

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第319回）検討報告〉

購入希望者からの預り金不返還を理由に処分を受けた宅地建物取引業者による免許行政庁に対するその取消請求が棄却された事例

＜損害賠償等請求事件＞

◎福岡高裁 令和2年9月15日判決
令2（行コ）2号
判例集未登載

調査研究部

（調査研究部主任研究員：葉山 隆）

はじめに

第319回の委員会では、不動産売買の媒介にあたり、購入希望者から受領した預り金を、売買契約が不成立にも関わらずその返還を拒んだとして、免許行政庁から業務停止処分を受けた宅建業者が、その処分取消しを求めたものの、その請求が棄却された事例（福岡高裁 令和2年9月15日判決）を取り上げた。

＜事案の概要＞

本件は、宅建業者が、土地建物の売買の媒介にあたり、購入希望者から受領した預り金を、売買契約が成立しなかったにも関わらずその返還を拒んだとして、免許行政庁から業務停止処分（15日間）を受けたことに対して、売買契約は成立していた、もしくは買主が追認していたとして、当該免許行政庁にその処分取消しを求めた事案である。

第一審において、売買契約は成立しておらず、買主の追認も認められないとして、宅建業者の主張は全て退けられ、請求が棄却されたことから、この判決を不服とした宅建業者が控訴した。

控訴審においても宅建業者の主張は認められず、控訴は棄却され、これを不服とした宅

建業者が上告したものの、最高裁において上告を受理しない決定がなされ、控訴審判決が確定した。

委員会では、契約の成立についての考え方等について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」（83頁）を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産業者、行政庁等で構成）では、本事例も踏まえ、実務上どの様な対応がなされているか等について報告がなされたので、その一部を紹介する。

＜ワーキング意見＞

○実務における契約成立の考え方について
・各参加者とも、買主（借主）への重要事項説明を行った後、売買（賃貸借）契約書への両当事者の記名（署名）・押印の完了をもって契約成立と捉えており、いわゆる「持回り契約」（※）を行う場合であっても、同様とのことであった。

（※）当事者の都合が合わない等により、媒介業者が契約書を両当事者に持回り、記名（署名）・押印を求める方式。

- ・賃貸借契約において、貸主が遠隔地の所在である等により貸主の契約書への記名・押印に時間を要する場合、事前に貸主から契約書の内容について了解を取り、借主の契約書への記名・押印をもって契約成立とする旨の承諾書を徴求して、契約を行うことがある、という参加者もあった。

○申込（証拠）金等の預り金について

- ・新築物件の販売を受託した際には、購入申込者から申込書とともに申込（証拠）金を預かったり、売買契約締結前に手付金（相当額）の振込を求めることはあるが、通常の媒介業務において、これらの金員を預かることはまずないとのことであった。
- ・例外的に、多額の金銭を持参することに難色を示した買主からの強い要請により、手付金相当額を媒介業者に振り込んでもらい、媒介業者が契約を締結する場所にこれを持参する取扱いをしたり、持回り契約の際に署名・捺印をした契約書とともに手付金を預かることがある、という参加者もあった。

後者の場合は、「売主の契約書署名・押印→買主の契約書署名・押印、手付金受領→売主への契約書と手付金の交付」という流れで進めており、特にトラブルになったケースはないとのこと。

- ・契約締結前に何らかの金銭を預かったとしても、契約締結までこれを売主（貸主）に交付することはなく、契約が成立しなければ媒介業者自ら速やかに返還しており、その返還についてトラブルになったことはない。
- ・売主の信用力に不安がある場合に、決済まで媒介業者が手付金を預かるケースが稀にある。買主側媒介業者として契約に関与した際に、売主側媒介業者が預かった手付金を流用してしまっ

て返還に支障をきたし、止む無く一旦立替えて買主に交付したことはあった。

- ・個人的な経験で、媒介業者から紹介された物件に購入意向がある旨伝えたと、媒介業者に意思表示の証拠金の支払いを求められたことがある、との話があった。（当然のことながら謝絶）

○国土交通省担当者の意見

- ・契約が成立していないのであれば、宅建業者が受領した金員は単なる預り金でしかなく、当然返還を拒めないものである。
- ・行政側として、宅建業者が契約成立を主張するのであれば、重要事項説明書が交付されているか（業法35条）、契約締結後の書面の交付がなされているか（同37条）、について確認をし、事実認定を進めることになろう。

1. 委員会資料

<当事者>

[原告]

X：特例有限会社 宅建業者

[被告]

Y：都道府県庁 免許行政庁

(関係者)

A：個人 X代表者

B：個人 本件土地建物の買受申出者

<判決の内容>

[主文]

<第一審>

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

<控訴審>

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

[請求]

<第一審>

Y県知事が平成30年3月26日付けで原告に対してした、平成30年4月13日から同年4月27日までの15日間、宅地建物取引業の業務の全部停止を命じた処分を取り消す。

〈控訴審〉

- 1 原判決を取り消す。
- 2 第一審請求内容に同じ。

[裁判所の判断] (控訴審)

- 1 当裁判所も、Xの請求は理由がないから棄却すべきものと判断する。その理由は、以下の通りである。
- 2 争点①(平成27年8月28日の時点で本件売買契約が成立していなかったか)について

Xは平成27年8月28日時点で本件売買契約が成立したと主張するので、その成否について検討する。

- (1) 本件売買契約の合意の有無について
 - ア 売買契約の成立についての基本的考え方

売買契約は、諾成・不要式の契約であるから、売買の本質的要素である目的物の所有権の移転と売買代金額について、一方当事者の申込みと他方当事者の承諾の意思表示が合致することによって成立するのが原則である(民法555条)。

しかし、不動産の売買契約(宅地建物取引)は、代金額が高額であることや、権利関係や契約関係が複雑多岐にわたるため、それらの調査、検討、手続等を進めながら、契約内容の細部を詰めて給付内容を確定させた上で契約書を作成し、終局的な合意に至るのが通常の取引慣行であるというべきである。

特に、一般の当事者は不動産取引に関する専門的知識や取引経験が乏しいので、宅建業者が取引に関与する場合には、

その当事者の保護のために、法は宅建業者に対し媒介契約書の作成、交付(法34条の2第1項)、重要事項説明書の交付及び重要事項の説明(法35条)、売買契約書の交付(法37条)という義務を課しており、宅建業者は、不動産の売買契約の締結に当たって、当事者の意思決定に大きな影響を与える事項(重要事項)を重要事項説明書に基づいて当事者に説明した上で、その重要事項説明書を当事者に交付し、細目にわたる具体的な契約条件全てに合意することを確認したところで売買契約書を作成し、両当事者がそれに署名押印するという手続を経るから、それらの終了時点で不動産の売買契約の確定的な意思表示の合致があるものというべきである。

イ 売買契約書等の作成の有無について

Xは本件媒介契約書①、本件重要事項説明書及び本件売買契約書を作成したが、そのいずれについても、Bは署名押印しておらず、それらの交付も受けていないから、上記の各書面が完成したということとはできない。

これに対し、Xは、Bが上記各書面に署名押印しなかったのは、「今日は運気が悪い」という理由であったにすぎず、本件売買契約を締結する意思はあったと主張し、それに沿うBの年賀状の記載及びAの供述がある。しかし、Bは、そもそも平成27年8月28日時点では本件売買契約書が作成されていなかったと証言しているし、仮に作成されていたとしても、Bは運気が悪いからこそ、同日に確定的に本件売買契約を締結することを躊躇したものであるし、Xとしては、Bが契約書に署名押印をすることができないとした時点で、Bに対し、双方の認

識に齟齬が生じないよう契約締結意思の有無を確認した形跡もないことからすれば、その時点においてBには契約を締結する意思があったとするXの上記主張は、Xの一方的な主観にすぎず、採用することができない。

ウ 本件売買契約の重要事項等についての説明の有無について

平成27年8月28日時点では、本件土地と本件道路との間に第三者所有地である〇〇番2の土地が存在したにもかかわらず、本件重要事項説明書には、接面道路の種類欄に何も記載されていないこと、それに先立ち同年7月時点でBに交付された物件概要①にも「公道に23.8m接面」と記載されていたことからすると、Aは同年8月28日時点でBに対し本件土地が本件道路に接面していないことについて説明していなかったと認めるのが相当である。

なお、Xは、本件土地の接道義務との関係では、本件土地と本件道路との間の法面に第三者所有地である〇〇番2の土地が存在することまで説明する必要はなく、本件土地から本件道路に通ずる通路が存在する旨を説明すれば足りるところ、Xは本件売買契約締結前までにこのような説明を行った旨の主張をする。しかし、前記のとおり、Bに交付した物件概要①には「公道に23.8m接面」と、本件土地が直接本件道路に接しているかのような誤解を与える記載がされていたのであるから、本件売買契約締結前には、この部分を訂正し、改めて正確な接面状況についての説明をする必要があったと考えられるが、重要事項説明書において上記説明がされた形跡はなく、他にこれを認めるに足りる証拠はない（なお、上

記部分を訂正した物件概要については、X自身、平成27年8月28日の時点において、Bには交付していないことを認めている。）。したがって、上記同日の時点で本件売買契約の重要事項についての十分な説明がされていたとするXの主張は採用できない。

エ 本件売買契約の具体的内容の確定について

本件売買契約書には、本件土地建物の所有権移転登記申請手続は平成27年9月9日までに行い、それと同時に本件土地建物の引渡し及び残代金の支払を行う旨の記載があるが、Aは同日を期限としたことはAの希望であるにすぎず、Bと合意していないと供述していること、X及びBにおいて、本件売買契約の義務を履行するため、上記期日までに登記手続や土地建物の引渡し及び代金の支払を実現するための準備をしていた形跡が全くうかがわれないことからすると、所有権移転登記手続、引渡し、代金支払の各時期という重要事項について、AとBの間において確定的な合意はなかったと認めるのが相当である。

オ 本件買付証明書①の作成について

Xは本件買付証明書①を作成し、Bがそれに署名押印しているが、一般に、買付証明書は、対象物件の特定をした上で、売買代金を記載することで、買主が当該不動産を将来買い受ける希望がある旨を表明するものにすぎないというべきである。本件においても、本件買付証明書①には、条件が成就した場合には購入することを証明する旨や、購入条件が成就した日から7日以内に契約を行う旨の記載があり、売買代金の残金の支払時期や引渡し時期などの記載もないから、未だ契約

の具体的な内容が確定しておらず、今後更に詰めていき、それらが確定した場合に契約に至るといふにすぎないといふべきである。そうすると、Bが本件買付証明書①に署名押印してXに交付したとしても、それによって確定的な購入の申込みをしたと認めることはできない。

カ 手付金等の交付について

AはBがXに手付金を交付したことをもって本件売買契約が成立したと主張し、確かに、Bは、Aに200万円を交付し、そのうち170万円については本件土地建物の売買に伴う手付金として領収証が作成され、30万円については本件土地建物の売買に伴う仲介料として領収証が作成され、Bに交付されている。

手付金は、通常、売買契約締結の際に解約手付等として交付されるものであるが（民法557条1項）、本件においては、上記イ～エで認定説示したとおり、本件売買契約の具体的な内容が未確定であったのであるから、例えば手付金名目で領収証が作成され交付されたとしても、それ故に具体的な内容が直ちに確定するものではなく、本件売買契約が成立したと認めることはできない。

なお、Xは、Bが自発的に手付金として200万円を持参した上、本件売買契約書に署名押印しなかった時点で手付金の返還を求めなかったから、本件売買契約書が成立したと主張し、それに沿う供述をするが、そもそも、不動産の取引に慣れていない一般人のBが、Xの指示がないにもかかわらず手付金の金額を決めて自発的に持参するとは通常考えられない。また、BがXに住民票をファックス送信したことからすると、Bが、Aから事前に住民票のファックス送信と200万

円の持参を指示され、それに従って持参したにすぎないと見るのが相当であり、Bもそれに沿う証言をする。そうであれば、Bが自発的に明確に手付金の趣旨で支払ったと認めることはできず、Aから求められるままに趣旨を明確に認識しないまま200万円を支払ったものと認めるのが相当である。また、Bが本件売買契約書に署名押印しなかった時点で手付金の返還を求めなかったとしても、Bが第三者の買受申出を断るための金員であると考えていたと証言していることからすると、その返還を求めなかったとしても不合理ではない。

キ まとめ

以上によれば、本件売買契約については、未だ具体的な内容が確定しておらず、XからBに対する重要事項等の説明もされておらず、各種書面も未だ完成していないといふことができるから、本件売買契約は未だ確定的、終局的に合意されていなかったといふべきである。

(2) Aの行動について

ア 200万円の返還について

X及びAは、平成29年7月12日に、Bに対し、平成27年8月28日にBから交付を受けた200万円を返還しているところ、仮に、平成27年8月28日に本件売買契約が成立しているとすれば、Aは170万円の手付金を返還する義務はなく（民法557条1項）、仲介手数料30万円についてもXが返還する義務はない。それにもかかわらず、返還したところからすると、X自身も本件売買契約の成立を確信していなかったものとみるのが相当である。

イ 本件賃貸借契約の締結について

Aは、平成28年12月25日、同人を賃貸人とする本件賃貸借契約を締結している

ところ、事前にBの承諾を得ておらず、賃料もA自身が収受していたことからすると、Aが依然として本件建物の所有権を有していることを前提とする行動をしているといわざるを得ない。

なお、上記賃貸借契約書には、特約事項として平成27年8月28日に売買契約済み等と記載されているが、上記(1)のとおり、本件売買契約の成立を認めることができな以上、特約事項の記載があることのみで上記(1)の認定を左右することはできない。

(3) 結論

以上からすると、本件売買契約は、具体的な内容が確定しておらず、XからBに対する重要事項説明もされておらず、本件売買契約書等も未完成であり、A自身も、本件売買契約が成立したと矛盾する行動を執っているということができ、本件売買契約は成立していなかったものというべきである。

3 争点②（平成29年6月1日の時点で本件売買契約についてのBによる追認がなかったか）

(1) Xは、Bが平成29年6月1日に本件買付証明書②及び本件媒介契約書②に記載した文言の内容から、Bが本件売買契約を追認したと主張する。

しかし、Bが本件買付証明書②の余白に記載した文言は、〇〇番2の土地を合筆した後の売買代金の金額についてXに問い合わせた際のものであり、本件売買契約の成立を前提としているとか、同契約を追認する意思を表明したものであるなどと評価することはできない。

次に、Bが本件媒介契約書②に「追認しました」と記載した点について、本件媒介契約書②と本件売買契約の関係が明

らかでなく、同書面上に追認の文字を記載したところで、本件売買契約を追認したことになるものとは直ちに認められない上、Bは、追認したと記載すれば200万円を返還するとAから言われたから記載したものにはすぎないと証言していること、Aも本件売買契約に関する書類を整えておかないと所属する協会から不利益な扱いを受けるおそれがあるから、Bに追認する旨を記載するよう求めたが、Bは署名のみをして押印を拒否したと供述していること、Bは同日にAから200万円を返還すると連絡を受けてXの事務所に赴いており、200万円の返還を受けることを期待していたはずであることからすると、Bは200万円を返還してもらうために「追認しました」と記載したにすぎず、真に本件売買契約を追認する意思はなかったと認めるのが相当である。

(2) 以上によれば、Bは、平成29年6月1日に本件売買契約を追認していないというべきである。

4 本件処分の適法性

以上によれば、AとBとの間において本件売買契約は成立しておらず、その追認行為もなかったから、Xが手付金又は仲介手数料と称してBから受領した200万円については、手付金又は仲介手数料ではなく、単なる預り金というほかない。

そうすると、Xは、Bから200万円の返還を求められた際には、返還を拒んではならないところ、Xは、その返還を拒んだのであるから、法47条の2第3項、施行規則16条の12第2号の規定に違反したといえるから、法65条2項2号に基づく本件処分は適法である。

5 よって、Xの請求は理由がないからこれを棄却することとして、主文のとおり判決する。

2. 委員会における指摘事項

○契約成立の考え方について

- ・不動産の売買において、当事者間で契約成立の成否についての見解が異なり争われた場合、契約書面の締結がなければ、契約成立が認められることはまずないであろう。
 - ・必ずしも意思表示の合致は書面による必要はないものではあるが、契約書がないうえに、両当事者が面談した場に契約書面が準備されていたにもかかわらず、その際に買主がこれに署名押印をしなかったという事情は重要であり、係る事情がある本事例のようなケースであれば、なおさら確定的な意思表示の合致はなかったと判断されるものであろう。
 - ・契約締結に伴う手付金であれば、買主からの契約解除により売主に返還義務が生じるものではないところ、所有者は、コストがかかっていたことを理由に半額であればその返還に応じる様な姿勢を示していたことからすれば、契約が成立していたことに自信はなかったのではなかろうか。
- 契約成立と媒介業者の報酬請求権について
- ・売買契約が成立していなかったものの、媒介業者の報酬請求権を認めた事例もみられるが、媒介業者が諸条件を全て調整し、両当事者の間で実質的には売買契約が成立したのと同視できるほどの意思表示の合致があったと言える状況にまで至った後に、契約締結が見送られたようなケースであれば、成立した売買契約が合意解除されたものとして、媒介報酬の請求権が認められることもあり得よう。
 - ・また、役務の対価等として認められることもあり、その様な場合では、必ずしも契約の成立が報酬請求権発生の必要条件とはされないこともあり得る。

○契約未成立にも拘らずキャンセル料等の支払いを求められた際の対応について

- ・「両当事者の契約書への記名押印までは、契約は成立していないとする裁判例は多い。」「媒介業者が、重要事項説明が未了にも関わらず契約成立や、預り金を当事者に交付済と主張して返還を拒むようなケースについては、免許行政庁へ相談する。」という旨を媒介業者に申入れるような対応をすることに違和感はない。

3. 参考資料

(委員会資料より一部抜粋)

I. 参考法令等

1 宅地建物取引業法施行規則

第16条の12

法第四十七条の二第三項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令で定める行為は、次に掲げるものとする。

一 (略)

二 宅地建物取引業者の相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むこと。

(以下略)

2 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

(H13.1.6国土交通省総動発第3号 抜粋)

第47条の2第3項関係

1 略

2 預り金の返還の拒否の禁止について(規則第16条の12第2号関係)

相手方が契約の申込みを撤回しようとする場合において、契約の申込み時に宅地建物取引業者が受領していた申込証拠金その他の預り金について、返還を拒むことの禁止である。例えば、「預り金は手付となっており、返還できない。」というように手

付として授受していないのに手付だと主張して返還を拒むことを禁ずるものであり、預り金は、いかなる理由があっても一旦返還すべきであるという趣旨である。

3 Yの宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分基準（別表）

（違反項目）

法第47条の2第3項及び規則第16条の12第2号の規定に違反して、預り金を返還することを拒んだ場合

（標準処分例）

業務停止15日間

II. 参考裁判例

《最高裁判例》

1. H10.5.26 判例時報1680-26

○土地の売買契約において、目的となる土地の特定及び代金額は重要な契約の要素であるところ、一団の土地の一部としておよその面積と坪単価の合意がなされたのみでは、売買目的の土地の範囲及び面積や売買代金額が確定していないと言わざるを得ず、土地の全部はもちろん一部についても売買契約が成立したということとはできない。

2. H7.10.26 RETIO35-38

○土地所有者から、市の宅地開発指導要綱に基づく事前協議に必要な同意書の交付を受け、市との協定を締結し、また国土法に基づく届出書に署名押印を受け、知事からの不勧告通知を受領していた、という状況にあったとしても、売買予約が成立していたということとはできない。

3. S23.2.10 集民1-73

○不動産の売買において、売買代金全額の支払い（送金）がなされ、これを受けて売主

が買主に登記の日取りを照会した等の事情の下では、売買契約書の作成がなくても、当事者双方の意志が合致して売買契約が成立したと認定した原審の判断に違法はない。

《下級審裁判例》

4. H27.2.19 東京地裁 RETIO104-134

○土地の売買に関する協定書を締結した買主が、同協定書の錯誤無効又は取消すとした売主に対し、主位的に売買契約は成立しているとして、予備的に契約締結上の義務違反があるとして、損害賠償を請求した事案において、売買契約の成立は否定し、同協定書に基づき買主が支出した測量費用等について、信義則上の注意義務違反による売主の賠償責任を認めた事例。

5. H26.12.25 東京地裁 RETIO99-60

○一定額以上で購入すること、及び最終金額の算出に向けた購入希望者の調査に所有者が協力することを定めた基本合意書を締結した後に、他の検討者より条件が劣ることを理由に、所有者から基本合意期限前に調査協力を拒否された購入希望者が、同基本合意により売買契約は成立しているとして、所有者に対して物件調査への協力と不動産の所有権移転登記を求めた事案。当該基本合意では売買代金、その他の諸条件が確定しておらず、合意書締結後も両当事者は売買契約が締結されていない前提で行動していること等から、本件基本合意により売買契約が成立したとする購入希望者の主張は認められないとして所有権移転登記の請求を棄却し、調査協力に関しては、却下された事例。

6. H26.12.18 東京地裁 RETIO99-62

○不動産取纏め依頼書を媒介業者に提出したが、その後売買契約の締結を断った買主に対し、売主業者が、主位的には、売買契約は成立しており買主に債務不履行があるとして、予備的には、買主に契約締結上の義務違反による不法行為があるとして、損害賠償等を求めた事案において、不動産取纏め依頼書等をもって売買契約が成立したとも、買主に契約締結上の過失があったとも認められないとして、請求を全て棄却した事例。

7. H21.2.19 東京地裁 RETIO81-82

○合意した売買契約締結予定日前に買主から調印済の売買契約書の交付を受けた売主が、その後契約締結予定日を過ぎても買主から契約に定められた手付金支払いがなされず、買主は契約を一方的に破棄したとしてその支払いを求めた事案において、手付金の授受がなされていないこと、売主が記名押印した契約書が買主に交付されていないこと、買主が契約締結予定日前に契約の延期を申し入れていたこと等から、売買契約の成立は認められないとして、請求が棄却された事例。

8. H24.2.26 大阪高裁 判例時報1383-131

○不動産売買において、いわゆる買付証明書の発行とこれに対する売渡承諾書の送付によっては、いまだ売買契約が有効に成立しているとはいえないとされた事例。

9. S 62.6.30 仙台地裁 判例タイムズ651-128

○不動産売買に係る媒介報酬請求権の発生要件たる売買契約の成否について、後日売買契約を締結する旨の記載があっても、所有権を移転すること、及び売買価格が記され

た覚書の締結をもって、請求権の発生は認められるとされた事例。

10. S 50.6.30 東京高裁 判例時報790-63

○所有権の移転と代金の合意のほか、いわゆる過怠約款を定めた上、売買契約書を作成し、手付金もしくは内金を授受するのは、相当定着した慣行であることは顕著な事実である。

この慣行は、重視されて然るべきであり、慣行を重視する立場に立てば、土地の売買の場合、契約当事者が慣行に従うものと認められるかぎり、売買契約書を作成し、手付金もしくは内金を授受することは、売買の成立要件をなすと考えるのが相当である。

11. H19.3.9 東京地裁 ウエストロー・ジャパン

○仮に、本件賃貸借契約につき契約書が作成されなかったとして、口頭による契約でもそれが有効であることに変わりはなく、賃借人が本件居室を使用していたこと、本件居室の賃料が賃借人名義で振込送金されていたこと等から、賃貸人と賃借人とが賃貸借契約を締結したことが認められるとされた事例。

Ⅲ. 参考資料

1. 免許権者による処分事例

(各免許権者HPから抜粋)

(1) 本件処分について

処分年月日：平成30年3月26日

処分の内容：業務の全部停止（15日間）

処分の理由：

被処分者は、不動産売買の媒介業務において、購入希望者から平成27年8月28日付けの買付証明書を受け、同日に契約手付金

170万円及び仲介手数料30万円と称して、合計200万円を受領した。その後、平成29年4月に購入希望者から当該買付申込みの撤回及び200万円の返還の申立があったが、売買契約書等への署名押印がないにもかかわらず契約の成立を主張して返還を拒み、最終的に返還を行ったのは平成29年7月12日であった。このことは、法第47条の2第3項及び法施行規則第16条の12第2号の規定に違反し、法第65条第2項に該当する。

(2) 事例②

処分年月日：令和元年10月2日

処分の内容：業務の全部停止（45日間）

処分の理由：

建物一室の売買に係る取引において、被処分者には次のとおり法に違反する事実があった。

- 1 買主から申し込みの撤回があったにもかかわらず、預り金を返還していない。このことは、法第47条の2第3項及び宅地建物取引業法施行規則第16条の12第1項第2号の規定に違反し、法第65条第2項第2号に該当する。
- 2 預り金を流用した。このことは、宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為であり、法第65条第2項第5号に該当する。
- 3 媒介契約締結時に買主（依頼主）に対し、法第34条の2に規定する書面（媒介契約書）を交付しなかった。このことは、法第34条の2第1項の規定に違反し、法第65条第2項第2号に該当する。
- 4 契約が成立していないにもかかわらず、手付金を受領した。このことは、宅地建物取引業に関し取引の公正を害する行為であり、法第65条第1項第2号に該当する。

(3) 事例③

処分年月日：平成30年4月12日

処分の内容：業務の全部停止（30日間）

処分の理由：

- 1 借受け予定者から30万円を預かり、借受け予定者が申込みの撤回を行ったにもかかわらず、既に受領した30万円を返還することを拒んだ。
- 2 建物の1室の賃貸借契約の媒介業務において、(1)重要事項説明書の説明を行っていない。(2)重要事項説明書において、契約の解除に関する定めがある旨記載されているにもかかわらず、その内容の記載がない。
- 3 建物の賃貸借契約の媒介業務において、(1)賃貸借契約書を貸主に交付していない。(2)借主が被処分者に対して、賃料、敷金、礼金、保険会社へ支払う保険料及び保証会社へ支払う保証料として492,500円を支払ったにもかかわらず、賃料、敷金、礼金については貸主に交付しなかった。
また、保険料及び保証料については、それぞれ保険会社及び保証会社へ支払わず、保険契約、保証契約が成立しなかったことから、当該保険料及び保証料を借主に返金しなければならないにもかかわらず、同人に対する返金を行っていない。

(4) 事例④

処分年月日：平成29年2月9日

処分の内容：業務の全部停止（15日間）

処分の理由：

被処分者は、平成27年2月、売主と買主との間で締結した区分所有建物売買契約において、媒介として関与した際、買主から代金等を受領したにもかかわらず、その一部を売主に引き渡した後、売主の再三の催促にも応じず、長期に渡っ

て残金支払に着手しなかった。さらに、支払に着手した際も特段の理由もなく分割で支払い、全額支払に至るまで約1年4か月という長い時間を費やした。

これは、法第65条第2項第5号（宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為）に該当する行為である。

〈35条・37条等違反に係る処分事例〉

(5) 事例⑤

処分年月日：令和2年3月31日

処分の内容：指示

処分の理由：

建物の賃貸借契約において、被処分者には次のとおり法に違反する事実があった。

① 法第37条第2項に規定する書面（建物賃貸借契約書）について、借主に交付していない。

このことは、法第37条第2項の規定に違反する。

② 媒介報酬として賃料の1か月分を借主から受領したにも関わらず、広告料として賃料の2か月分を貸主から受領した。

このことは、法第46条第2項の規定に違反する。

(6) 事例⑥

処分年月日：平成29年6月19日

処分の内容：業務の全部停止（105日間）
及び指示

処分の理由：

被処分者は、賃貸借契約の媒介において、以下のとおり法に違反した。

① 賃貸借契約の成立までに、借りようとする者に対し、宅地建物取引士をして、重要事項について書面（重要事

項説明書）を交付して説明をさせなかった。

このことが、法第35条第1項の規定に違反した。

② 被処分者は、〇県暴力団排除条例第16条の規定に基づく内容（いわゆる暴力団排除条項）を賃貸借契約書に記載しなければならないことを知りながら、その内容を記載しなかった。

このことが、法第47条第1号ニの規定に違反した。

③ 賃貸借契約の媒介において、賃貸借契約書に、宅地建物取引士をして記名押印させなかった。

このことが、法第37条第3項の規定に違反した。

(7) 事例⑦

処分年月日：平成28年12月21日

処分の内容：業務の全部停止（15日間）

処分の理由：

被処分者（売主）は、土地の売買契約を行った際、買主に対して宅地建物取引業法第35条第1項で義務付けられている重要事項を記載した書面の交付及び説明を行わなかった。

このことは、法35条1項に違反する。

おわりに

当機構に寄せられる電話相談にも、購入（賃借）申込みを撤回した際に、申込時に支払った申込金が返還されないという購入（賃借）申込者からの相談は少なからず見られます。

「委員会における指摘事項」にもある通り、不動産の売買（賃貸借）の取引において、契約書面の締結がなければ、契約の成立が認められることはまずなく、契約の成立が認められなければ、媒介報酬の請求権も生じないこ

となります。

申込金の不返還に関する免許行政庁による
宅建業者に対する処分事例も見られることから、
係る事態に至らないよう注意して業務を
進める必要があると考えられます。

[時系列]

年月日	内容
平成 27 年 7 月頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自宅建築用地を探していた B が、本件土地の看板を見て X に連絡し、所有者を聞いたところ、A は所有者が自分である旨回答した。 ・ その後 B は X の事務所を訪れ、A に本件土地の購入意向があることを伝え、A から「価格：1290 万円・公道に 28.8m 接面」等本件土地建物の概要を記載した書面（物件概要①）を受領した。
平成 27 年 8 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ B は、住民票を X にファックスした後、その事務所を訪れ、A が提示した買付証明書①に署名押印し、A に 200 万円を交付した。 ・ 買付証明書①に、購入価格、契約締結予定日、手付金金額の記載はあったが、残金支払時期は空欄となっていた。 ・ A は、X 名義の手付金と仲介料の 2 通の領収書を B に交付した。 ・ 同日付の媒介契約書・売買契約書・重要事項説明書が作成され、X と A の記名押印はあったが、B の署名押印はなく、これらが B に交付されることもなかった。
平成 27 年 9 月 12 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ A は、所有者からの贈与により本件土地と南側道路との間にあった第三者所有地を取得し、その後本件土地に合筆し、地積更正登記をした。
平成 28 年 12 月 25 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ A は、X の媒介により、本件建物を第三者に賃貸する契約を締結したが、これについて、B の事前承諾は得なかった。
平成 29 年 2 月 4 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ B は、A に合筆後の本件土地建物の価格について照会し、面積の増加に伴い、1600 万円くらいになるとのやり取りがなされた。
平成 29 年 4 月 12 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ B は、予算面から本件土地建物の取得を見送ることとし、X に支払済の 200 万円の返還を求める電話連絡をした。
平成 29 年 4 月 23 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ B は X の事務所を訪れ、支払済の金員の返還を求めたが、X は、測量費用を要したとして 100 万円の返還を主張し、協議は物別れとなった。
平成 29 年 4 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ B は、X の加盟する保証協会に相談したところ、同団体は、X に説明のために来訪を求める書面を送付し、Y にこれらの報告を行い、B に対して Y にも相談するよう助言し、その後 B は Y に苦情申出をした。
平成 29 年 5 月 26 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X が加盟する保証協会は、B の認証申出の審査手続きのため、6/13 開催の事情聴取会への出席を求める通知を X に送付した。
平成 29 年 6 月 1 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ A から 200 万円を返還する旨の連絡を受け、B は X に出向いた。 ・ B は、A から買付証明書と媒介契約書を示され、2/4 のやり取りと売買契約を追認する旨の記載と署名押印を求められ、B は文言記載と署名はしたが、押印は拒否した。結局 200 万円の返還はされなかった。
平成 29 年 7 月 12 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X と A は、B に 200 万円を返還した。
平成 30 年 3 月 26 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y は、3/15 の聴聞を経て、X に 15 日間の業務停止命令をした。
平成 30 年 9 月 25 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X が、前記処分 of 取消しを求める訴訟を提起した。
令和元年 12 月 13 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X の請求を棄却する第一審判決が言渡され、その後 X が控訴した。
令和 2 年 9 月 15 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X の控訴を棄却する控訴審判決が言渡され、その後 X が上告した。
令和 3 年 3 月 26 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X の上告を受理しない決定がなされ、控訴審判決が確定した。