

メールマガジン — Monthly E-mail Magazine — から

—平成26年10月1日号～平成26年12月1日号—

当機構では、宅地建物取引主任者資格試験の合格者及び登録いただいた宅建業者・管理会社の皆様を対象にメールマガジンを配信しています。

このメールマガジンでは、不動産に関する行政やマーケットの最新の動き、不動産取引をめぐるトラブル事例の紹介やトラブル予防

等についての情報を掲載しています。それらの中から、「今日の視点」と「相談事例」を本誌94号から転載しています。業務の参考にいただければ幸いです。

なお、メールマガジンの配信を希望される場合は、当機構のホームページから登録して下さい。

「今日の視点」より

平成26年10月1日号

★家賃保証会社について

先ごろ当機構の研究会に公益財団法人日本賃貸住宅管理協会総合研究所の方々をお招きし、2013年度下半期の賃貸住宅市場景況感調査結果（「日管協短観」）などについてお話をお聞きました。この協会は、賃貸住宅における健全かつ専門的な運営、管理業務の確立と普及を通じて賃貸住宅市場の整備、発展を図ることを目的として2001年に設立され、会員は1190社（2013.3月現在）、会員の総管理受託戸数は約450万戸を数えています。

管理会社は賃貸住宅の仲介業務を行っている場合が多いため、管理会社にアンケートした同短観は賃貸住宅市場動向をモニターするものとなっていますが、全体的には借り手の立場が強くなっている、つまり「借り手市場化」が進んでいるとの印象だそうです。確かに、賃貸用物件を含めた空き家率の上昇など供給過剰が指摘されており、同協会は外国人のような引き合いの強い需要層に対応した「外国人の入居円滑化ガイドライン」を作成

研究理事・調査研究部長 石川 卓弥

し普及に努めています。当機構にも、度々外国の方々からの相談があり、このような活動は歓迎できるところです。

また、同短観では、礼金、敷金、保証金の平均月数が全国的に低下する一方（ゼロゼロ物件が増えてきた。）、家賃保証会社を利用する管理会社の割合が大幅に上昇していることが指摘されています。首都圏でも2012年下期90%の利用率が2013年上期に98%に、関西圏では94%が100%に上昇し、賃借人に加入を必須とする会社も60%となっています。アンケート回答企業に限った調査ですから完全ではありませんが、賃貸住宅市場において家賃保証会社の利用が急速に進んでいることは間違いないでしょう。各種報道でも、家賃保証会社の増加、保証会社の立ち上げ支援会社の登場などが伝えられています。

例えば中小企業金融の世界でも、会社の信用力補完、債権保全等の観点から、融資を受けるに当たって第三者による個人保証を提供することが多く見られましたが、主たる債務者が返済できない場合には保証人に対して巨額の代位弁済請求がありうることから、政府

は金融機関に対して経営者以外の第三者の個人連帯保証を求めないことを原則とした監督指針改正を行うなど、個人の連帯保証責任の軽減に舵を切っています。金融機関が返済に問題ないと判断すれば連帯保証なしの融資を行うわけですが、その判断がつかないような中小企業の場合は、信用保証協会法に基づいて各都道府県に設けられた信用保証協会が一定の審査をした上で債務保証に応じる仕組みがあり、景気に左右されながらも多くの中小企業が利用しています。

家主は住宅の貸し手であり、賃借人の信用情報を把握したり別の担保をとることができない以上、連帯保証人を求めるのは理解でき、中小企業金融のように個人の連帯保証を制限するのは難しいでしょうが、個人が安易に連帯保証に応じれば、賃借人の債務不履行があった場合に不測の代位弁済を求められるのは中小企業金融の場合と変わりありません。現在の民法改正論議の中でも、保証債務に上限（根保証の極度額）を設けたらどうか、賃貸人に保証人への説明義務や通知義務を課し連帯保証人の保護を図るべきではないかという意見が多く出されています。

また、個人の側でも連帯保証人になることを敬遠する動きは高まり（当機構にも連帯保証人になったがその保証契約を打ち切りたいという相談が多くあります。）、社会的にも高齢化、核家族化、個人志向等を背景に、従来のような連帯保証人をつけられない賃借人も増えてきました。つまり、現在の賃貸住宅市場は、もはや個人による連帯保証に頼ることができず、信用保証協会ほど大規模でないにしても、何らかの機関保証を必要としている、現在見られる家賃保証会社利用の急増はそのことを示唆していると言えるのではないのでしょうか。

現在、賃借人の家賃等を保証する事業には

何らの規制もかからず、過去、家賃保証会社による強引な求償が問題になったこともあります。そこで、同協会は、家賃保証業務の適正化を目指して、協会内に有志の会員からなる家賃債務保証事業者協議会を設立し、特に業者による行きすぎた求償行為等を規制する自主ルール（例えば、家賃保証委託契約の申込者に対し契約の内容を十分理解させること、契約者への求償権行使に当たり平穏な生活を侵害する行為を行わないこと等が規定されています。）を設けその普及に努める一方、家賃債務保証に関する実態調査を行いました。

この調査結果においては、①回答企業の45%が2006から2010年の間に保証事業を開始、15%が2011年以降に開始している、②営業利益率は総じて高い、③保証範囲は家賃以外にも残置物撤去費用、明け渡し訴訟費用、強制執行費用、原状回復費用と広く及ぶ、④約半数が保証限度額を24か月以上としている、⑤賃貸人・管理会社の変更、賃貸借契約上のトラブルが多い、⑥30%程度が保証委託契約締結に当たって連帯保証人を徴求している、⑦60%が自主ルール導入によりトラブルが減少したと回答しています。

研究会での議論では、①賃借人が保証会社と保証委託契約を結ぶ際の重要事項説明が十分でなく賃借人側の理解が不足しているのではないかと、②いまだ酷い取り立て行為が見られるのではないかと、③家賃保証会社破たんの際の貸主・借主双方のリスクが高いのではないかと、④保証会社が代位弁済した後に賃借人から賃貸人に延滞賃料が振り込まれるケースがあるなど決済が複雑にならないかと、⑤貸主が家賃保証会社利用を義務付ける一方で自然人である連帯保証人も求めるのは行き過ぎではないかといった意見が出されました。

家賃保証会社は、賃借人の財務内容を審査

できない賃貸人、個人の連帯保証をつけられない賃借人、双方の社会的事情を背景に現れてきたものであり、一律に禁止するわけにはいきませんし、信用保証協会のような公的な保証機関を作るのも困難でしょう（信用保証協会の場合は、主たる債務者の倒産等により回収不能となった損失をカバーするため別の公的機関に再保険をかけ損失を穴埋めします。仮に再保険原資が枯渇した場合は税金投入があり得ます。）。このため、民間主導で登場した家賃保証会社について、少なくともその参入規制（財産規制や行為規制）を早期に整備し、財産的基盤の脆弱な業者、悪質な業者を排除しながら健全な業界を育成していく時期にあるのではないのでしょうか。

平成26年11月1日号

★連帯保証人について（その1）

前回のメルマガでは急増する家賃保証会社について取り上げましたが、今回は連帯保証人について考えてみます。当機構に寄せられる連帯保証人についての相談は多いのですが、その内容を大まかに分けると、

- ① 賃借人による賃料不払いがあった（行方不明となったという相談もあります。）として、連帯保証人である自分に弁済請求が来たが、賃貸借契約更新の際に自分に何の話もなく、更新後の契約については自分に連帯保証責任はないのではないのか。
- ② 賃借人が自殺し連帯保証人である自分に損害賠償請求が来た。
- ③ 賃借人が何度も家賃滞納しその都度立て替えており連帯保証人からはずれたい。
- ④ 付き合っていた彼女の連帯保証人になっているが別れたので保証人からはずれたい。

- ⑤ 連帯保証人が生活保護を受けるようになり保証人としての資力が不足しているとして、管理会社から別の保証人が立てられなければ契約解除だと言われている。
- ⑥ 娘がアパートを借りるに当たって自分は連帯保証人になるつもりだが、別途家賃保証会社にも依頼する条件があり、おかしくないか。

まず①のような相談は最近では減ってきたように思われますが、その背景として平成9年11月13日の最高裁判例があると思われます。賃貸借契約の合意更新後に賃借人による賃料不払いが発生し、賃貸人が2年分の延滞賃料を連帯保証人に求めたところ、連帯保証人側は、保証契約は更新後の賃貸借契約に当然に及ぶものではなく賃貸借契約更新後に生じた未払賃料等について連帯保証債務は存在しないなどの主張をしました（第一審は認容。）。しかしながら、最高裁判所は「期間の定めのある建物の賃貸借において、賃借人のために保証人が賃貸人との間で保証契約を締結した場合には、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情がない限り、保証人が更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意がされたものと解するのが相当であり、保証人は、賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合を除き、更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを免れないというべきである。」として、連帯保証人側の主張を棄却しました。

この考え方は、以後、連帯保証責任を巡る判決で数多く引用されるところとなっています。昭和16年の借地法・借家法改正でいわゆる正当事由の考え方が導入され、賃貸人は正当事由がないと賃借人との契約更新を拒絶できず自動的に更新される（法定更新）ことになり、これに伴って連帯保証人も保証債務を

賃貸借契約更新後も引き継ぐという考え方がこの最高裁判例に結実したと言えるかもしれません。学説もこの考え方を基本的に支持し、判例法理としても確立しているようです。実務の側でも、連帯保証人とのトラブルを防ぐため、当初の契約書等の中に、「(連帯保証については) 本契約が合意更新あるいは法定更新された場合も同様とします。」と記載したり、賃貸借契約更新の都度連帯保証人も含めて賃貸借契約書を結びなおす、提携する家賃保証会社の利用を勧めるといった対応が行われているようです。

しかし、この考え方は、連帯保証人側から見ますと、賃借人保護立法により賃貸人の負担が重くなったことのしわ寄せが自分に及んできているということもでき、このしわ寄せを何とか押し戻したい、できれば連帯保証人になりたくないといった感覚につながっているのでしょう。連帯保証人側からの押し戻しの成功例としては、民法や不動産取引に詳しい学識経験者等からなる当機構内の取引事例研究会(委員長: 升田純弁護士・中央大学教授)でも取り上げた判例(平成25年6月14日東京地裁)があります。訴外A(牧師さんだそうです)が会堂に利用している建物の賃借料を支払わないことから、賃貸人が連帯保証人(信者で公務員だそうです)に対し滞納賃料として約1235万円(82ヶ月分に該当)の請求を行ったものです。判決では、賃貸人が漫然と賃借料不払いを放置し、結果として莫大となった滞納額を連帯保証人に請求することは信義則違反であると判断する一方で、連帯保証人は当初賃貸借契約に記載の期間については保証する意思を有していたとして、最初の賃貸借期間内に該当する滞納賃料、つまり3年分から既払い分を控除した200万円弱に限り請求を認容しました。

賃料の延滞が継続している場合、賃貸人と

しては速やかに契約解除に動くのが一般的感覚であり、本件のように長期にわたって滞納家賃が増加するのを放置し、後でまとめて連帯保証人に請求するというのはおかしく、賃貸人の懈怠で滞納額が増加している場合には一定の制限が加わってしかるべきであるという本件判決の考え方は納得できます。似たような判例に、区営住宅の賃貸人が、使用料等の滞納が長期にわたり継続しているにもかかわらず、賃貸借契約の解除等の措置をとらず放置した上で連帯保証人に対し行った保証債務の履行請求が信義則に反し権利の濫用として許されないとしたものがあります(平成24年7月18日東京地裁)。

次に②のような相談についてですが、例えば住宅地地審議会答申に基づいて作成された賃貸住宅標準契約書第16条の「連帯保証人」の条項でも「連帯保証人は、賃借人と連帯して、本契約から生じる賃借人の債務を負担するものとする。」としているように、賃貸人からの損害賠償請求はなかなか防ぎようがなく、請求額の妥当性を争うほかなければなりません。連帯保証人へのこのようなしわ寄せを押し戻すものとして、さる8月の法制審議会で承認された民法改正要綱仮案において建物賃貸借契約における個人保証の場合の極度額制度が採用されました。保証人が個人の場合、保証契約に極度額を記載する必要があります、この定めがないと保証契約そのものの効力がなくなるもので、これまで貸金等保証債務に認められていた条文がそれ以外の一般的な保証債務に拡大されるものです。賃貸人は、賃借人による原状回復義務違反や賃料滞納等に備えて敷金を預かりますし、一定の賃料保証会社の活用、目的物の重大な損傷等に備えた損害保険への加入など、賃貸人側のリスクを軽減する手法は充実してきています。連帯保証人の保護の観点や、核家族化が進行し連帯

保証人になることを敬遠する方々が増えている現状などから考えても、保証契約の極度額の考え方については、基本的に賛成できるところです。

(以下、次号に続く。)

平成26年12月1日号

★連帯保証人について（その2）

前回のメルマガでは、連帯保証人の保証債務が、更新後の賃貸借契約にも及ぶかなどの相談例についてご紹介しました。残りの相談例を再掲すると、

- ③ 賃借人が何度も家賃滞納しその都度立て替えており連帯保証人からはずれたい。
- ④ 付き合っていた彼女の連帯保証人になっているが別れたので保証人からはずれたい。
- ⑤ 連帯保証人が生活保護を受けるようになり保証人としての資力が不足しているとして、管理会社から別の保証人が立てられなければ契約解除だと言われている。
- ⑥ 娘がアパートを借りるに当たって自分は連帯保証人になるつもりだが、別途家賃保証会社にも依頼する条件があり、おかしくないか。

③は、弁済額の増加を抑えるために連帯保証人からはずれることができるかという相談です。気持ちはわかりますが、連帯保証は、賃貸人が、賃借人の家賃滞納等に備えて特に求めたものですから、賃貸人の同意を取るとはなかなか難しいでしょう。したがって、賃借人に対してきちんと賃料を支払うように指導するか、支払えないならば退去を促すことが基本となります。仮に賃借人がこれに従わない場合の解決はなかなか難しいのですが、賃貸借契約更新の際に連帯保証人側から賃貸人に対し、「更新後については連帯保証

しない」と明確な意思表示をしておくことは意味があると考えられます。賃貸人との間のその後の交渉に有利に働くこともありますし、賃貸人によってはこれをきっかけに契約解除に動く場合もあり得ます。

次に④の相談は、賃借人は賃料を支払っており、連帯保証人における弁済は生じていないものの、賃借人との関係悪化等の事情により、連帯保証人を降りたいということでしょう。この場合も、賃借人に対して、別の連帯保証人を探してもらうよう要請することが基本となるでしょう。賃借人において退去はしたくないが、別の連帯保証人が見つからないような場合は、普及が進んでいる家賃保証会社（日本賃貸住宅管理協会の調査によれば、家賃保証会社を利用する管理会社の割合は、首都圏でも2012年下期90%の利用率が2013年上期に98%に、関西圏では94%が100%に上昇し、賃借人に加入を必須とする会社も60%となっているそうです。）の活用を検討させることも考えられるでしょう。

⑤の相談ですが、賃貸人にしてみれば、連帯保証人に保証能力がなくなったとして、賃借人に対して別の保証人を立ててほしいというのは理解できますが、賃借人が代わりの保証人を立てられないことをもって借地借家法28条の契約更新拒絶の正当事由になるとは考えにくいと思われます。ただ、賃貸人との関係を良好にしておく意味でも、別の保証人を探したり、前述した家賃保証会社の活用を検討する価値はあると言えるでしょう。

最後に⑥ですが、家賃保証会社の普及が進むにつれて、このような相談も増えてきました。賃借人にとっては、連帯保証人も付けたのに、なぜ保証委託料を払って家賃保証会社との契約までしなければならぬのかという気持ちは理解できます。一方、賃貸人からすると、賃料不払いがあってもビジネスとして

代位弁済してくれる、しかし家賃保証会社の保証は一定の制限があるので連帯保証人もつけておきたいという考えもあるでしょう。契約条件については、まずは貸主が希望することであり、一概にいけないとは言えません。承服できなければ賃借をしないか、あるいは条件交渉すべきでしょう。

以上のように連帯保証人を巡る相談は多いわけですが、賃借人の信用情報を把握したり別の担保をとることができない賃貸人が連帯保証を求める行動は変わらないでしょうし、個人の側でも連帯保証人になることを敬遠する動きは高まり、社会的にも高齢化、核家族化、個人志向等を背景に、連帯保証人をつけられない賃借人は増えていくと考えられます。いわば連帯保証の需給ギャップ（連帯保証を求める賃貸人は引き続き多いのに、連帯保証を引き受ける個人は減る。）に対応して、家賃保証会社が普及してきたとも言えます。そして、そのような会社の介在により引き続き多くの賃貸借契約が締結されるならば、一概にそのビジネスを否定すべきではないでしょう。

ただし気をつけなければならないのは、家賃保証会社については、日本賃貸住宅管理協会が設けた家賃債務保証事業者協議会による自主ルール（例えば、家賃保証委託契約の申

込者に対し契約の内容を十分理解させること、契約者への求償権行使に当たり平穏な生活を侵害する行為を行わないこと等が規定されています。）があるだけで、強制力のあるルールはなく、問題があると思われる業者の参入も指摘されています。したがって、家賃保証会社を活用しようとする場合でも、日本賃貸住宅管理協会のホームページ等を参照するなどして慎重に選択すべきですし、将来的には強制力のあるルールが必要となると思われます。

最後に、家賃保証契約に関するトラブル事例として、仲介業者が賃借人に物件の重要事項説明を行うに当たり、家賃保証会社と締結する保証委託契約の内容についてきちんと説明を受けていなかったという苦情が増えていると聞きます。保証委託契約はあくまで家賃保証会社と賃借人が締結するものであり、契約内容の説明義務は家賃保証会社にあるわけですが、消費者にとってその関係がわかりづらい場合も多いでしょうし、仲介業者（又は管理会社）が家賃保証会社と提携し、その会社の利用を勧める場合も多いことを考えれば、仲介業者においてはそのようなトラブルが発生する可能性があることについて十分気をつけるべきでしょう。

「相談事例」より

平成26年10月1日号

担当：中村

○媒介契約書の交付についての相談

Q. 売却に関する仲介依頼を受けたが、事務担当者が産休取得中で媒介契約書の準備がなかなかできない。業法34条の2は「(要旨)媒介の契約を締結したときは遅滞なく書面を作成し依頼者に交付しなければならない」と

しているが、交付はいつまでにしなければならないか。

A. 法令では、「遅滞なく」という言葉は時間的な即時性を要求する用語として使用され、「○日以内」といった確定的な期限を示してはいないものの、「早く」ということを意味しているとされています。

法令では、時間的な即時性を表す言葉とし

て「遅滞なく」の他に「直ちに」「速やかに」という用語が用いられます。

宅地建物取引業法では、これらの用語が次のような頻度で出現します。

	業法	施行令	施行規則
直ちに	2	0	0
速やかに	4	0	1
遅滞なく	17	0	20

3つの用語には微妙な違いがあるとされますが、内閣法制局法令用語研究会編の「有斐閣法律用語辞典」では次のように説明しています。

直ちに	・ 時間的即時性を強く表す場合に用いられる語 ・ 「遅滞なく」に比べて、一切の遅延が許されず、また「速やかに」に比し急迫の程度が高いものとして用いられることが多い。
速やかに	・ 同じく時間的近接性を示す「直ちに」、「遅滞なく」に比し中程度の近接性を求めるもので、「できるだけ」、「できる限り」などを付けて又はそのまま訓示的な意味で用いられる。
遅滞なく	・ 時間的即時性を強く表す場合に用いられる語であるが、「直ちに」とは異なり、正当な又は合理的な理由による遅滞は許容されるものと解されている。

また、これらの用語をどのように区分すべきかが争点となった裁判（大阪高判、昭和37年12月10日）で判示された内容は、理解しやすいものとして広く引用されています。

（判示要旨）

これらは区別して用いられており、その即時性は、最も強いものが「直ちに」で、次いで「速やかに」、さらに「遅滞なく」の順に弱まり、「遅滞なく」は正当な又は合理的な理由による遅滞は許容されるものと解されている。

業法34条の2の「遅滞なく書面を作成し依

頼者に交付しなければならない」を意識すると次のようになります。

正当な合理的な理由がないならば、時間的即時性をもって書面を作成し、依頼者に交付しなければならない。

そこで、ご質問のポイントとなる次の2点について検討することにします。

- ① 「事務担当者の産休」は遅滞が許容される「正当な合理的な理由」に該当するか
- ② 「遅滞なく」とは具体的には何日以内なのか

（ポイント①）

ご質問をいただいた業者さんの業務分担では、媒介契約書等の作成が産休中の事務担当者の業務であることが想定できますが、媒介契約書は業に携わっている者であれば当然に作成できなければならない書類といえ、書類作成の業務を担っている者の産休は遅延を許容する「合理的な理由」にはならないと考えるべきでしょう。

（ポイント②）

業法の定めの中で最短の期限の定めは、施行規則（15条の8第1項）の「（要旨）法34条の2第5項の国土交通省令で定める期間は、専属専任媒介契約にあっては5日とする」ですから、「遅滞なく」という時間的即時性が求められる用語が用いられた規定については、合理的な理由があるとしても「遅くとも4日以内には行う」ことが求められていると考えて対応するのが良いでしょう。

平成26年11月1日号

担当：新井

○定額補修分担金についての相談

Q. 賃貸借契約の仲介業者さんから、月々の家賃と一緒に、定額補修分担金として一定の金額（例えば、1万円程度）を積立て方式で

支払ってもらい、退去時には、積立てた金額は返還しないという賃貸条件の可否について問い合わせがありました（敷金／保証金、礼金等は一切無しということです）。

A. 定額補修分担金については、京都地裁平成20年4月30日判決及びその控訴審である大阪高裁平成20年11月28日判決によって、定額補修分担金特約が消費者契約法10条に該当し無効であるとされました。当該判決事案は、賃貸用マンションの契約において、家賃63千円に対して、定額補修分担金として契約時に16万円（家賃の約2.5倍）を預かり、退去時には返還しないというものです（当機構RETIO72号72頁参照）。

判決文の中では、民法の規定（616条、598条）を引用した上で「建物の賃貸借において賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生じる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗については、賃貸人が負担すべきものといえ、賃貸借契約終了に伴う原状回復義務の内容として、賃借人は通常損耗の原状回復費用についてこれを負担すべき義務はない」とした上で、本件補修分担金特約は、「賃借人が本来負担しなくてもよい通常損耗部分の原状回復費用の負担を強いるものと言わざるを得ず、民法の任意規定に比して消費者の義務を加重する特約というべきである」と判断して、消費者の利益を一方的に害するものというべきであり、消費者契約法10条により無効であると判示しています。

また、消費者団体訴訟制度に基づいて、適格消費者団体が不動産賃貸及び管理を行う事業者に対して「定額補修分担金条項」が消費者契約法10条に反して無効であるとして提訴した訴訟において、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するとして無効とされた判

例もあります（京都地裁平成21年9月30日判決 RETIO78号118頁参照）。

上記の判例での「定額補修分担金」は、退去時には返還請求できないものとされており、借主である消費者が本来負担しなくてもよい通常損耗の原状回復費用を負担することになることが、消費者の利益を一方的に害すると判断されていることに留意すべきでしょう。すなわち、金額の多寡によって判断が異なるのではなく、金額が少ないとしても、本来負担しなくてもよい通常損耗費用を負担することになること自体が、消費者の利益を一方的に害すると判断されているということです。

建物賃貸借契約においては、当事者である貸主と借主とが契約条件について合意すれば、合意された契約条件は原則有効ですが、「定額補修分担金」特約条項については、上記のような判例にも留意する必要がある、契約条件としては回避すべきでしょう。

平成26年12月1日号

担当：松木

○手付解除の妨害行為

Q. 今回は、「買主業者が売主の手付解除を妨害したと思われる事例」についてご紹介します。

相談者（売主）は仲介業者の紹介により買主業者と、「手付金50万円、中間金100万円、売買代金は1500万円、違約金2割」の条件にて中古マンションを売却する契約を結びました。

当初手付金は100万円で契約の話を進めているとのことでしたが、契約日に準備できないとして、買主業者から契約日手付金50万円を、契約日から5日後に中間金として100万

円を売主は受領しました。しかし、その後、売主は体調不良のため転居することを断念せざるを得ず手付倍返しで契約の解除を仲介業者に申し出ました。

ところが、買主業者に手付解除を申し入れた仲介業者は、買主業者から「売手の勝手な事情では手付解除はできない。どうしても解除するなら違約金が必要になる」と言われたとのこと、仲介業者の説明によると、買主側が売買代金の一部として中間金を支払っており、これが「履行の着手」に該当し、履行の着手後は手付解除は認められず、解除する場合は、契約条項にしたがい、「契約違反」による「違約金」を支払って解除することになるとのことでした。

売主は、いろいろな所に相談された末、当機構へご相談をされました。

A. 当機構では、(1)中間金の支払いは買手の契約履行の着手があったと認められる（神戸地裁H4.2.28判決）、(2)買主は売手の「履行の着手」までは手付解除が可能（最高裁S40.11.24判決）であるとの判例を踏まえ、売主は、中間金を受領したことによって、手付倍返しによる解除ではなく違約金2割の支払いをしなければならないが、手付金の一部としての中間金支払いである場合には、「履行の着手」に当たるか否かの判断は微妙であり、裁判所の判断を待たなければならないこと、契約日から5日後に中間金を支払うとの約定が買主業者主導で決められた場合には、買主業者が売手の手付解除を妨害したと思われることなどを勘案し、法律相談することをアドバイスしました。

宅建業者が売手の手付倍返しによる解除を妨害する行為は重大な宅建業法違反（宅建業法47条の2、65条等）ですが、売手が抵当権

抹消等の手続きに要する費用として中間金の支払いを求めたような場合には、中間金を受領したことによって買手の「履行の着手」があったと認められることとなります。宅建業者がこのような取引に関与する場合、中間金の授受があると売手の手付倍返しによる解除ができなくなることを、売手にしっかりと説明しておくことが望まれます。

