

- ◆ 相談・紛争事例等より . . . 賃貸借契約申込みの取りやめについて
- ◆ NEXT STEP . . . 不動産流通推進センター 登録実務講習フォローアップ特別研修 ほか
- ◆ お知らせ . . . 土地総合研究所 特別講演会のご案内

◆◇◆ 今日の視点 ◆◇◆

★宅地建物取引業法の一部を改正する法律案について

2016年2月26日に、現在開会中の国会で審議される宅建業法の改正案が閣議決定されましたので、その情報をお伝えいたします。宅地建物取引に関わる皆様の日々の業務に影響のある今回の改正案。今後の審議の状況、施行までの議論についても注意が必要になるかと思えます。

1. 今回の宅建業法改正案の趣旨・目的

今回の改正の目的は、既存の建物の流通を促進するとともに、宅地又は建物の買主等の利益の保護を図るため、宅地建物取引業者に対し、建物の構造耐力上主要な部分等の状況の調査を実施する者のあつせんに関する事項の媒介契約書への記載、当該調査の結果の買主等への説明等を義務付けるというものです。また、宅地建物取引業者を営業保証金等による弁済の対象から除外する等の措置を講ずるものとなっています。

今回の改正の背景としては、我が国の既存住宅流通シェアが、欧米諸国と比較して極めて低い水準（14.7%）にあり、人口減少・超高齢化社会を迎える我が国の将来の不動産流通市場を考えた時に、既存住宅の流通を促進することが、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等につながり、大きな社会的意義があるとの認識があります。

2. 宅建業法改正案の内容（インスペクション（建物状況調査）について）

これまでの既存建物の取引時においては、通常、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えていると言われておりました。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難でした。

そこで、不動産取引のプロである宅建業者が、専門家によるインスペクション（建物状況調査）の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備しようという改正案になっています。

インスペクション（建物状況調査）とは、まだあまりなじみのない方もいるかと思いますが、建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもので、欧米諸国のように既存建物の流通割合の高い市場では一般的に普及・利用されている制度となっています。

今回の改正案では、(1)媒介契約締結時に、宅建業者がインスペクション業者のあつせん可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあつせんすることが措置されます。これにより、インスペクションを知らなかった消費者のサービス利用が促進されることが期待できるとされています。

また、(2)重要事項説明時には、宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明することとされます。これにより、建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能となり、インスペクション結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入が促進されることが期待されるとしています。

さらに、(3)売買契約締結時に、基礎、外壁等の現況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付するとの規定が措置されます。このような対応を行うことで、建物の瑕疵をめぐった物件引渡し後のトラブルを防止しようという狙いがあります。

ただし、今回の改正事項の施行期日が改正案成立後2年以内とされているほか、インスペクションの実施主体も省令に委任（改正案では、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者と規定。）されており、まだ運用開始に至るまでに決定されていない事項、不透明な点が多くあります。インスペクションの実施主体、インスペクションの対象項目、報告書様式、宅建業者の現場での対応方針などについて、具体的なガイドラインの整備などが必要かと思われます。

3. 諸外国のインスペクション（建物状況調査）の利用状況について

インスペクションの先進国の米国ではどのように運用されているのでしょうか。例えば、カリフォルニアの住宅売買の手続きの流れからすると、まず売り手は買い手に対し告知書（TDS：Transfer Disclosure Statement）や自然災害に関する地域情報、登記関係情報、シロアリ検査情報（ある場合）などを提示し、その間に買い手が必要と判断すればホームインスペクションを行い、仮に、物理的な瑕疵が認められるようなら、取引を止めるか、瑕疵修補請求（Request of Repair）を出して、修復してもらうこととなります。修復による再検査を買い手が行うこともあります。その後、最終購入確認を取り交わし、ローン申請を行います。この段階で貸付機関による鑑定評価の査定が入り、信用調査と並行して、物件の担保評価を行います。

ホームインスペクションは買い手が購入意志を決定するためのオプションですから、米国では、買い手が購入することを決定してから購入決定後のローン申請の段階で鑑定評価

が行われます。宅建業者は、インスペクションについては専門家ではないので、基本的には out of scope（業務対象外）なので、インスペクション結果の内容を確認することは義務ではなく検査人（インスペクター）や鑑定士（アプレイザー）の手続きをきちんと踏んでおけば、道義的責任もありません。

米国のような訴訟社会ではどのようなトラブルに巻き込まれ、何を言われるか分かりませんので、宅建業者も検査人も professional としての第三者賠償保険には個人として常に加わり、難癖を付けられた時に備えているのが現実です。保険を使うと次年度の保険料が高くなるため、それとの見合いで、難癖を付けてきた相手が悪ければ、訴訟費用も考慮して、示談にしてしまう場合もあるとのこと。

このように米国の宅建業者には、物理的な瑕疵の有無によるトラブル発生に巻き込まれないように、プロの検査人にその説明を任せている仕組みが定着しています。もともとは、1976年に、米国ホームインスペクション協会（ASHI：American Society of Home Inspectors）が設立されたのは、投資家のために作られた制度（投資家の保護と差押え物件の価値を見極めるためのインスペクション）でしたが、1980-90年代以降、住宅（Residential）分野で重要視され始め、消費者保護のためのインスペクションが普及され始めました。当初は一般消費者が住宅を買うための知識の一つに過ぎず、契約書上のもではなかったのですが、90年代以降、契約書類の中にホームインスペクションが組み込まれるようになったのです。

そして、既存住宅の取扱量の増加と共に、各協会でもルールや基準を作成し、各協会内でのテスト（技能検定基準）とそれを維持するための継続教育（Continuous Education）制度が普及し、ホームインスペクター（建物検査人）の養成が広がりました。2001年には、マサチューセッツ州で初めてライセンス制度が導入され、三十数以上の州では、州法に基づく高度な技術を取得したホームインスペクター（建物検査人）の専門家のみがその業務が行える仕組みになっています。

4. 我が国のインスペクション（建物状況調査）の利用に向けて

今回の宅建業法の改正案が成立すると、宅建業者は物件取引の際に、ホームインスペクション（建物状況調査）を行うかどうかを買主側に確認し、その専門家をあつせんするとともに、重要事項説明時、契約時には、その結果をお伝えすることが義務付けられることとなります。

今後は、宅建業者の皆様には自分が紹介できるホームインスペクション（建物状況調査）の専門家を日常から把握するとともに、そのような専門家と連携しながら業務が遂行できる体制づくりが求められるかと思えます。また、その結果を説明する際の内容、説明義務の範囲などがどこまで及ぶのか、運用開始まで注意と準備が必要になるかと思えます。

いずれにしましても、今回の改正案は、既存住宅の流通活性化のための一つの手段に過

ぎません。既存住宅の履歴情報の整備、網羅的かつ即時性のある不動産情報の提供の充実、既存住宅流通のためのビジネスモデルの構築、新しい建物評価手法に基づく価格査定、そして何よりも、購入者に対する丁寧かつ的確なフォローアップが安心・安全な既存住宅の取引につながるのだと思います。

今回の改正案の審議を契機に、我が国ならではの新たな住宅流通システムが構築されていくことが求められています。宅建業者の皆様がその主役ですので、今後も不動産流通市場の中心的な立場で、その大きな社会的役割・責任を果たしていただきたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆《インフラリート研究会を開催～リートやファンドをインフラ分野で活用するための課題について検討～》★☆☆

国土交通省では、メンテナンスを含めた社会資本整備を効果的かつ効率的に行うとともに、国民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保するため、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した社会資本整備を進めています。

このような中で、リート（不動産投資信託）やファンドをインフラ分野でも活用するための課題や必要な取組等について検討を行うため、実務家による研究会を設置することとしました。

詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000077.html

★☆☆《長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況について（平成27年12月末時点）》★☆☆

国土交通省は、この度、全国の所管行政庁の平成27年10月、11月、12月の認定状況について、調査結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000650.html

★☆☆《都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画の認定状況について（平成27年12月末時点）》★☆☆

国土交通省は、この度、全国の所管行政庁の平成27年10月、11月、12月の認定状況について、調査結果をとりまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000649.html

★☆☆《基礎ぐい工事における工事監理ガイドライン（案）に関するパブリックコメントについて》★☆☆

基礎ぐい工事に係る問題の発生を受けて、国土交通省は、建築物の安全性確保や国民の不安払拭を図る観点から、平成27年10月に「基礎ぐい工事問題に関する対策委員会（委員長：深尾精一 首都大学東京名誉教授）」を設置し、再発防止策等について専門的見地から検討いただき、12月25日に中間とりまとめを提出いただいたところです。

国土交通省は、この度、同とりまとめにおける提言を受け、工事監理者が基礎ぐい工事における工事監理を行うにあたって留意すべき点を示すガイドラインを策定することを予定しています。

本ガイドライン（案）については、広く国民の皆様からご意見を賜るべく、パブリックコメント（意見公募）を実施しました。（既に公募期間は終了しています。）

意見募集期間：平成28年2月1日（月）から平成28年2月27日（土）まで。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000605.html

★☆☆《「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」を閣議決定》★☆☆

国土交通省は、標記法律案が2月5日付で閣議決定された旨公表しました。

都市の国際競争力と防災機能の強化を実現するとともに、コンパクトで賑わいのあるまちづくりを進め、あわせて、住宅団地の再生を図るための「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」が、2月5日付で、閣議決定されました。

法律案の概要等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000144.html

★☆☆《建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況について（平成27年10～12月分）》★☆☆

国土交通省は、平成27年10月～12月分（第4四半期）の確認済証の交付件数及び建築確認の申請件数等の状況を取りまとめて公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000606.html

★☆☆《【審査機関向け】建築物省エネ法に係る「登録建築物エネルギー消費性能判定機関」の登録申請説明会の開催について》★☆☆

建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設等の措置を講ずる「建築物のエネルギー消費性能の

向上に関する法律」(建築物省エネ法)が平成27年7月8日に公布されました。

国土交通省は、この度、平成29年4月から業務を開始する「登録建築物エネルギー消費性能判定機関」(登録省エネ判定機関(※))への登録を検討している機関を対象に以下のとおり説明会を開催する旨公表しました。

(※)登録省エネ判定機関・・・大規模非住宅の基準適合義務化に関して、省エネルギー基準への適合性判定を専門的に行う機関

[開催場所及び日時] 東京：平成28年3月4日(金) 10:30～11:30

福岡： 3月7日(月) 10:30～11:30

大阪： 3月8日(火) 10:30～11:30

※詳細は、別紙を参照ください。

その他の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000653.html

★☆☆《建築基準法違反(防火・避難関係規定等)に係るフォローアップ調査について》★☆☆

個室ビデオ店等、未届の有料老人ホーム、ホテル・旅館等、病院及び診療所における建築基準法違反(防火・避難関係規定等)に係るフォローアップの状況についての調査結果を公表しました。

国土交通省としては、建築基準法に違反する物件について、所有者等に対して引き続き是正指導を徹底するよう特定行政庁に要請しています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000609.html

★☆☆《違法設置の疑いのある昇降機に係るフォローアップ調査について》★☆☆

国土交通省は、違法設置の疑いのある昇降機の建築基準法違反に係るフォローアップの状況について調査結果を公表しました。

国土交通省としては、建築基準法に違反する物件について、所有者等に対して引き続き昇降機の安全対策を徹底するよう是正指導を行うとともに、違法設置の疑いのある物件の把握に努めるよう関係特定行政庁に要望しています。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000608.html

★☆☆《「昇降機の適切な維持管理に関する指針」等を公表

～エレベーター等の安全性を維持するために～》★☆☆

昇降機(エレベーターやエスカレーター)の安全性を維持するためには、所有者・管理者、保守点検業者及び製造業者がそれぞれの役割を認識した上で、適切な維持管理を行うことが必要です。

国土交通省では、この度、

・所有者・管理者が昇降機の適切な維持管理のためになすべき事項、保守点検業者の選定にあたって留意すべき事項等を取りまとめた「昇降機の適切な維持管理に関する指針」

・エレベーターに関する専門的な知識を有していない所有者・管理者が、保守点検業者と契約する際に参考となる「エレベーター保守・点検業務標準契約書」を策定した旨公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000607.html

★☆☆《平成27年度 第3回「不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用のあり方に関する検討会」の開催》★☆☆

国土交通省は、公的不動産（PRE）の民間活用促進に向け、地方公共団体が実務に利用できるわかりやすい手引書を作成するため、有識者等で構成する「不動産証券化手法等による公的不動産（PRE）の活用のあり方に関する検討会」昨年7月に設置しております。今般、第3回検討会を開催し、地方公共団体向けの手引書案のとりまとめを検討します。

1. 日時

平成28年3月3日（木）15:00～17:00

2. 場所

〒100-8901 千代田区霞が関1-3-1 経済産業省別館11階1111 各省庁共用会議室
その他の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000080.html

★☆☆《「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」を閣議決定》★☆☆

既存住宅の流通の促進を図るための市場環境の整備を促進するとともに、宅地建物取引業の業務に従事する者の資質の向上や、消費者利益の保護の一層の徹底を図るための「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」が、平成28年2月26日、閣議決定されました。

法律案の概要につきましては、以下のURL及び冒頭の「今日の視点」をご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000130.html

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆《国土交通月例経済（平成28年1月号）》★☆☆

国土交通省では、「国土交通月例経済（平成28年1月号）」を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho03_hh_000079.html

★☆☆《不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）（平成27年11月分）》

★☆☆

国土交通省は、平成27年11月分の不動産価格指数（住宅）及び不動産取引件数・面積（住宅）を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000079.html

★☆☆《ARES J-REIT REPORT No.68 February 2016》★☆☆

一般社団法人不動産証券化協会（ARES）は、ARES J-REIT REPORT No.68 February 2016 を公表しました。

http://j-reit.jp/download/ares_jreitreport_201602_68.pdf

★☆☆《「不動産住宅価格指数」12月値の公表について》★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、2016年2月23日に「不動研住宅価格指数」12月値を公表いたしました。

不動研住宅価格指数のうち首都圏総合は87.49ポイント（前月比1.10%）で8ヶ月連続上昇、地域別では、東京が96.06ポイント（前月比1.53%）で3ヶ月連続上昇、神奈川82.17ポイント（前月比0.71%）、千葉68.55ポイント（前月比-0.84%）、埼玉71.00ポイント（前月比0.80%）で2ヶ月連続上昇しました。

<http://www.reinet.or.jp/wp-content/uploads/2016/02/1043ae9685e0dcec7d98e3e41f46a8aa.pdf>

★☆☆《全国地価動向マップ（商業地・住宅地）を更新しました。》★☆☆

一般財団法人日本不動産研究所は、2016年2月1日現在における全国の商業地、住宅地の地価情報を掲載しております。都道府県ごとの地価動向は以下のURLをご参照ください。

http://www.reinet.or.jp/?page_id=366

★☆☆《不動産業業況等調査結果（平成28年1月）》★☆☆

一般財団法人土地総合研究所は、不動産業業況等調査結果（平成28年1月分）を公表しました。詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g28-01.pdf>

★☆☆《不動産市場動向マンスリーレポート平成28（2016）年1月》★☆☆

国土交通省は、不動産市場動向マンスリーレポート平成28年1月分を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=12872

★☆☆《平成27年第4四半期主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～の公表について》★☆☆

主要都市の高度利用地地価動向報告（地価LOOKレポート）とは、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにするものです。

国土交通省は、平成27年第4四半期（H27.10.1～H28.1.1）主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～を公表しました。

http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=secondpage&p=12981

◆◇◆ 最近の判例から ◆◇◆

○マンション管理組合法人の区分所有法59条1項に基づく競売請求及び自己競落の総会決議が有効とされた事例

建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）59条1項に基づく管理費等の滞納区分所有者への競売請求に際し、マンション管理組合法人自身が、競売手続で第三者への転売を前提とした買受人となることは、宅建業法違反にあたり、同法人の目的範囲外の行為であるとして、同法人の組合員が総会決議の無効確認請求をした事案において、同決議内容は同法人が目的を遂行する上で直接又は間接に必要な行為であり、また、その行為が直ちに宅地建物取引業を営むものとは認められないとして、その請求を棄却した事例（東京高裁 平成25年11月7日判決 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

リゾートマンションの管理組合法人Y（被控訴人）は、管理費等を長期に滞納する各区分所有者への対応のため、「(1)区分所有法59条に基づく競売請求、(2)同競売手続において競落者が現れなかった場合は、Yが自己競落するものとし、その際には競売成立時点の滞納管理費等の全部を免除する」旨の総会決議を、平成22年11月に5室を対象として、平成24年8月に18室を対象として行った。

同マンションの区分所有者でYの組合員であるXは、「(1)Yの競落による区分所有権の取得は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理の目的の範囲内で権利を有し義務を負う（区分所有法3条）とするYの行為能力を逸脱し管理費の目的外使用に当たる。(2)Yは総会決

議により、買受人が引き継ぐ滞納管理費の免除が可能であり、逆に滞納管理費を免除してもなお、買受人が現れないような転売が著しく困難な物件を取得することは組合員に損害を与えるものである。(3)Yが自ら区分所有建物を競落する行為や競落した区分所有建物を第三者に転売する行為を反復継続して行うことは、宅建業法12条により無免許営業の禁止に違反する可能性が高い」として、各総会決議の無効確認を求め訴訟を提起した。

原審では、Xの主張は全部否認されたため、Xは本件控訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの控訴を棄却した。

(1) 決議が目的の範囲内であるかについて

マンション管理組合法人であるYは、区分所有法3条の規定及び法人登記の目的より、「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で権利を有し義務を負う（民法34条）とされる。

もつとも、目的の範囲内の行為とは、明示された目的自体に限局されるものではなく、その目的を遂行する上に直接又は間接に必要な行為も包含される（最高裁 昭和27年2月15日判決 民集6巻2号77頁）と解され、また、昨今のマンション管理業務の多様化や複雑化に伴い、管理組合法人が行うべき社会経済活動が拡大している状況下で、Yの目的範囲を過度に限定的に解釈することは、取引の安全を損なう結果となるおそれがある。

滞納管理費等が多額に上る区分所有権の競売申立てにおいては、区分所有権の客観的価値が滞納管理費等の額を下回ることから、買受希望者が現れず、この場合、管理組合法人は、共同利益背反行為者を区分所有関係から排除し、管理費等の適正な徴収を実現することが事実上不可能となる事態に直面することとなるが、買受希望者が現れない場合に限り、Yが自己競落するとした、Yの本件総会決議は、区分所有法59条1項規定の競売の目的を実質的に達成し、管理費の適正な徴収を可能にするために必要、かつ、やむを得ないものと認められ、また、その取得代金額は自ずと低額となり投機的な要素もない。

これらの点を踏まえると、買受希望者が現れない場合に限り、Y被告が専有部分の区分所有権を競売により取得し、これを第三者に転売するという行為は、Yの目的を遂行する上で直接又は間接に必要な行為であると認めるのが相当である。

(2) Yの行為と宅建業法について

これまで、Yが競売により区分所有権を取得し、第三者に転売した例は2件に限られるところ、本件各決議は競売手続で買受希望者が現れない場合に限り、補充的にYが自己競落することを決議するにすぎず、決議対象は多数に上るものの、現実にこれら全てをYが転売行為に及ぶかは不明であり、現時点での事実関係に基づく限り、Yの売買が反復継続して行われるものとは直ちに認め難い。

また、証拠によれば、売買の態様も広く一般の者を取引対象とするのではなく、Yの組合員かその関係者に限って購入希望を募るものであり、転売によりYが一定の利益を得る可

能性はあるが、主たる目的は将来の管理費等の滞納防止であることから、Yの行為が直ちに宅建業を営むものに該当すると認めることはできない。

(3) 結論

以上によれば、本件各決議を有効とした原判決は相当であり、本件控訴は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

多額の滞納管理費等がある住戸の競売申立てにおいて、マンション管理組合法人が「自己競落し転売することができるか」について争われた事例としては、初めてのご紹介となる。

「(1)マンション管理組合法人の目的の範囲は、区分所有法3条の規定に規制されるが、明示された目的自体に限局されるものではなく、その目的を遂行する上に直接又は間接に必要な行為も包含される。(2)滞納管理費等が多額に上る区分所有権の競売申立てにおいて、買受希望者が現れない場合に限り、補充的に自己競落することを決議することは、その目的の範囲として認められる」とされた本件判示は、実務上参考となる。

また、利益を目的とした競売不動産の取得、転売は宅建業にあたる（最高裁 平16・12・10判決 RETI063-30）とされるが、本件管理組合法人の自己競落及び転売行為について、その目的（営利目的ではなく将来の管理費等滞納の解消が目的）、反復継続性の状況（売却実績は2件）、転売先の限定（売却先を組合員かその関係者に限る）をしていたこと等から、宅地建物取引業法には抵触しないとされた本件判断は、多額の滞納管理費等がある住戸を抱えるマンション管理組合にとって、注目される事例になると思われる。

（担当：葉山）

※本事例は当機構機関誌RETIO最新号に掲載された17判例からの抜粋です。その他の判例についてはRETIO最新号でご覧いただけます。

◆◇◆ 相談・紛争事例等より ◆◇◆

○賃貸借契約申込みの取りやめについて

賃貸アパートの賃借申込みをした人から相談がありました。

「賃貸アパートの賃借申込書を提出していたが、契約締結予定日の前日になって、自己都

合で申込みをキャンセルすることとし、契約を締結しない旨仲介業者に連絡したところ、仲介業者から、『既に賃貸借契約書と重要事項説明書を作成し、貸主の署名押印も済んでいる。契約書作成料を支払ってほしい。また、貸主は、他の申込みを断ったことから、キャンセル料を支払ってほしいと言っている。』との話があった。

契約書作成料やキャンセル料は、どの程度の金額になるのか？」

ご存知の通り、宅地建物取引業者の媒介手数料は契約締結に伴う成功報酬ですので、契約前に申込みがキャンセルとなった場合は、契約が成立しなかったため報酬は受領出来ません。「契約書作成料」の名目でも同様です。

また、宅地建物取引業者は、貸主からの依頼による特別な広告を除き、貸主から何らかの名目で金銭を受領することもできません。依頼による特別な広告を行う場合であっても、広告実施前に依頼者に費用等をきちんと説明し、了解を得たうえで、広告会社等に支払う実費のみの受領が許されると考えるべきでしょう。

貸主・借主間においては、貸主は宅地建物取引業法の規制は受けないことから、賃借申込者が任意にキャンセル料を支払い、これを貸主が受領するというのであれば、問題ないとは言えるでしょう。ただし、賃貸借契約書が締結されていない状況で、貸主・賃借申込者間に申込み撤回時のキャンセル料支払いの合意があり、賃借申込者にキャンセル料の支払義務がある、とすることはできないでしょう。

たしかに、民法上、契約は貸主と借主双方の合意で成立し、必ずしも「契約書の作成」は契約成立の要件ではありません。しかし、実際の取引では、後日のトラブルを防ぐために契約書を交わすのが一般的です。原則として、貸主と借主の双方が契約書に記名・押印した時点で契約が成立したといえます（当機構発行の「住宅賃貸借（借家）契約の手引」13ページ参照）。

これらを考え合わせると、貸主がキャンセル料を請求することもできないものと考えた方が良いでしょう。

（担当：葉山）

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

★☆☆《不動産流通推進センター 登録実務講習フォローアップ特別研修》☆☆★

公益財団法人不動産流通推進センターは、標記の登録実務講習フォローアップ特別研修

を以下の概要にて開催致します。

【会場】 東京

【時間】 10:30～17:00 (10:00開場)

【受講料】 各講座 9,000円

【日程】

1日目 3月8日(火)『契約書編』

2日目 3月9日(水)『重要事項説明・調査編』

3日目 3月16日(火)『応用編』

会場、お申込み方法等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

http://www.retpc.jp/koshu/jitsumu_follow

★☆☆《不動産流通推進センター スペシャルティ講座 事業実務12「シェアハウスとは何か？なぜ、この時期、市場が拡大し続けているのか？」》☆☆★

公益財団法人不動産流通推進センターは、以下の概要にて、標記のスペシャルティ講座を開催致します。

日時 平成28年3月9日(水) 13時30分～16時45分

会場 エステック情報ビル 21階 会議室B

(東京都新宿区西新宿1-24-1)

受講料 10,200円(税込)

※公認 不動産コンサルティングマスターの方は8,200円となります。

講師 北川 大祐氏

お申込み等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.retpc.jp/koshu/special>

◆◇◆ お知らせ ◆◇◆

★☆☆《土地総合研究所 特別講演会のご案内》☆☆★

一般財団法人土地総合研究所は、以下の概要にて、特別講演会を開催致します。

日時：平成28年3月28日(月) 14:00～16:30

会場：日本消防会館 大会議室(5階)

講師：大野 淳氏(土地総合研究所 研究理事)

演題：民法改正と不動産実務

参加費：2000 円（教材費として）書籍を既にお持ちの方は無料
お申込み等の詳細につきましては、以下のURLをご参照ください。

<http://www.lij.jp/lec/>

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。
