調査を実施する者のあつせんを「無」とする場合の理由記入例、(2)RC造又はSRC造の共同住宅については、建物状況調査の結果の概要の説明対象期間を2年に拡大、などです。

→[国土交通省 HP より「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」新旧対象条文](#)

★☆☆《相続登記や遺産分割に関する情報や手続等について(法務省HP)》☆☆★

相続登記の申請義務化(令和6年4月開始)に向けて、相続登記や遺産分割に関する情報や手続を分かりやすく解説するページが開設されています。

→[法務省 HP より「不動産を相続した方へ ～相続登記・遺産分割を進めましょう～」](#)

また、令和6年3月1日から、戸籍法の一部を改正する法律（令和元年法律第17号）が施行され、以下のことができるようになります。

- ・本籍地以外の市区町村の窓口でも、戸籍証明書・除籍証明書を請求できるようになります。
- ・戸籍届出時の戸籍証明書等の添付が原則不要となります。

→[法務省 HP より「戸籍法の一部を改正する法律について（令和6年3月1日施行）」](#)

◆◇◆ 最近の裁判例から ◆◇◆

【口頭による媒介契約の成立】

契約における重要な要素についての双方の意思合致がされていないとして、黙示の媒介契約の成立が否定された事例（東京地判 令3・12・24 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA12248016）

1 事案の概要

令和元年9月20日、Y（被告・個人）は媒介業者X（原告）の頒布した折込み広告で都内の借地権付き建物（本件建物）の売出しを知り、複数回の内覧を経て、同月23日頃までに本件建物を購入する意向を示し、25日に不動産購入申込書を提出した。同日頃までに、YとA（建物所有者・不動産会社）との間の売買契約の締結日が10月4日の予定とされた。

その後、Xは、住宅ローンの事前審査申込みの代行、リフォーム業者とのやり取り、売買代金の減額交渉、媒介報酬の減額検討、売買契約書案の作成等の業務を行った。

一方、Yは、10月1日、B（別の媒介業者）に連絡を取り、本件建物の媒介を依頼した。Yは、10月2日、Xに対し、Xの媒介での購入を撤回するとの連絡をした。

その後、YはBの媒介での購入手続きを進めたが、Xは、Aからの連絡により、Bの媒介での購入手続きを進めていることを知り、Yに対して、Xの媒介により売買契約を締結するよう求める等した。Bは、10月13日、媒介業務を行うことを取り止めた。Yは、10月25日、仲介業者による媒介によらず直接、Aとの間で売買契約を締結した。

その後、Xは、Yに対し、(1) 媒介契約が成立したと主張して、同契約に基づく報酬請求権に基づき、(2) 媒介契約が成立していないとしても、媒介報酬の期待を侵害した、若しくは媒介報酬を得ることが確実であるとの期待を侵害しないよう努める信義則上の義務を怠ったことが違法であると主張して、不法行為による損害賠償請求権に基づき、媒介報酬相当額の支払を求める本件訴訟を提起した。

一方、Yは、「(1) 媒介契約書は作成されておらず、媒介契約は成立していない。Xの遂行

した業務は、仲介業者として契約の成立に向けて無償で行われるべきものであり、媒介契約成立の根拠にはならない。(2) Yは、誠実に対応していて、期待権を侵害したとはいえないし、媒介手続きにおいて信義則上の義務に違反したとはいえない。」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(媒介契約の成否について)

不動産の媒介契約は、不要式の諾成契約であるが、一般の購入者にとって、媒介報酬は高額に上るものであり、また、頻繁に行われる取引でもなく、契約締結には慎重な判断を伴うといえ、通常、媒介契約書の作成なくして契約が成立し得るとする意思を有しているとは考え難い。

また、宅地建物取引業法 34 条の 2 第 1 項は、宅地建物取引業者に対し、媒介契約の締結後遅滞なく所定の事項を記載した書面を交付することを義務付けており、その違反は業務停止処分の事由にもなっている。

原告の供述では、売買契約と同時に媒介契約書を交わすのが一般的な業界慣行であり、それ以前に黙示の媒介契約が成立していると述べているが、そうであれば、原告が宅建業者として受託する媒介契約は、全て宅建業法に違反することになりかねない。

さらに、本件建物の概要や媒介報酬額ないしその算定方法について説明したが、原告所定の一般媒介契約書の様式に定める、それ以外の契約条項について、具体的なやり取りがされた形跡は窺われない。

以上の事情に照らせば、黙示的であっても、媒介契約を締結する意思があったとは認められない。

原告所定の一般媒介契約書でも、売買契約が成立したときに報酬を請求し得るとされており、契約が成立しない場合には、それまで遂行した業務については媒介報酬を生じ得る役務とはみていないものであり、原告の主張する業務の遂行をもって媒介契約の成立が根拠づけられるとは認め難い。

(期待侵害による不法行為の成否について)

媒介契約成立への期待とは、抽象的なものであり、法的保護に値する権利利益ではない。また、媒介契約が成立したとは認められない以上、媒介契約締結への期待侵害を理由として、媒介報酬相当額の損害が生じたということもできない。

(契約準備段階の不法行為の成否について)

申込書の提出をもって、売買契約締結が義務付けられるわけではない上、専任媒介契約を

締結していない。また、申込書提出日から契約締結予定日までは 10 日間程度にとどまり、原告は長期間にわたり契約準備に拘束されていないし、業務遂行に伴って格別費用の出捐があったとも窺われない。したがって、信義則上の義務違反を理由として、不法行為に基づく損害賠償請求は認められない。

3 まとめ

本件は、控訴審（東京高判 令 4・6・14）においても、「契約が口頭で成立するには、契約における重要な要素について双方の意思が合致していることが必要だが、媒介報酬額の合意成立は認められないし、媒介契約の有効期間や違約金等について説明していないから合意もしていない。したがって、媒介契約の成立は認められない。」として棄却されています。

一方、本件とは異なり、契約における重要な要素について双方の意思合致があったとして、黙示の媒介契約成立を認めた事例として、東京地判 令 3・2・26 RETI0125-148 等があります。

本件のように、媒介契約が口頭でなされていたとする場合に、契約後に、「媒介契約が成立していたか、報酬金額はいくらか」をめぐるトラブルや、「依頼者が宅建業者の情報を利用し、相手方と直接取引をする抜き行為を行う」トラブルなどが多く発生したことから、宅建業法 34 条の 2 は、宅建業者が媒介契約を締結したときは、速やかにその内容の書面を依頼者に交付することを義務付けています。

宅建業者は、宅建業法違反や本件のようなトラブル回避の観点から、媒介依頼があった場合は、速やかに媒介契約書を締結する必要があることを認識しておく必要があります。

◆◇◆ マーケットの動き ◇◇◆

★☆☆《国土交通省》☆☆★

[国土交通月例経済（令和 6 年 2 月号）（2 月 27 日公表）](#)

[不動産価格指数（令和 5 年 10 月・令和 5 年第 3 四半期分）（1 月 31 日公表）](#)

[令和 5 年第 4 四半期地価 LOOK レポート（2 月 22 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 1 月分（2 月 13 日公表）](#)

[指定流通機構（レインズ）の活用状況 1 月分（2 月 20 日公表）](#)

★☆☆《日本不動産研究所》☆☆★

[不動産住宅価格指数 12 月値（2 月 27 日公表）](#)

★☆☆《土地総合研究所》☆☆

[不動産業業況等調査結果（令和 6 年 1 月）（2 月 15 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 2024 年 1 月度（2 月 20 日公表）](#)

[近畿圏新築分譲マンション市場動向 2024 年 1 月度（2 月 20 日公表）](#)

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

以下の団体によるセミナー等が各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 2024 会員募集開始（6 月末まで受付）](#)

★☆☆《東京大学連携研究機構不動産イノベーションセンター（CREI）国際イベント》☆☆

[3/29、3/30 開催 参加費無料]

Innovation Districts and Real Estate Economy in the World

－世界における不動産発のイノベーション創発と不動産経済－

→[お申込みはこちら](#)

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。