



宅地建物取引業における手付金等の取り扱いについて

1. 「手付金等」とは、「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」であり、「契約締結の日以降に支払われるもの」となっています。(法第41条第1項)

(注意事項)

契約前に受領するのは、手付金にはなりません。

また、「手付金等」とは、手付金以外の内金や中間金等も含んでおり、同条の規定により保全の措置が必要となることがあります。

2. 手付は、契約時に全額支払われ、その支払いをもって契約成立の証拠とする性格を持つものであり、「貸付その他信用の供与をすることにより、契約の締結を誘引する行為」は禁止されています。(法第47条第3号)

(注意事項)

契約書に記載されている手付金は全て契約時に受領すべきであり、その一部を受領したり、後日受領したりすることは違法となります。

3. 契約の申込みの撤回があった場合、契約の申込み時に受領していた申込金等の預り金について、「預り金は手付となっており返還できない。」というように返還を拒むことは禁止されています。(法第47条の2第3項)

(注意事項)

契約の締結に先立ち、申込金や予約金等の名目で預り金を受領し、契約の成立に至らなかった場合、これらの金銭は返還すべきであり、手付金の名目で返還しないことは違法となります。

こうしたトラブルを防ぐためにも、原則として申込金や予約等は預らないようにしたほうが良いと思われます。

なお、やむを得ず預り金を受領する場合は、事前に当該預り金が物件を確保する目的のものであり、契約の成立に至らなかった場合は全額返還されるものであることを明示して説明する必要があります。

4. 建物の賃貸借契約の申込み時において、手付金を受領することは、法第35条（重要事項の説明等）及び法第37条（書面の交付）に違反するものであること。

(注意事項)

重要事項の説明や契約書の交付をする前に、契約の申込みを契約の成立として手付金を受領すれば違法となります。

また、賃貸借契約の場合、契約成立時に家賃や敷金等の授受があるため、一般的な契約書には手付金の条項は含まれていないので注意してください。