

建安第1376号
令和3年11月10日

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会
会長 江原 貞 治
公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部
本部長 長 島 友 伸

様



埼玉県都市整備部建築安全課長 若林 昌善
(公印省略)

令和3年度上半期の違反事例について（通知）

本県の宅地建物取引業行政の推進につきましては、日頃格別の御理解と御協力を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、今年度当課で対応した宅地建物取引業法違反事例について、別添のとおり情報提供いたします。

つきましては、貴協会の会員に対し、同様の事例の再発防止について適切な措置を講じるよう周知徹底をお願いいたします。

担 当 宅建相談・指導担当 大野
電 話 048-830-5488

○ 建築安全課に寄せられた相談事例の紹介

(注) 以下の事例は、個別の事例をフィクション化したものです。

ページ

1	申込金の返還拒否について	1
2	複数の宅建業者が取引に関与した場合の宅建業者の義務について	2
3	媒介契約に係る書面の交付について	3
4	居住用住宅の賃貸の媒介に関する報酬の額について	5

1 申込金の返還拒否について

(1) 相談の内容

- ・ 通りがかりに見かけた建売住宅が気に入り、その場で買付申込をしました。
- ・ その際、売主である宅建業者から、物件を押さえておく必要があるので申込金として50万円支払うよう言われ、翌日に支払いをしました。
- ・ その後、売主業者と契約に向けて諸条件の協議をしていましたが、希望の条件とならなかったため、申込みをキャンセルすることにしました。
- ・ ところが、その旨を売主業者に伝えたところ、「これまでの協議に実費がかかっている。返金はできない。買付証明書をもっているから契約は成立している。申込金は違約金として没収する。」と言われました。
- ・ 業者の言うことは正しいのでしょうか。

(2) 判断

- ・ 業者の対応は、宅建業法に違反します（法第47条の2第3項、省令第16条の12第2号）。
- ・ 不動産の売買契約が有効に成立した（＝「売りたい」「買いたい」という意思が確定的に一致した）とするためには、契約の諸条件となる複雑で多岐にわたる種々の取り決めも含めて、両者で了解、合意したと言えることが必要です。
- ・ 両者で合意した事項について、契約書を作成して明文化しておくことは、相当定着した慣行であり、単に、買受希望者からの買付申込み、買付証明書が存在することをもって、契約締結がなされたことの証拠とすることは困難であると考えます。
- ・ 従って、このケースでは売買契約は未だ締結されていないとみるべきで、宅建業者は、業法の規定に基づき、買受希望者から契約の申込みの撤

回があったときは、契約の申込時に受領していた金品（契約締結の前に授受していた金品。預り金、申込金、証拠金、その他名称の別は問いません。）について、返還を拒むことはできず、いかなる理由があっても、一旦、買受希望者に全額をそのまま返還する必要があります。

(3) 根拠法令

○ 宅地建物取引業法（抜粋）

第47条の2

3 宅地建物取引業者等は、前二項に定めるもののほか、宅地建物取引業に係る契約の締結に関する行為又は申込みの撤回若しくは解除の妨げに関する行為であって、第35条第1項第14号イに規定する宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令・内閣府令で定めるもの及びその他の宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるものをしてはならない。

○ 宅地建物取引業法施行規則（抜粋）

（法第47条の2第3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）

第16条の12 法第47条の2第3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。

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。

2 複数の宅建業者が取引に関与した場合の宅建業者の義務について

(1) 相談の内容

- ・ 当該取引は、売主宅建業者（A）、売主媒介宅建業者（B）、買主個人（C）を当事者とする土地売買契約。宅建業者は（A）、（B）の2社が取引に関与。
- ・ 対象物件の調査、重要事項説明書の作成は（B）社が行い、（A）社はその内容を十分にチェックしなかったが、重要事項説明書には（A）社の宅建士も形式的に記名押印した（当然（B）社の宅建士も記名押印）。
- ・ 重要事項の説明、書面交付は（B）社の宅建士が行ったが、（A）社の宅建士は同席しなかった。
- ・ 売買契約の締結後、敷地に接する道路の説明に誤りがあり、埼玉県建築基準法施行条例及び同施行規則で定める防火構造を有する一戸建て住宅しか建築することができないことが判明した。
- ・ このことについて、買主は契約締結の前に知らされていなかった。

(2) 判断

- ・ (B)社ばかりでなく、(A)社も重要事項説明義務違反が問われます(法第35条第1項)。
- ・ 複数の宅建業者が同一取引に関与する場合は、それぞれの宅建業者が等しく宅建業法に基づく重要事項説明義務を負います。
- ・ この事例では、実際に重要事項の説明をした媒介業者(B)だけでなく、売主業者(A)にも同じく重要事項説明義務があり、(A)社は、(B)社の調査不足、(B)社宅建士の説明誤りを理由に宅建業法上の義務違反がないことを主張することはできません。
- ・ ただし、実務上は、(A)社と(B)社がそれぞれの立場で2度説明を行うことは現実的ではなく、両社が協議して(A)社又は(B)社のいずれかの宅建士が重要事項説明書の交付、説明を行っていると思います。
- ・ その場合、他の宅建業者、宅建士はその場に同席して、重要事項説明書の交付・説明手続き、重要事項の内容に誤りがないか確認し、万が一説明漏れや誤りがあれば、追加又は訂正して説明を行う体制をとることが適切です。

(3) 根拠法令(抜粋)

○ 宅地建物取引業法
(重要事項の説明等)

第35条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者(以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。)に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面(第五号において図面を必要とするときは、図面)を交付して説明をさせなければならない。

3 媒介契約に係る書面の交付について

(1) 相談の内容

- ・ 売買契約締結の日に、業者から急に仲介手数料を請求され、思いのほか高額だったので驚きました。
- ・ 物件に関する現地調査、価格交渉、その他の成約に向けた諸手続きで業者のお世話になったことは確かですが、手数料については、それまで何の

説明もなくそのような高額の手数料をいきなり請求されたことに納得ができません。

- ・ 業者の言われたとおりの額を支払わないといけないのでしょうか。

(2) 判断

- ・ 業者の対応は、宅建業法に違反します（法第34条の2第1項）。
- ・ 媒介契約は、依頼者から媒介（仲介）の申込み（依頼）があり、宅建業者がこれを承諾（受託）することにより成立します。
- ・ 媒介業務の内容は個々の取引で様々であり、媒介契約がいつ成立するのかを一般化することは困難ですが、実務上は、依頼者からの依頼に基づき、宅建業者が成約に向けて具体的な媒介業務を開始しようとする際に、依頼者に媒介契約の意思を確認し、依頼者の同意があった場合は、媒介契約は成立していると考えられ、宅建業者は、宅建業法上、その時点で遅滞なく、媒介報酬に関する事項等所定の事項を記載した媒介契約に係る書面を作成し、記名押印して依頼者に交付しなければなりません。
- ・ 少なくとも、売買契約締結と同時期に媒介契約が成立したとすることは、事務手続きの流れから考えても不自然で、事例のようにトラブル発生の原因ともなり、「取引の公正を害するおそれ」があります。
- ・ 媒介契約に係る書面は、売買契約の締結より前の時点で作成・交付し、宅建業者が請求する（＝依頼者が支払う）媒介報酬の額についても、その中で記載・説明しておくようにしてください。
- ・ なお、「媒介契約に係る書面」には、実務上、国土交通大臣が定める「標準媒介契約約款」を使用していることが多いと思われます。
- ・ この標準媒介契約約款に基づく契約書には、宅建業者がなすべき媒介業務の内容や媒介報酬に関する事項（報酬額、報酬請求及び受領の時期等）、媒介契約の解除に関する事項等の宅建業者が遵守すべき法定事項が網羅されています。
- ・ 今回のようなトラブルは、媒介契約が締結された時点（売買契約の締結より前の時点）で、標準媒介契約約款に基づく契約書を取り交わしていれば、回避することができたと考えられます。

【標準媒介契約書の「約定報酬額」欄の記載方法について】

- ・ 標準媒介契約書の「約定報酬額」の欄には、報酬告示の範囲内で依頼者と協議して決定した金額を記載します。
- ・ 具体的には、法第34条第1項第2号で媒介契約に係る書面に記載しなければならない法定事項とされている「売買すべき価額又は評価額（＝

標準媒介契約約款別表に記載する媒介価額)」を基に、報酬告示により算出した金額を最高限度額として、依頼者と協議して決定した金額を記載します。

- ・ しかし、宅建業者が受けることができる報酬の最高限度額は、実際の「売買代金の額」を基に算定することになっているため、媒介契約締結時に想定していた「媒介価額」とはずれが生じてしまうことがあります。
- ・ このずれを解消するため、売買代金額が確定した段階で、必要に応じて依頼者と報酬額についての再協議を行うこととなりますが、実務的には、その際の報酬額の多寡をめぐるトラブルを回避するために、報酬額を報酬告示による最高限度額とすることで依頼者と合意している場合は、「売買代金の額の〇%＋〇万円（消費税及び地方消費税抜き報酬額）、消費税及び地方消費税〇%」などと算出方法を記載したうえで、目安となる金額として媒介価額を基に算出した額を説明しておくことも適切です。

(3) 根拠法令（抜粋）

- 宅地建物取引業法
(媒介契約)

第34条の2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

4 居住用住宅の賃貸の媒介に関する報酬の額について

(1) 相談の内容

- ・ 自己居住用のアパートの新規賃貸契約締結の日に、仲介手数料として家賃の1か月分を請求されました。
- ・ 前のアパートの時は、こんなに高額ではありませんでした。
- ・ どこかおかしくないでしょうか。業者の言うとおりに支払わないといけないのでしょうか。

(2) 判断

- ・ 業者の対応は、宅建業法に違反しません（法第46条。【告示】（宅地建物業者が宅地又は建物の売買等に関して受け取ることができる報酬の額）第4。）
- ・ 建物の賃貸の媒介に関して宅建業者が受けることのできる報酬の額は、国土交通省告示により上限額が定められています。

- ・ 建物の貸借の媒介の場合、貸主・借主から受けることのできる報酬の額の合計額は、双方で合わせて借賃(消費税は含まない。)の1か月分の1.1倍(消費税含む。)が限度です(告示第4)。
- ・ ただし、居住用建物(事務所、店舗等兼用を除く。)の媒介の場合、依頼者(入居者)の事前の承諾がある場合を除き、入居者から受けることのできる報酬の額は借賃(消費税は含まない。)の0.5か月分の1.1倍(消費税含む。)が限度です。
- ・ 「事前の承諾」とは、宅建業者が、賃貸契約締結に先立って媒介の依頼を受けた際に、借賃の0.55か月分を超える報酬をうけることのできることを得ておく必要があることをいい、賃貸契約の締結時にいきなり0.55か月分を超える報酬を請求することは適切ではありません。
- ・ なお、繰り返しになりますが、貸主・借主合わせて受けることのできる報酬の額の合計額は借賃(消費税は含まない。)の1か月分の1.1倍が上限であり、貸主・借主の双方から1か月分の1.1倍ずつ、合計2か月分を受け取ることは、当然のことながら違法となりますので注意してください。

(3) 根拠法令(抜粋)

○ 宅地建物取引業法

(報酬)

第46条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

3 国土交通大臣は、第一項の報酬の額を定めたときは、これを告示しなければならない。

4 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、第一項の規定により国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。

○ 昭和45年建設省告示第1552号 (略)

(宅地建物業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額) 最終改正 令和元年8月30日国土交通省告示第493号