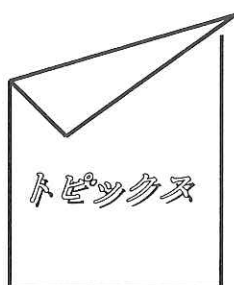


No. 249 平成30年2月号 30/2/1



# コンパス

(公社) 愛知県宅地建物取引業協会東三河支部、豊橋市花田町字石塚42-1 豊橋商工会議所6階  
TEL (0532) 55-2669、FAX (0532) 53-3595



## ◎支部通常総会予告 4月23日(月)

場所：ホテルアソシア豊橋

※昨年度から会場が変更になりました。

来場の際はご注意ください。

### ご案内

#### 1、支部通常総会の予告

下記により、平成30年度東三河支部通常総会の開催を予定しております。詳細が決まり次第、コンパスにてご案内します。案内状等は、支部事務局から4月中旬議案書と共に郵送します。ぜひご出席下さい。

なお、事業計画・予算につきましては、支部幹事会で議決された後、2月25日迄に本部長宛に提出することになっておりますので、総会では報告のみとなります。

◆日時 平成30年4月23日(月)

受付：午後2時00分～

総会：午後2時30分～

◆場所 ホテルアソシア豊橋

※昨年度から会場が変更になりました。

来場の際はご注意願います。

※支部通常総会資料は、いつものメール便には封入しておりません。4月中旬頃別途のお届けとなりますので、ご注意ください。

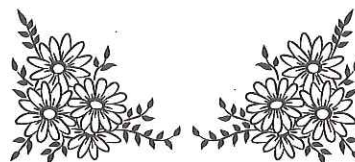
#### 2、豊橋市下水道区域内の 土地取引時の注意

土地所有者の申請により、農地、山林、囲繞地内の土地(袋地)等で下水道事業受益者負担金の賦課が特例により一時的に除外適用されている場合がありますので、取引時には、必ず上下水道局の営業課窓口にて受益者負担金に関する確認調査をお願いします。

なお、特例措置が適用されている場合は、①特例の解除手続き、②受益者負担金の支払いが必要となります。

◆受益者負担金のお問い合わせ先

豊橋市上下水道局  
営業課 普及業務グループ  
TEL 0532-51-2761 / FAX 0532-56-8231



## 宅地建物取引業法における 手付に関連する規定について 教えてください。

# Q & A

### ◎手付の性質と手付の額の制限

宅地建物の売買においては、買主から売主へ手付を交付するのが一般的です。手付は、その交付の目的によって証約手付、解約手付、違約手付の3つに分類できますが、宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」）が自ら売主となる宅地建物の売買においては、売主である宅建業者に交付された手付は、すべて解約手付の性質を持つこととされています。

つまり、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」）39条第2項で規定するように、いかなる性質の手付が交付される場合であっても、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主による手付放棄又は売主による手付の倍額償還により契約を解除することができます。

さらに、同条第1項の規定により、宅建業者が受領する手付は、代金の額の10分の2を超えてはならないとされています。これは、売主が高額な手付を設定し、買主の手付放棄による契約解除を実質的に困難にさせることにより紛争が生じることを防止する目的で設けられている規定です。

### ◎手付金等の保全措置、重要事項説明

宅建業法第41条、第41条の2で規定するように、宅建業者は、宅地建物の売買で自ら売主となる場合については、保全措置を

講じた後でなければ、「手付金等<sup>\*</sup>」を受領できません。ただし、売買の目的物である宅地建物について買主への所有権移転の登記がされた場合、手付金等の額が一定の額以下である場合等は受領できます。

※手付金等：代金の全部又は一部として授受される金銭及び手付金その他の名義をもって授受される金銭で代金に充当されるものであって、契約の締結の日以後当該宅地又は建物の引渡し前に支払われるもの

また、当該宅地建物が工事完了前か工事完了後であるかによって、講じるべき手付金等の保全措置や保全措置を講じずに受領できる手付金等の額は異なります。講じるべき保全措置としては、国土交通大臣が指定する保証会社と手付金等保証委託契約を締結する等の方法があります。なお、宅建業者が手付金等の保全措置を講じないときは、買主は契約の内容にかかわらず、手付金等を支払わないことができます。

このほか、宅建業法第35条第1項第7号、第10号で規定するように、重要事項説明においては、代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭（手付金、敷金等）の額、当該金銭の授受の目的、手付金等の保全措置の概要について、説明しなければならないこととされています。

（文責：田中宏明）