

## —宅地建物取引業者さん、きちんと重要事項説明を行っていますか？—

近年増加している取引苦情の中でも、**重要事項説明義務違反（宅地建物取引業法第35条違反）による行政指導・処分が目立ちます。**違反事例の中には、重要事項説明そのものを行っていないというような違反だけでなく、重要事項説明書に記載すべき内容が一部漏れていたたり、記載内容が不十分といった、書類上の不備による違反もあります。府が宅地建物取引業者さんに事情を聴くと、「うっかりしていた」とか「チェックミス」などと弁明される場合もあります。しかし、たとえ「うっかり」や「チェックミス」であったとしても、重要事項説明書に記載不備があれば宅地建物取引業法違反とみなさざるを得ません。もう少し注意して重要事項説明書をチェックしていれば…と悔やまれる宅地建物取引業者さんもおられますが、違反をしてから悔やんでも遅いのです。宅地建物取引業法違反をしないよう、日ごろから注意していただくことが大切です。（処分事例はP6を参照ください。）

以下に、取引苦情で多く見られる、重要事項説明書や契約書の記載不備の例などを紹介しますので、宅地建物取引業者さんにおかれましては、日ごろ使用されている重要事項説明書等の様式を改めて確認していただいたり、社員教育を徹底していただくなど、取引トラブルの未然防止を図っていただければ幸いです。



## 1 重要事項説明書の記載不備の事例【売買編】

### (1) 代金以外に授受される金銭の額及び授受の目的（第七号関係）

事例 固定資産税等精算金の額を「実費」「日割精算」と記載しただけで、具体的な額を記載していない。

👉 「実費」「日割精算」といった記載では不十分です。重要事項説明の時点で額が確定していない場合は、例えば「約〇〇円」「〇〇円（概算）」などのように、目安となる額を記載してください。

### (2) 契約の解除に関する事項（第八号関係）

事例1 売買契約書に規定されている、引渡し前の滅失等による解除について記載していない。

👉 契約の解除に関する事項はすべて重要事項説明書に記載する必要があります。契約の解除の内容としては、手付解除、違約解除、ローン解除、引渡し前の滅失等による解除、特約で定められている解除条項等がありますが、解除条項の一部の記載漏れがよく見られます。

事例2 手付解除について、売買契約書では手付解除の期限が規定されている一方、重要事項説明書では「相手方が契約の履行に着手するまで」と記載されており、内容が異なる。

👉 重要事項説明書と売買契約書で内容が異なるということは、重要事項説明書または売買契約書のどちらかが誤っていることとなります。重要事項説明書を作成する際は売買契約書の内容と不一致をきたさないよう確認してください。なお、売主が業者の場合、買主に不利となるような手付解除期限を設けることは、宅地建物取引業法第39条に抵触するおそれがありますので、ご注意ください。

### (3) 金銭の貸借のあっせんの内容（第十二号関係）

事例 金融機関名を「当社指定金融機関」としか記載していない。

👉 金融機関名が「当社指定金融機関」という記載だけだったり、融資額や金利、返済方法などが記載されていない場合は、記載不備となります。具体的なあっせんを予定している金融機関が複数ある場合には、それらすべてについて記載してください。

### (4) 取引主任者の記名押印

事例 媒介業者の取引主任者の記名押印はあるが、売主業者の取引主任者の記名押

印がない。

👉 取引に媒介、売主、販売代理として関わったすべての業者の取引主任者が記名押印する必要があります。媒介業者の取引主任者が記名押印しているからといって、売主業者の取引主任者の記名押印が不要というわけではありません。

#### (5) 区分所有建物（マンション）の共用部分に関する規約の定め等（第六号関係）

事例 マンション管理規約があるにもかかわらず、重要事項説明書にその内容が記載されておらず、説明も受けていない。このため、入居後、管理規約をめぐる管理組合や他の入居者とトラブルになってしまった。

👉 管理規約は、区分所有建物の管理及びその使用について区分所有者相互間で取り決めたルールであり、その効力は区分所有者全員だけでなく譲受人（買主）にも及びます。買主が入居後、管理規約をめぐるトラブルにならないよう、重要事項説明において管理規約についてもきちんと説明してください。なお、重要事項説明書への記載に代えて管理規約を別添しても構いませんが、その内容を説明しなければならぬことには変わりありません。

#### ※35条以外の「重要な事項」について

宅地建物取引業法第35条で説明が義務付けられている以外の事項でも、買主の契約の判断に影響を及ぼすような取引条件や物件の瑕疵（例はP7を参照ください。）などについては、第47条による「重要な事項」に該当し、説明義務がありますので、口頭で説明するだけでなく、重要事項説明書に記載してください。重要事項説明書に記載することにより、後日、「言った」「言わない」のトラブルを防止することもできます。

## 重要事項説明書の記載不備の事例【賃貸編】

### (1) 登記された権利の種類及び内容（第一号関係）

事例1 「抵当権設定有」と記載しただけで、その内容について記載していない。

☞ 債権額、債権者、債務者等、抵当権の内容を記載する必要があります。重要事項説明書への記載に代えて、登記簿謄本を添付することも可能です。ただし、その場合は、「別添登記簿謄本参照」などと重要事項説明書に記載するとともに、登記簿謄本を重要事項説明書と一体的に交付する必要があります。

事例2 「別添登記簿謄本参照」と記載しているが、重要事項説明書に登記簿謄本を添付していない。

☞ 重要事項説明書に添付しているはずの登記簿謄本を添付していなければ、重要事項説明書の記載不備とみなされます。

### (2) 借賃以外に授受される金銭の額及び授受の目的（第七号関係）

事例1 鍵交換代や賃貸保証料について記載していない。

☞ 借主が鍵交換代を負担することや、賃貸保証会社と保証委託契約等を締結することが、貸主の契約条件である場合には、それらの具体的な額を重要事項説明書に記載してください。

事例2 申込金や預り金について記載していない。

☞ 契約に先立ち、いわゆる「申込金」や「預り金」を借主から受領する場合は、それらの具体的な額を重要事項説明書に記載してください。なお、契約成立前にキャンセルになった場合、当該「申込金」「預り金」は借主に返還しなければなりませんので、ご注意ください。

### (3) 契約の解除に関する事項（第八号関係）

事例 賃貸借契約書に、借主が家賃を滞納した場合の契約の解除について規定されているが、そのことが記載されていない。

☞ 契約書に規定されている契約の解除に関する条項は、すべて重要事項説明書に記載する必要があります。

#### ※35条以外の「重要な事項」について

宅地建物取引業法第35条で説明が義務付けられている以外の事項でも、借主の契約の判断に影響を及ぼすような取引条件や物件の瑕疵（例はP7を参照ください。）などについては、第47条による「重要な事項」に該当し、説明義務がありますので、口頭で説明するだけでなく、重要事項説明書に記載してください。重要事項説明書に記載することにより、後日、「言った」「言わない」のトラブルを防止することもできます。

#### ～大丈夫?! 市販の重要事項説明書～

市販されている重要事項説明書の中には、法定の説明事項が大幅に欠けているなど、極めて不備なものが多々見受けられます。このような記載不備の重要事項説明書を使用したために、重要事項説明書の記載不備として行政指導・処分を受けた宅地建物取引業者さんも少なくありません。府が業者さんに重要事項説明書の記載不備を指摘すると、「市販されている書式だから安心していた」と驚かれることもあります。市販の書式だからこそ、内容が法定要件をきちんと満たしているかどうか自らチェックする必要があります。市販されている重要事項説明書の書式を使用される場合は事前に内容をよく確認していただき、もし法定要件を満たしていなければ、その書式は使用しないか、あるいは、法定要件を満たすよう加筆修正等を行ってから使用してください。

## 契約書（いわゆる「37条書面」）の記載不備の事例【売買編】

事例1 売買価格の総額（消費税込み）は記載されているが、建物代金にかかる消費税の額が記載されていない。

👉 「消費税込み」といった記載だけでは不十分です。消費税等相当額は、代金等の額の一部となるものであり、かつ、代金等に係る「重要な事項」に該当するので、代金の額の記載に当たっては消費税等相当額の具体的な額を明記する必要があります。

事例2 媒介業者の取引主任者の記名押印はあるが、売主業者の取引主任者の記名押印がない。

👉 重要事項説明書と同様、取引に媒介、売主、販売代理として関わったすべての業者の取引主任者が記名押印する必要があります。媒介業者の取引主任者の記名押印があるからといって、売主業者の取引主任者の記名押印が不要になるわけではありません。

## 契約書（いわゆる「37条書面」）の記載不備の事例【賃貸編】

事例 建物の引渡しの時期が記載されていない。

👉 第37条第2項第一号の規定により、同条第1項第四号で規定されている「宅地又は建物の引渡しの時期」を賃貸借契約書に記載する必要があります。なお、契約期間の開始日が建物の引渡し日と同一である場合には、建物の引渡しの時期は契約期間の開始日と同一である旨を付記する書き方でも結構です。

## 重要事項説明義務違反による処分事例

### 業務停止（14日間）処分を受けた事例

[違反の概要]

- ・複数の取引における重要事項説明書の記載不備 [第35条第1項違反]
- ・売買契約書の特約条項に規定されている建築条件について重要事項説明書に記載していない。[第65条第1項第2号（取引の公正を害する行為）該当]
- ・売買契約書不備（第37条第1項違反）
- ・宅地建物取引業に関し著しく不当な行為（第65条第2項第5号該当）

### 指示処分を受けた事例

[違反の概要]

- ・重要事項説明書の記載不備 [第35条第1項違反]
- ・実際に重要事項説明をしていない取引主任者が記名押印した重要事項説明書を交付した。[第65条第1項第2号（取引の公正を害する行為）該当]

### 指示処分を受けた事例

[違反の概要]

- ・重要事項説明書の記載不備 [第35条第1項違反]
- ・賃貸借契約書の特約条項で規定されている催告手数料について説明していない。[第65条第1項第2号（取引の公正を害する行為）該当]
- ・賃貸借契約書不備（第37条第2項違反）他

## 宅地建物取引業法第 35 条以外の「重要な事項」の例（売買）

### （取引条件）

- ・ 土地売買契約の締結日から一定期間内に売主又は売主が指定する業者と建物の請負工事契約を締結することが売主の契約条件であること、また、請負契約が締結されない場合、土地売買契約は白紙解除されること
- ・ いわゆる「買換え特約」が付いており、買主が手持ち物件を売却できなかったときは、売買契約は白紙解除されること

### （物件の瑕疵）

- ・ 隣地との境界に越境物が存在する事実
- ・ 違反建築物なので再建築の際は同種同規模の建物が建てられない事実
- ・ 当該物件において自殺や殺人事件があった事実（いわゆる「心理的瑕疵」）

## 宅地建物取引業法第 35 条以外の「重要な事項」の例（賃貸）

### （取引条件）

- ・ ペットの飼育が禁止されていること
- ・ 家賃滞納した場合に通常の解約予告期間をおかず解約手続きを行うこと
- ・ 家賃滞納して催告された場合に「催告手数料」を支払わなければならないこと
- ・ 賃貸保証会社と保証委託契約を締結することが貸主の契約条件であること

### （物件の瑕疵）

- ・ 浴室や給湯設備が故障しており、修理しないと使用できないこと
- ・ アンテナを設置しないとテレビを見ることができないこと
- ・ 当該物件において自殺や殺人事件があった事実（いわゆる「心理的瑕疵」）