

建安第2133号
令和4年3月9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年度下半期の相談・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、今年度下半期の相談・違反事例について、別添のとおり情報提供いたします。

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。

また、令和4年4月1日から、成年年齢を18歳に引き下げる改正民法が施行され、これまで未成年であった18歳、19歳の者は、親の同意を得ずに、宅地建物取引に関する契約をすることができるようになり、未成年取消権を行使することができなくなります。

については、各会員業者に対し、これらの者と取引を行うときは、相手方の知識や経験に十分配慮したより丁寧な説明を行い、これらの者に係る消費者事故の未然防止について特段の配慮をするよう御指導をお願いいたします。

○ 建築安全課に寄せられた相談・違反事例の紹介

(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（賃貸借契約）	1
2	超過報酬（依頼者の依頼に基づかない広告の料金）について	4
3	人の死の告知について	6
4	敷地等と道路との関係について	9
5	契約不適合責任について	12

1 申込金の返還拒否について（賃貸借契約）

(1) 相談の内容

- ・ インターネット不動産サイトで賃貸住宅を探していたところ、希望する条件に見合った物件を見つけたので、早速、仲介を依頼した不動産業者 A に連絡しました。
- ・ 業者 A から、「物件を押さえておくため、取り急ぎ、入居申込書の提出と申込金として家賃 1 か月分の支払いが必要です。」との説明があったので、翌日には申込書を提出し、申込金の支払いもしました。
- ・ その後、物件の内見をしたところ、イメージと異なっていたため、申込みをキャンセルすることにしました。
- ・ この時点で、賃貸借契約書にはサインしていません。
- ・ ところが、その旨を業者 A に申し入れたところ、「あなたは既に入居申込書を提出し、お金も払っている。既に契約は成立した。こちらあなたの入居のためにいろいろと準備をしてきた。お金がかかっている。キャンセルするならば、申込金は違約金として頂くことになる。返すことはできない。」と言われました。
- ・ そういうルールなのかと思い、業者 A に促されるまま仕方なく賃貸借契約書にサインし、仲介手数料の支払いもしてしまいました。
- ・ 重要事項説明書は、契約書にサインをする際に受け取ったと思います。
- ・ 業者 A の対応は正しいのでしょうか。

(2) 判断

- ・ 業者 A の対応は、宅建業法に違反しています（法第 47 条の 2 第 3 項、省令第 16 条の 12 第 2 号）。
- ・ 「上半期の相談・違反事例」でもお示したように、買付申込書や入居申込書が存在することをもって、不動産取引に関する契約締結がなさ

れたことの証拠とすることは困難であると考えます。

- ・ 入居申込書を提出した段階では、借主は、未だ賃貸借契約によって生ずる権利義務の全体像を理解しているとは言い難く、真に借りるための意思決定がなされたとはいえません。
- ・ また、入居申込書を提出し、申込金を支払った時点では、契約成立の前に行わなければならないとされている法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明は未だなされておらず、業者 A の「既に契約は成立した」との主張は、妥当性を欠いています。
- ・ 実際、今回の取引においては、一旦申込者が翻意を表明した後にあらためて賃貸借契約書が取り交わされており、業者 A としても、契約の成立には、契約書面の取り交わしが必要との認識であったと考えられます。
- ・ このため、今回の事例で、賃貸契約書の取り交わし前、すなわち、契約の締結の前に業者 A が受領していた「申込金」(※) は、賃貸借契約の締結によって借主に支払い義務が生じたものではなく、あくまでも「預り金」にすぎないものと判断されます。

(※) 宅建業者が、契約締結までの間に現実に受領した金銭のことをいい、当該金銭が「申込金」、「証拠金」、「手数料」その他いかなる名義・名称で受領されたかは問いません。

- ・ 「預り金」は、借主から賃貸借契約の申込みの撤回があったときは、宅建業法の規定に基づき、いかなる理由があっても、いったん申込者にその全額を返還しなければなりません。
- ・ なお、「入居申込書」に「申込金はいかなる理由があっても返還できない」旨記載し、当該申込書にサインを求めるなどして、契約の申込者から事前の承諾を得ていたとしても、そのことを根拠として、申込みの撤回があったにもかかわらず、申込金の返還を拒否することは、宅建業法に違反します。

※ 申込者にそのような承諾を求めることは、法第 65 条第 1 項第 2 号の「取引の公正を害する行為」であるとして判断され、監督処分を受けることもあ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

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

(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 超過報酬について（依頼者の依頼によらない広告の料金）について

(1) 相談の内容

- ・ 貸家の新規入居者を探すため、宅建業者 B に仲介を依頼しました。
- ・ 入居契約が成立したときに、媒介報酬とは別に広告費として 10 万円（家賃の 1 か月分）を請求されました。
- ・ 10 万円もかけてどのような広告をしたのかわかりませんが、業者 B は、空室期間をできるだけ少なくするために必要な経費だったと主張しています。
- ・ 特にこちらからそのようなことまで頼んではいけないのですが、業者 B のいうとおり、広告費の分も支払わないといけませんか。

(2) 判断

- ・ 業者 B の対応は、宅建業法に違反しています（法第 46 条第 2 項。報酬告示第 9①）。
- ・ 宅建業者は、宅地建物取引に関して、報酬告示第 2 から第 8 までの規定によるほかは、依頼者の側から特別な広告を行うことについての特別な依頼があった場合の広告料金に相当する額（実費相当額）を受領する場合を除いて、金銭を受けることはできません（報酬告示第 9）。
- ・ 宅建業者がこの特例により広告料金を受領しようとするときは、
 - ① あらかじめ、依頼者から特別な依頼があったこと
 - ② ①の依頼により、依頼者が実際に負担することとなる額について、依頼者に対して内訳を示して説明し、当該依頼者の承諾を得たこと
 - ③ 実際に依頼者から受領した金額が、特別な広告活動のために要した費用に相当するものであることについて、後日明確な説明ができるよう適切に証拠書類を作成・保存しておく必要があります。
- ・ 早期に契約を成立させようと尽力した結果であるとはいえ、宅建業者が、依頼者からの特別な依頼がないままに、自らの「一方的な」判断で行った広告に要した費用について、通常の媒介報酬とは別に依頼者に請求することは、法令上の根拠がない違法な請求となりますので注意してください。

(注) 仮にそのような方法で費用回収することができたとしても、当該収入は、法律上の原因なく受けた利益＝「不当利得」とみなされますので、実際に支払いを受けた依頼者に返還する必要があります（民法第 703 条「不当利得の返還義務」）。

- ・ また、いったん受領した超過報酬について、後日支払者へ返還したとし

ても、実際に超過報酬を受領した時点で宅建業法違反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。

○ 「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のできる報酬の額」（昭和45年10月23日建設省告示第1552号）

第九 第二から第八までの規定によらない報酬の受領の禁止

① 宅地建物取引業者は、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、第二から第八までの規定によるほか、報酬を受ることができない。ただし、依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額については、この限りでない。

3 人の死の告知について

(1) 相談の内容

- ・ 自分は宅建業者です。
- ・ アパート入居希望の方から、媒介の依頼がありました。
- ・ 調査を進めていくうちに、前の入居者が室内で病死していたことがわかりました。
- ・ 借主に対して、このことを告げなければいけないでしょうか。

(2) 判断

- ・ 不動産において過去に人の死が生じた場合において、当該不動産の取引に際して宅建業者がとるべき対応については、「宅地建物業者による人の死の告知に関するガイドライン」（令和3年10月国土交通省作成）が示されています。
- ・ 人の死の告知に関して、宅建業者が果たすべき宅建業法上の義務の内容については、この「ガイドライン」に基づき判断してください。
- ・ なお、このガイドラインを活用する際の注意点ですが、本ガイドラインは、あくまで宅建業者が宅建業法に照らして行うべき対応の内容について書かれたものですから、このガイドラインを遵守することにより宅建業法上の調査義務違反を問われることはなくなりますが、その他の民事上の責任までも回避できることにはならないことに留意してください。
- ・ 以下に「ガイドライン」の概要を示しますので、業務の参考にしてください。

ガイドラインの概要

① 調査の方法

- ・ 媒介の場合、売主・貸主又は管理業者に対し、人の死の有無に関する認識を記載した「告知書（物件状況等報告書）」等の書面の提出を求め、照会するものとします。
- ・ このとき、買主・借主が、どの程度「人の死」について「重要な事項」と考えているのか、事前に聞き取りを行い、その意向を売主・貸主に伝えることにより、告知書の記載内容がその意向を踏まえたとなっていることが重要です。
- ・ 対象物件に人の死が生じたことを疑わせる特段の事情がある場合を除き、宅建業者が、これ以外の方法による自発的な調査をすることは必要とされていません。
- ・ 仮に、宅建業者が自発的な調査を行う場合には、近隣住民等の第三者

に対する調査や、インターネットサイトや過去の報道等に掲載されている事項に係る調査は、正確性の確認が難しいことや、亡くなった方やその遺族等のプライバシーや名誉、生活の平穩を不当に侵すことがあり得ることを正しく認識して慎重な対応をするよう心がけてください。

- ・ なお、宅建業者が適切に売主等に照会したものの、書類の提出等がなく無回答又は不明と回答された場合は、その旨を買主・借主に告知することで足りることとします（※その旨の記録は残しておくこと。）。
- ・ ただし、無回答又は不明と回答された場合であっても、相談事例のように媒介活動に伴う通常の調査等の過程において、何らかの事情で、宅建業者自らが「人の死」が発生していたことを知り得た場合には、売主・貸主又は管理業者に対して再度確認を行い、その結果について、以下③に掲げる「告げなくてもよい場合」に該当するケースを除き、買主・借主に対して正しく告知しておく必要があります。

② 告知の方法

- ・ 上記①で売主・貸主から提出された告知書等を買主・借主に交付することにより告知するものとします。
- ・ ただし、提出された告知書等をそのまま交付した場合に、亡くなった方やその遺族等の氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等の記載などプライバシーが不当に侵害されるおそれがあるときは、当該記載部分を適切に加工したうえで書面交付することが適切です。

③ 告げなくてもよい場合

ア) 死の種別

- ・ 老衰、病死などのいわゆる「自然死」
- ・ 自宅の階段からの転落や、入浴中の溺死や転倒事故、食事中の誤嚥など、「日常生活の中で生じた不慮の事故による死」

※ ただし、人の死が長期間放置されたことによって、特殊清掃等が行われた場合は、告知するものとします。

イ) 時の経過

- ・ 賃貸借取引において、人の死が発生してから概ね3年が経過している場合

※ ただし、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案の場合は、告知するものとします。

ウ) 場所

- ・ 人の死の発生場所が、対象物件外の隣接住戸であるとき

- ・ 人の死の発生場所が、買主・借主が日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分であるとき

※ ただし、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案の場合は、告知するものとします。

④ その他

- ・ このガイドラインは、居住用不動産の取引を対象にしています。
- ・ 上記は、ガイドラインの概要を説明したものです。
- ・ 詳細については、あらためてガイドラインの全文をお読みください。

(3) 根拠法令（抜粋）

○ 宅地建物取引業法

（業務に関する禁止事項）

第47条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

イ 第35条第1項各号又は第2項各号に掲げる事項

ロ 第35条の2各号に掲げる事項

ハ 第37条第1項各号又は第1項各号（第1号を除く。）に掲げる事項

- 二 イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であって、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

○ 「宅地建物業者による人の死の告知に関するガイドライン」（令和3年10月国土交通省作成）

（国交省 URL：

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html）

4 敷地等と道路との関係について

(1) 相談の内容

- ・ 宅建業者 C の仲介により、土地売買契約を締結した買主です。
- ・ 土地の引き渡しを受け、建築計画を立てていたところ、設計を依頼した建築士から、希望の建築計画を実現するためには、この土地では「路地幅」が足りないとの指摘がありました。
- ・ 売買契約の締結に当たっては、業者 C に建築計画の概要を説明したうえで、適地を紹介してもらったつもりです。
- ・ 重要事項説明書を見ると、「敷地等と道路との関係」の欄に、「接道の長さ」の欄がありますが空欄になっており、「公道」と記載があるのみです。
- ・ 「敷地と道路との関係図」という欄には、何も書かれていません。
- ・ 業者 C から、事前に、この土地に関する規制の内容について正しい説明を受け、建築士にそのことを伝えておくことができていたならば、この土地では希望の建築計画が実現しないことがわかったはずで、その場合には、本土地購入の契約はしませんでした。
- ・ 業者 C の重要事項説明は、適切だったのでしょうか。

(2) 判断

- ・ 業者 C の説明は、宅建業法に違反しています。
- ・ 対象土地で、建築物を建築するにあたり、建築物の建築のための接道義務を満たしているかどうか、道路の種類、形態によりどのような制限を受けるかは、取得後の土地利用や転売の際の土地の価値に大きく影響する事項で、宅地の購入者にとってその土地を購入するかどうかの判断に重大な影響を及ぼす事項です。
- ・ 「建築基準法上の道路の種類」や「接道の長さ」について具体的な記載がないことは、建築基準法第 4 3 条に規定する接道義務（建築物の敷地は、建築基準法第 4 2 条に規定する道路に 2 メートル以上接しなければならない。）について、説明していないこととなります（法第 3 5 条第 1 項第 2 号（政令第 3 条第 1 項第 2 号））。
- ・ また、建築基準法第 5 2 条の容積率の算定に必要な道路の「幅員」についても説明がないようです（法第 3 5 条第 1 項第 2 号（政令第 3 条第 1 項第 2 号））。
- ・ さらに、法第 3 5 条に列記されていなくても、他に建築物の建築や土地利用を制限する法令（条例を含む。）があれば、関係法令（条例）名とその規制の内容を重要事項として説明する必要があります（法第 3 5 条第

1項本文)。

- ・ 例えば、本県では、「埼玉県建築基準法施行条例」において、「路地状敷地の幅員」や「がけ地付近の建築物の建築等」に関する規制を設けており、これらの規制についても重要事項として調査・説明する必要があります。
- ・ 道路については、買主に説明すべき事項が多く、ただ単に事実を羅列的に伝えるのみでは、一般消費者がその意味を理解することは困難です。
- ・ そもそも、重要事項の説明においては、相手方がその意味を十分に理解、認識することができるように、わかりやすく伝えることが求められます。
- ・ その点では、十分な知識のない一般消費者が、道路に関する説明の意味を理解しやすくする方法として、敷地と道路との位置関係、接道延長、幅員の状況等について、概略図に記載して説明することが最も適切です。
※ 概略図の記載例としては、各協会の標準様式で示す「敷地と道路との関係図」を参照してください。
- ・ 接道の種類が「私道」であるときの説明不足も、トラブルが多い事項です。
- ・ 接道が私道である場合は、通行についての法的根拠、通行・設備埋設のための掘削をする際の他人の承諾、費用負担の要否など、私道特有の通行、使用に関する制限の内容について、十分に調査を行い、買主にわかりやすく説明するようにしてください。

(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、(中略)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(中略)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(中略)を交付して説明をさせなければならない。

二 都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容の別(当該契約の目的物が宅地であるか又は建物であるかの別及び当該契約が売買若しくは交換の契約であるか又は貸借の契約であるかの別をいう。以下この条において同じ。)に応じて政令で定めるものに関する事項の概要

○ 宅地建物取引業法施行令

(法第35条第1項第2号の法令に基づく制限)

第三条 法第35条第1項第2号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、(中略)次に掲げる法律の規定(中略)で当該宅地又は建物に係るものとする。

二 建築基準法(中略)第43条、(中略)第52条第1項から第14号まで、(以下略)

【位置指定道路に関する補足】

- ・ 最近、売買した「宅地」の中に位置指定道路の敷地が入り込んでいたという事例が複数報告されています。
- ・ 位置指定道路とは、建築基準法第42条1項5号に規定する道路(私道)の一つで、特定行政庁から位置の指定を受けたものをいいます。
- ・ 中には、特定行政庁で保管する位置指定道路の図面が古いため、位置図の精度が低く、図面を見ただけでは道路の形態が判読困難なものがあります。
- ・ そのようなケースにおいては、宅建業者に求められる重要事項の調査義務のレベルとして、少なくとも、役所の窓口で担当職員から直接説明を聞いておくことが必要です。
- ・ また、そのようなときは、後日のため、いつ、どこで、誰からどのような資料提供を受け、説明を聞いたのか、調査記録を残しておくことも有効と思われます。

5 契約不適合責任について

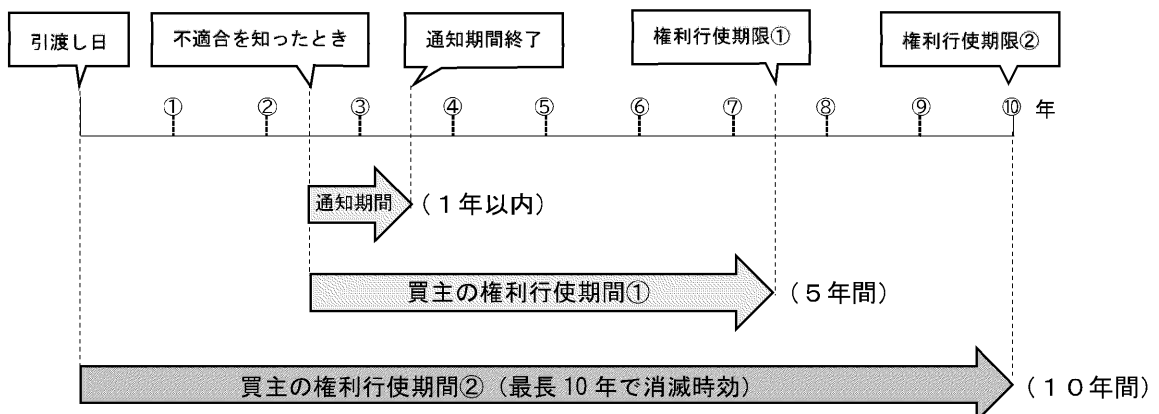
(1) 相談の内容

- ・ 自分は一般消費者ですが、宅建業者Dから土地を購入しました。
- ・ 契約書には、特約として「売主は、土地引渡しの日から2年間に限り契約不適合責任を負う。」とあります。
- ・ このような特約は有効なのでしょうか。

(2) 判断

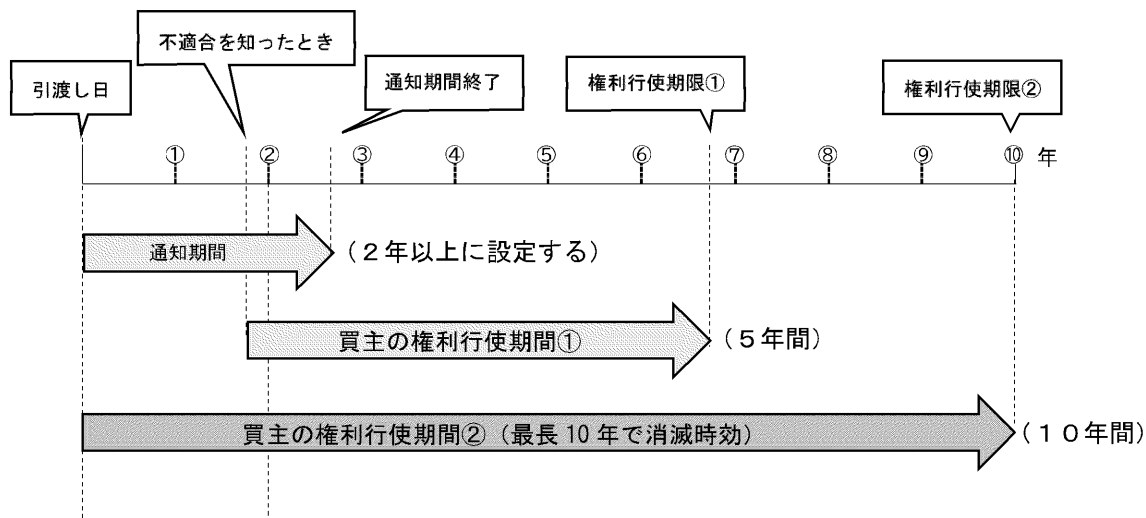
- ・ この特約は、宅建業法の規定に反しており、無効です（法第40条）。
- ・ 法第40条の規定によれば、
 - ① 売主が宅建業者（買主は非宅建業者）である
 - ② 宅地建物の売買契約においては
 - ③ 種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合における不適合責任に関し、
 - ④ 民法第566条に規定する期間（買主の通知期間）について
 - ⑤ 土地建物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、
 - ⑥ 同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。とされています。
- ・ ここで、④の買主の通知期間ですが、民法では、売主に不適合の事実を通知する期間について、その不適合を知ったときから1年以内としています。

<民法の規定のイメージ>



- ・ 一方で、宅建業法では、④の買主の売主に対する通知期間について、引渡しの日から少なくとも2年以上とすることを規定し、それ未満に設定した場合は、当該特約は無効としています（民法の規定が適用されます。）。

<宅建業法の規定のイメージ>



無効な特約の例

- 通知期間 → 通知期間を引渡し日から2年未満に設定する ⇒ × **無効**
- 権利行使期間 → 買主の権利行使期間を引渡し日から2年間に制限する ⇒ × **無効**

- ・ 上図のとおり、買主は、宅建業法の規定に基づき、特約において定めた「引渡し日から2年以上」の期間内に、売主に対して不適合があることを「通知」すればよく、2年以内に権利を行使することまでは求められていません。
- ・ 買主の不適合責任に対する権利の行使は、権利の消滅時効が5年であることから、不適合を知った時から5年以内に行えばよいことになります。
- ・ また、買主の不適合責任に対する権利行使の方法を「修補請求に限る。」などとして、民法第566条に規定するその他の方法（代金減額請求、損害賠償請求、契約解除）を制限する特約も無効になります。

(3) 根拠法令（抜粋）

○ 宅地建物取引業法

（担保責任についての特約の制限）

第40条 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合し

ない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、民法（明治29年法律第89号）第566条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。

2 前項の規定に反する特約は、無効とする。

○ 民法

（目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限）

第566条 売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から一年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

○ 以上のほか、当課に寄せられたトラブル相談事例における宅建業法上の解釈については、当課ホームページに掲載して説明しています。

⇒ [不動産取引に関するよくある質問と回答（FAQ）](#)

○ 社内研修等にご活用いただき、不動産トラブル発生 of 未然防止にお役立てください。

QRコードはこちら →

