

項目	よくある質問	回答
預り金(申込金)の返還	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の購入申込みをした際に、売主の宅建業者から言われるがままに申込金を支払いました。 ・現在まだ、売買契約書を取り交わしておらず、諸条件も確認していません。 ・契約書を取り交わす前に、思い直して、その申込みをキャンセル(撤回)しようとしたところ、業者から「購入申込みをしたので、契約は成立している。申込金は契約代金に充当することになっている。違約金として没収するので、返さない。」と言われました。 ・売主業者の言うとおり、申込金は返してもらえないのでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・宅建業者は、相手方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。)を返還しなければなりません。【申込みとの成立時期について】 ・民法では、「申込み」とそれに対する「承諾」があったときに契約は成立するものとしているため、契約の方式について、「書面」を作成して取り交わすことを要件としておらず、口頭でもよいことになっています。 ・しかし、不動産売買契約については、不動産が重要で高額な資産であるうえに、双方の権利義務を取り決めるべき事項が多岐にわたり、内容も専門的で複雑であることから、諸条件を含む契約内容の詳細は、購入申込み後に当事者間の協議により徐々に練り上げられてゆき、最終的には書面化され、売主・買主双方が当該書面に記名押印し、取り交わしを行うことで、はじめて契約は確定的に成立する(=双方の意思は最終的に合致する)と考えるべきです。 ・仮に宅建業者が、不動産取引に関する経験や知識が十分でない一般消費者に対して、「不動産契約は口頭のやりとりで成立している」「買付証明書も持っているから売買契約は成立した」との考えを強要することがあれば、宅建業法で禁止されている取引の公正を害する行為であると判断されるおそれもあります。 ・このことから、お尋ねの件については、売買契約は未だ成立していないとみるべきで、契約代金、違約金は発生していないため、申込金を手付金や代金(いずれも契約成立後に授受されるもの)に充当するとの理由は成立しません。 ・売主の宅建業者は、いかなる理由があっても、一旦相手方に申込金を返還しなければなりません。
違約金の額	<ul style="list-style-type: none"> ・経済事情の急変により、一度締結した土地売買契約を解約せざるを得なくなりました。 ・売主の宅建業者から、自己都合による解約であることを理由に多額の違約金を請求されています。 ・業者の言うとおりに、違約金を支払わないといけませんか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・違約金とは、債務不履行があった場合に、債務者(不履行をした側)が債権者(契約の相手方)に支払うべきことを約束した金銭をいい、一般的に損害賠償額を予定したものとみなされます。 ・お尋ねの件については、単に「自己都合」で契約を破棄(解約)したいとのことですので、契約で定めた義務を履行しないことになり、違約金が発生してしまう可能性があります。 ・なお、宅建業法では、売主が宅建業者で、買主が一般個人等の宅建業者以外の者である場合は、違約金と損害賠償額の合計額は、売買代金の額(消費税を含む。)の20%を超えてはならないとされていますので、注意してください。
買換え特約	<ul style="list-style-type: none"> ・今住んでいる住宅の売却代金を購入代金の一部に充てることを見込んで、土地建物売買契約を締結しました。 ・しかし、手持ち物件を売却できなかったため、契約解除を申し出たところ、違約金を請求されてしまいました。 ・業者の言うとおりに、違約金を支払わないといけませんか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・このような場合、買主は、売買契約締結の前に、売主に対して、既存住宅(手持ち物件)に係る売買契約が成立することが、この契約の条件であることを明確に伝える必要があります。 ・そのうえで、手持ち物件の売却ができなかったときのリスク回避の措置として、売買契約書の「契約の解除についての事項」の中に「買換特約」を付けておくことをお勧めします。 ・「買換特約」とは、手持ち物件を売却できなかったときには、売買契約を解除することができる旨の取り決めです。 ・買換特約には、既存住宅が売却できなかったときの契約の解除期限や手付金・売買代金の返還等をどうするのか具体的に定めておきます。 ・また、同時に、仲介業者と締結した媒介契約書面においても、買換え特約により売買契約が解除されたときは、仲介業者に支払うこととされた手数料の全額を買主に遅滞なく返還する旨の特約を付けておくこと等を定めておくことが望ましいと思われます。
クーリング・オフ	<ul style="list-style-type: none"> ・売主は宅建業者で、買主(自分)は一般個人です。 ・宅建業者の事務所等で、売買契約を締結しましたが、帰宅後にもう一度考え直したところ、やっぱり契約を取り止めたくなりました。 ・「クーリング・オフ」による契約解除(白紙解除)はできますか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「クーリング・オフ」による契約解除はできません。 (注)他の要件による契約解除を否定するものではありません。 ・宅建業法の規定による「クーリング・オフ」とは、売主が宅建業者で、買主が一般個人等の宅建業者以外の者である場合において、買主が、冷静な判断がしづらい場所等、つまり、契約の申し込みや契約締結をしてしまった場合に、買主に再考の機会を与え、契約の申込みの撤回や契約の解除を可能とする制度です。 ・宅建業法では、業者の事務所や自ら申し出た場合の自宅について「冷静な判断ができる場所」とみなしています。 ・お尋ねのケースでは、売主業者の事務所等で契約を締結していますので、正しい判断ができるとされる場所で契約を締結したとみなされ、クーリング・オフによる契約解除はできないこととなります。 ・売主の宅建業者は、買主に対し、クーリング・オフすることができる旨及びクーリング・オフする場合の方法について、書面で通知しなければなりません。 ・買主は、事務所等以外の場所で締結した契約について、①前記通知を受けた日から8日以内である場合、②物件の引渡しを受けていない又は代金の「全額」を支払っていない場合のいずれかに該当する場合には、売主に対し、書面で通知することにより、無条件で一方的に契約の申込みの撤回又は契約の解除をすることができます。 ・売主の宅建業者は、クーリング・オフがなされると、既に受領した金品について、すべて返還しなければなりません。また、契約の相手方に対して損害賠償請求や違約金請求をすることはできません(白紙解除となります)。 ・また、売買契約を締結するに際し、以上の宅建業法の規定に反して、クーリング・オフ制度を利用できなくするような特約を付することはできません(無効です)。
契約の際の注意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の契約にあたり、あらかじめ、注意しておくべきことがあれば教えてください(売買、賃貸借(借家)契約)。 	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の購入や住宅の賃貸借の際の注意事項について、当課ホームページに記載していますので、参考にしてください。(参考) ・不動産の購入や住宅の賃貸借(建築安全課ホームページ) → https://www.pref.saitama.lg.jp/a1106/takkensoudan-main/index.html

項目	よくある質問	回答
契約書の作成方法	<p>・売買契約書について、原本を買主に、その写しを売主に交付することで問題はありませんが。</p>	<p>・宅建物取引業法上は、売買契約書の作成部数などの取扱いについて規定はなく、問題ありません。</p> <p>・宅建業法第37条では、同条に規定する書面について、宅建物取引士の記名のある書面を買主及び売主の双方に交付することを、宅建物取引業者に義務付けています。</p>
契約締結時期の制限	<p>・市街化調整区域の環境の良い広い土地に専用住宅を建てるための宅地を探しています。</p> <p>・業者の紹介で、宅地として使用するには開発許可が必要となる土地が見つかりましたが、売主の宅建業者が、とりえず土地をおさえておく必要があるため、契約を先にしてほしい。許可申請は契約後にするから、と言っています。</p> <p>・業者の言うとおり、契約しても大丈夫でしょうか。</p>	<p>・宅建業者は、契約締結時に、契約の目的とする物件が完成していない(工事が完了していない)取引を行う場合においては、開発許可、建築確認等の工事の実施に必要な許可等を得た後でなければ、契約を締結することはできません。</p> <p>・これは、契約を締結したとしても、方が一許可等が得られなければ、契約の目的は達せられず、買主は不測の損害を被るおそれがあるためです。</p> <p>・買主が、一般消費者ではなく宅建業者である場合であっても、この規制は及びます。</p> <p>・お尋ねの取引については、宅地として使用するための造成工事に必要な開発許可等を取得した後でなければ、売買契約は締結できません。</p> <p>・なお、許可等を取得することを条件として(停止条件として)契約を締結することもできません。</p>
契約不適合責任①	<p>・「契約不適合責任」とは何ですか。</p>	<p>・売買した物件が、その種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの(不適合)であったときは、買主は、売主に対して、修繕等の必要な措置をとることを請求することができます(ただし、買主に責任がある場合を除く。)(民法第562条)</p> <p>・契約不適合である場合に、修繕等の請求のほか、買主が取りうるその他の措置としては、代金の減額請求(民法第563条)、損害賠償請求及び契約の解除(民法第564条)があります。</p> <p>・実際にこれらの不適合責任を請求しようとするときは、請求の期限や方法について細かなルールがありますので、事前に弁護士等法律の専門家へご相談のうえ、行われることをお勧めいたします。</p>
契約不適合責任②	<p>・「契約不適合責任」を負わないとの特約は有効ですか。</p>	<p>・売主が宅建業者で、買主が一般個人等の宅建業者以外の者である場合は、買主が売主に契約不適合責任を問うことができる期間を引渡しの日から2年以上とすること(2年未満にはできない。)を除き、「不適合責任を負わない。」とするなど、一般個人等に不利な特約をつけることは宅建業法に違反し、無効です。</p> <p>(不利な特約の例)</p> <p>① 引渡しは現状有姿とする。→無効</p> <p>② 戸建て中古住宅の売買において、土台の部分は責任を負うが、屋根については不適合責任を負わない。→無効</p> <p>・一方で、売主が、宅建業者でない場合は、次の場合を除き、買主が十分に内容を理解し、承諾していれば有効です。</p> <p>① 売主が不適合の事実を知っていて、買主に告げなかった場合</p> <p>② 消費者契約法の規定に違反しない場合(※)</p> <p>(※)売主が「事業者」で、買主が「一般消費者」である場合、売主事業者の損害賠償義務を免除する特約は原則無効(8条第1項第1号、第2号)。買主消費者の解除権を放棄させる特約(8条の2)等。</p> <p>・なお、不適合責任を負わないとする特約は、取引の相手方等の判断に多大な影響を及ぼす事項に該当すると考えられます。</p> <p>・宅建業者は、法第35条若しくは法第47条の規定に基づき、契約の相手方等に事前にその旨を説明又は告知しておく必要があります。</p> <p>・一般消費者への十分な説明等がないまま取引をした場合、関与した宅建業者は、法第35条若しくは法第47条違反に該当するおそれがあるほか、「取引の公正を害する行為」をしたとみなされ、監督処分を受ける可能性があります。</p>
契約不適合責任③	<p>・戸建て中古住宅(土地付き)の売買で、売主が宅建業者、買主が一般消費者である場合、契約不適合責任の内容について、次のように特約で定めることはできますか。</p> <p>① 不適合責任担保期間を、物件の引渡しの日から2年、かつ、不適合を知った日から1年以内</p> <p>② 不適合責任担保期間は、物件の引渡しの日から2年とし、建物については、責任を負わない。</p>	<p>・宅建業法では、売主が宅建業者で買主が宅建業者以外である場合、契約不適合責任を問うことができる通知期間を引渡しの日から2年以上とする場合を除き、民法の規定より買主に不利となる特約をしてはならない、と規定しています(つまり、責任を問える期間は最低でも引渡しの日から2年間。)</p> <p>・①の場合、買主が、引渡しの日から間もなく不適合を知った場合、売主の不適合責任を問える期間が「引渡しの日から2年未満」になる場合もあるので、無効です。</p> <p>・②の場合、不適合責任を問える目的物の範囲を制限していますので、買主に不利な特約にあたり、無効です。</p> <p>・なお、契約で取り決めた特約が無効となった場合は、民法の規定(不適合を知った日から1年以内に通知し、かつ、知った日から5年以内に権利行使可。権利行使期間は、引渡しの日から最長10年。対象は引き渡された目的物。)が適用となります。</p>
契約不適合責任の期間①	<p>・契約不適合責任の通知期間について、「引渡しの日から2年」との特約が付いています。2年を過ぎると、何も保証はなくなるのでしょうか。</p>	<p>・住宅の品質確保の促進等に関する法律(いわゆる「住宅品質確保法」)は、新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時から10年間、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分について瑕疵担保責任を負うことを義務付けられており、これに反する特約は無効です。</p>

項目	よくある質問	回答
契約不適合責任の期間②	<ul style="list-style-type: none"> ・売主が宅建業者、買主が一般消費者となる取引で、築30年の中古住宅の売買契約を締結する予定です。 ・「契約不適合責任期間なし」とする特約をつけることはできますか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引業法では、売主が宅地建物取引業者で買主が宅地建物取引業者以外の者であるときは、「責任担保期間なし。」とする買主に不利な特約を付することは禁止されています。 ・中古物件であっても、このような特約を付けた場合は、当該特約は無効となります(民法の規定が適用されます。) ・契約成立後、責任期間中に、住宅に不具合が見つかった場合、売主と買主のどちらが費用負担すべきなのかをめぐり、トラブルが発生することがあります。 ・契約締結の前に、売主と買主で、建物の老朽化の程度(不具合箇所の有無、過去の維持点検・修繕の状況等)について相互に確認し、契約後に修繕等が必要になったときに誰がその費用を負担するのか、あらかじめ取り決めておくことが大切です。 (※)建物の老朽化の程度を確認する際は、各種設計図書、過去の点検・修繕の記録、建物状況調査(インスペクション)の結果や売主から提供される物件状況確認書(告知書)などを活用することが有効です。
建築条件付き土地売買契約	<ul style="list-style-type: none"> ・建築条件付き土地売買契約を締結することになり、建築請負契約も同日付で売主業者と締結しました。 ・しかし、その後、建築の協議がまとまらなかったため、残念ながら土地売買契約も解除せざるを得ない状況になりました。 ・契約解除を申し出たところ、違約金を請求されてしまいました。 ・業者の言うとおりに、違約金を支払わないといけませんか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「建築条件付き土地売買」とは、買主が、一定期間内に売主業者又は売主の指定する建築業者と建築工事請負契約を締結することを条件とした土地売買契約です。 ・土地売買契約後、買主に十分な協議・検討の時間を与えずに建築請負契約を締結させ、最終的に建築協議が整わない事態となったときに、買主がやむなく土地売買契約書を解約しようすると、売主が一時的に手付金放棄や違約金支払いを請求し、トラブルになるケースが見受けられます。 ・買主と建設業者等の間で、建設計画に関する協議が十分に行われていないまま、土地売買契約と同日又は短期間のうちに建築請負契約を締結し、買主に不測の損害を与えることは、取引の公正を害する行為で、適切ではありません。 ・こういったトラブルを回避するため、あらかじめ、土地売買契約書特約において、建築請負契約が成立しない場合の契約解除の可否及び解除の際の費用負担の有無(白紙解除、手付解除、違約金を支払う必要がある解除となるのか)について、明記しておくことが適切です。 ・なお、売主が宅建業者である場合は、土地売買契約締結日と建築請負契約締結日が近接している、実質的に土地付き建物の取引であると判断され、宅建業法第33条及び36条に抵触(未完成物件に関する取引規制逃れ)し、監督処分の対象となる可能性もありますので、注意してください。
建物状況調査①	<ul style="list-style-type: none"> ・「建物状況調査」とは何ですか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物状況調査とは、国土交通省の定める講習を修了した建築士(既存住宅状況調査技術者)が、住宅の構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分に生じている劣化の状況について、不具合の有無を確認する調査のことです(インスペクションともいう)。 ・中古住宅の取引では、取引後に、建物の状態について売主・買主の認識の違いが表面化し、修繕工事等の実施や費用負担をめぐって、トラブルが発生することがあります。 ・宅建業者は、中古住宅(中古マンションを含む。)の売買を行うときは、宅建業法の規定に基づき、媒介契約、重要事項説明、契約の際の書面交付の各段階において、「建物状況調査」の制度紹介や、あつせん希望の確認等を行い、このような認識違いによるトラブルが発生しないよう努めてください。 ・なお、「既存住宅状況調査技術者」については、次のサイトで検索することができます。 (参考)一般社団法人住宅リフォーム推進協議会ホームページ → https://kizon-inspection.jp/
建物状況調査②	<ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅の購入を考えています。 ・建物の劣化状況等の実態を確認するための書類には、どのようなものがありますか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・一般消費者が、中古住宅を購入する場合、当該物件が建築基準法令に適合しているのか、建物の現況や劣化状況はどうかについて、大いに關心のあることと思います。 ・建物の実態を把握するための資料としては、次のものが考えられます。 ○建築確認に係る確認済証、検査済証 ○建物状況調査報告書(既存住宅状況調査技術者が実施したものに限る。) ○住宅性能評価書 ○定期調査報告書 ○耐震診断等耐震性に関する書類 ○その他、売主から提供される報告書(告知書)、過去に実施した点検の記録 等 ・なお、宅建業者は、以上の書類の保存状況について、契約締結の前に、宅地建物取引の専門家である宅地建物取引士に書面を交付して説明させることになっています。 ・これらの状況により、価格や担保責任等の契約内容が決定された経緯がある場合には、当事者双方で確認した状況を契約書面に明記しておくことをお勧めいたします。
手付金①	<ul style="list-style-type: none"> ・「手付放棄」による契約解除は、いつまでできるのでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産売買契約においては、契約に際して「手付金」(特段の定めがなければ解約手付とみなされる。)が授受されることが一般的です。 ・買主が売主に手付を交付したときは、相手方が契約の履行に着手するまでの間は、契約を解除することができます。 ・「契約の履行に着手するまでの間」であれば、特段理由は不要ですが、買主はその手付を放棄して、売主はその倍額を現実に提供することにより、契約の解除をすることができます。 ※「履行の着手」をしている状態で解除すると、違約金が発生する可能性があります。 ・なお、宅建業者が売主の場合、手付金の額は、売買代金の額(消費税相当額を含む。)の20%を超えてはならないとされています。

項目	よくある質問	回答
手付金②	<p>・「履行の着手」とは、どういうことを言いますか。</p>	<p>・一般的に履行の着手とは、「債務の内容たる給付の実行に着手すること、すなわち、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし、又は履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合を指す」と解されています。</p> <p>・しかし、実際には、相手方に履行の着手があったかどうかは、個々の契約の内容に照らして判断されますので、一概に判断することは困難です。</p> <p>＜「履行の着手」について判断する際の参考事例＞</p> <p>(1) 履行の着手にあたると思われる事例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・買主による代金の支払い ・所有権移転登記、建物に関する表題登記がなされたこと ・農地売買のために行う売主買主共同の農地転用許可申請 ・契約により定めた境界確定作業、リフォーム工事の実施 ・売主が、建物の賃借人を立退きさせたこと ・売主が抵当権を消滅させたこと <p>(2) 履行の着手にあたらぬと思われる事例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・司法書士への登記事務の委任、固定資産評価証明書の取得、領収書の作成 ・買主が、転売のための販売活動で客を案内するために鍵の交付を受けた行為
手付金③	<p>・手付金等の保全措置とは何ですか。</p>	<p>・自ら売主となる宅建業者は、不測の事態が起こり、債務の返還が困難になった場合に備え、原則として、一般消費者が契約後に支払う手付金等について「保全措置」ととらなければならないとされています。</p> <p>・「保全措置」は、宅建業者が、銀行等の保証機関と保証委託契約を締結するなどして行います。</p> <p>・「保全措置」がとられると、買主には保全されたことを証する書面が交付されます。</p> <p>・宅建業者が、保全措置をとらない場合は、宅建業者は手付金等を受領することができません。買主も手付金等を支払う必要はありません。</p> <p>・ただし、買主へ所有権移転登記がなされたときや手付金等の額が比較的少額であるとき(※)など一定の場合は、宅建業者は、この保全等の措置を取らなくてもよいことになっています。</p> <p>(※)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・未完成物件の場合 → 代金の 5% 以下、かつ、1,000万円以下 ・完成物件の場合 → 代金の10%以下、かつ、1,000万円以下 <p>・なお、宅建業者が売主の場合は、手付金の額は、売買代金の額(消費税を含む。)の20%を超えてはならないとされています(再掲)。</p>
手付金④	<p>・宅建業者が売主の取引で、手付放棄による契約解除を申し出たところ、「手付解除はできない。違約金を請求する。」と言われました。</p> <p>・業者の言うとおりなのでしょうか。</p>	<p>・売主が宅建業者、買主が宅建業者以外であるときは、宅建業者が受領した手付は常に「契約の解除を可能とするために買主から売主に交付される金銭＝解約手付」とみなされます。</p> <p>・従って、宅建業者でない買主は、売主である宅建業者が契約の履行に着手するまでの間は、支払い済みの手付金を放棄して、売買契約を解除することができます。</p> <p>・また、売主宅建業者が、売買契約において、履行の着手如何に関わらず、手付解除の期限を設けることは宅建業法で禁止されています。</p> <p>・宅建業者が売主の場合だけでなく、宅建業者が代理や媒介をする場合であっても、法律上手付解除が可能であるのに、正当な理由なく、買主の手付放棄による契約解除の申し出を拒否すること、妨げることは宅建業法で禁止されています。</p> <p>・契約の定めるところにより、買主が手付解除をするに際しては、特段の理由や売主の承諾は不要です。</p> <p>・手付解除をしたことにより、別途、違約金や損害賠償が発生することはありません。</p>
申込金の返還 → あずかりきんのへんかん		
ローン特約	<p>・不動産売買の契約をしたが、住宅ローンの審査が通りませんでした。</p> <p>・売買契約の解除はできますか。</p>	<p>・宅建業者のあっせんによるローンの場合、宅建業者は、契約締結の前に、利用する金融機関及び融資額、利率、借入期間等の融資条件、融資が実現しなかった場合の措置(住宅ローンが通らなかった場合の契約解除の方法＝ローン特約)について、契約の相手方に説明しておく必要があります(重要事項の説明)。</p> <p>・そして売買契約書には、融資申込み先金融機関、金額等を明記し、ローン特約の方法及び内容を記載します。</p> <p>・ローン特約では、</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 契約書に記載した住宅ローンの審査が通らなかったときは、買主は、当該売買契約を白紙解除することができること ② ①の解除がなされた場合、売主は、受領している手付金等の全額を無利息で買主に返還すること等を定めます。 <p>・宅建業者のあっせんによらない「自主ローン」の場合も、宅建業者は買主にローン特約の要否を確認し、買主が希望して売主の合意があれば、このようなローン特約を設けておくことをお勧めします。</p> <p>・なお、ローン特約による解除がなされた場合の仲介手数料ですが、仲介業者が買主から受領した仲介手数料は、国土交通大臣が定める「標準媒介契約約款」において、その全額を返還しなければならないことが定められています。</p> <p>・一方で、ローン特約には、売主の立場を不安定にするリスクもあるので、買主の側にも融資申し込み期限(契約に定めがある場合)を順守することなど、契約で定めた事項の誠実な履行が求められます。</p>