

【民法】

諾成契約...申込みと承諾で成立

要物契約...物の引渡しが必要

有償契約...対価あり

無償契約

～能力の種類～

権利能力...出生～死亡まで誰でも権利あり

意思能力...自分の行為の結果を認識できる

(酔っ払い→無効になる)

行為能力...1人で契約できる

～行為能力が制限されている人～

未成年者、成年被後見人、被保佐人、被補助人

・未成年者

単独で契約→原則は取り消し可能

善意の第三者にも取り消しは対抗できる

未成年者A(売主)→B→第三者C

「Aが取り消せる」

以下は取り消し不可

①権利を得、義務を免れる行為

②法定代理人が処分を許した財産(小遣い)

③許可された営業

※**成年擬制**...結婚したら成年扱い。

追認...取消せるけど取り消さず有効にすること。

・成年被後見人

精神障害などで事理を弁識が何もできない。(重度認知症など)

成年後見人...代理権、取消権、追認権ある

家庭裁判所の後見開始の審判必要。

居住の用に供する建物の売却、賃貸の解除などは『**家庭裁判所**の許可』必要。

日常生活に関することは取消できない。

・被保佐人

精神障害などで事理を弁識できるが、著しく不十分。『**重要な財産上の行為**』は保佐人の同意必要。

不動産売買、贈与関係、

土地の**5年**を超える賃貸借

建物の**3年**を超える賃貸借

など

・被補助人
精神障害などで事理の弁識能力が不十分。軽度の認知症など。
補助を望めば補助してもらえる。本人の同意が必要。

取消権の期間

追認可能時から5年以内
行為があった時から20年
のいずれか早いうち。

～意思表示～

○詐欺

「リゾート地が開発されるから地価上がるよ（嘘）」
・相手方が善意無過失であれば取り消しできない。

A—B（詐欺）→C（善意無過失）

詐欺による取消しは善意無過失の場合は対抗できない。
転売されて所有権移転登記されればもう対抗できない。

○強迫

取り消すことができる。

A—B—C（善意無過失）

第三者Cによる強迫の場合は取引相手が善意無過失でも取り消し可能。（詐欺は取り消し不可）
さすがにAさんが可哀想だから。取り消し後は所有権主張できない。

○通謀虚偽表示

無効。

債権の差し押さえを免れるためにグルになって虚偽の意思表示

A—グル—B—C（善意）

Aは善意の第三者には対抗不可。

○心裡留保

原則有効（嘘の取引でも）

わざと真意と異なる意思表示をすること

「あの家売りますよ（売るつもりない）」

ただし、冗談だと知っていれば無効。

善意の第三者には心裡留保は無効にできない。

A—B—C（善意）

善意の第三者に対抗できない。

○錯誤

重要な錯誤なら取り消せる。

1000万円→100万円

と書き間違えなど。取り消し可能。ただし条件あり。

①社会通念上、重要な錯誤

②錯誤した人に重大な過失なし

取り消しできる人は

表意者本人、代理人、承継者。

A—B—C（善意無過失）

善意無過失の第三者に対抗できない。

『代理』

制限行為能力者（未成年など）が任意代理人として単独契約しても取り消しできない。

（本人が指名しているわけだから）また、本人が死亡したら代理権は消滅する。

代理人が後見開始の審判を受けたときは代理権が消滅する。

未成年でも代理できる。

※顕名（けんめい）とは「名をあらわす」

代理は実務ではほとんどない。

売主が業者の場合はある。（売主:野村不動産 販売代理:野村不動産アーバンネット）

・自己契約

買主Aかつ代理人———売主B

買主Aが売主Bの代理人（代理人がそのまま買っちゃう。）

原則NGで無権代理行為

不利益がなく許諾していればOK

・双方代理

買主A———売主B

売主Aと買主Bの代理人が同一人物

原則NGで無権代理行為

不利益がなく許諾していればOK

※復代理人

法定代理は復代理人を選べるが

任意代理の場合は復代理人を選べない。

なぜなら任意代理は「あなただからお願い」と言われてる状況だから。ただしやむを得ない状況なら

OK。

※無権代理

代理権のないやつが代理行為する。

そいつが結んだ契約の効果は原則無効。

ただし追認できる。

※表見代理

本人の代わりに契約行為を行った人に、代理権がなかった場合でも本人に効果が生じること
(ホントは駄目だけど、**しゃーないな**)

A—B () —C (善意無過失)

※催告権

売主A←— (催告) —買主B

契約する本人に対して相手方が「**追認**してくれ (認めてくれねーか?)」と促す制度。

Aの確答がないなら**追認拒絶**とみなす。

※無権代理人への責任追及権

- ・ **損害賠償請求**
- ・ **履行の請求**

～両手媒介と双方代理の違い～

- ・ 両手媒介

売主A—業者—買主B

- ・ 片手媒介

売主A—業者—業者—買主B

(割高な物件は片手媒介になりやすい)

そもそも代理とは...

本人に代わって契約の締結等することを代理という。媒介は買主や売主を見つける。契約の締結を本人に代わってするわけではない。あくまでも取次をしているだけ。

【宅建民法】 契約後

- 同時履行の**抗弁権**

「引渡し、登記移転と代金支払いは同時にやれ」

移転してないのに金請求してくんな!

～時効～

- ・ 取得時効

「持っている、支配している」という事実状態が続き、権利を取得する。

善意なら**10年** (占有開始の時点で善意無過失ならOK)

悪意・過失なら**20年**

(前占有者の期間と善意悪意を承継する)

- ・ 消滅時効

権利を行使しない状態が続き、権利が消滅する。知ったときから**5年**。

消滅時効の利益を予め**放棄**することはできない。

仮差押え、催告 (払えよ)、協議は時効が完成猶予 (**6ヶ月**) される。

裁判上の請求や督促は時効が**更新**される。

～時効の援用～

「時効の効果を受けます！」ということ。
債務を承認したら援用できない。

～債務不履行（契約締結後の話）～

- ・ 債務不履行の種類

🏠 売主A ← ————— → 買主B 🏠

- ① 履行遅滞
- ② 履行不能
- ③ 不完全履行

○ 損害賠償請求

- ・ 損害賠償の予定

紛争に備えて損害賠償額を**予定**できる。

- ・ 特別事情

🖼️ A ————— → B 🖼️

「ピカソの絵をもらうのに保管庫を買っていたのに、売らないってひどい！」
→ Aがそれを予見できれば請求できる。

- ・ 金銭債務に対する遅延損害金

代金支払い義務の遅延に対して損害賠償できる金額は法定利息分 (3%)まで。
損害の証明は不要。

○ 契約の解除

- ・ 解除の種類

法定解除

約定解除

合意解除

- ・ 解除の方法

1. 解除の**意思表示**（相手の承諾不要、撤回不可）
2. 催告解除と無催告解除（〇〇以内に払ってください）

※ 催告不要の場合

→ 履行不能

→ 履行を拒絶する意思が明確

→ **定期**行為（クリスマスケーキなど）

- ・ 解除不可分の原則

全員から、または**全員**に対して解除を行わなければならない。
（一部のみ解除はややこしくなるから）

- ・解除の効果

手付金返済。利息も返還。

(相手方が履行に着手するまでの間)

『最初から契約がなかった状態にする』

- ・原状回復義務(お互い) 代金返還と原状回復は同時履行

果実(資料など)や使用利益も返還。

「駐車場として一時期貸して利益をあげていたならその利益も返還」

損害発生していたら損害賠償請求可能

(その間に土地価格下落など)

- ・第三者の保護(第三者に渡っちゃってる)

A—(売買)—B—(売買)—C🏠

第三者Cは登記していれば対抗できる。善意悪意は無関係

- ・危険負担

引渡し&代金支払い前に滅失(自然火災や地震など)しても契約は有効

ただし、履行の拒絶はできる。

～手付～

🏠業者A— — —買主B👤

- ・証約手付...契約成立の証

・解約手付...契約解除出来るようにする

→売主は手付の倍額👤払って契約解除。

買主は手付の放棄で解除。

- ・違約手付...違約の時は没収

※相手方が履行に着手していれば解除不可

～債権譲渡～

譲渡人A → 債務者B

↓

譲受人C に債権を譲渡する。

債務者BはCに対して返済する。

○債権譲渡自由の法則

基本的に債権は譲渡可能

将来発生する債権も譲渡可能

- ・譲渡禁止特約がある場合

譲受人Cが悪意や重大過失があった場合、債務者Bさんは債務の履行を拒むことができる。

※違反しても譲渡は有効

○債務者対抗要件

▼譲渡人A → 債務者B（借りてる人）

↓

譲受人C

譲受人CがBさんに「俺が債権者だから俺に返せ！」と言うこと。

- ・譲渡人Aさんからの通知（「譲渡したよ」口頭でもOK）
- ・債務者Bさんの承諾が必要

○第三者対抗要件（CD間の優劣）

▼譲渡人A → 債務者B

↓（二重譲渡）

譲受人C

譲受人D

債権者AさんがC&Dさんに譲渡

・C→Dに主張するには、その通知または承諾は確定日付のある証書が必要。（日付は関係ない）

→譲受人C（確定日付あり証書）が優先される。

- ・どちらとも確定日付があるなら通知が早かった方が優先！

～債務の消滅～

- ・ 弁済（返済すること）

弁済できる人は...**本人**or**第三者**弁済

- ・ 相殺

Bが相殺したい場合...

A

自動債権↑ ↓受動債権

B

- ・ 時効完成**以前**に相殺適状な場合は相殺可能。
- ・ 相殺適状

それぞれの債権が**有効**状態。

（時効完成した債権でも、**時効完成前**に相殺適状なら相殺可能）

それぞれの債権が**弁済期**であること。

- ・ **代物**弁済（高級車など代替りのもので返済）
- ・ **供託**（役所に持っていく）
- ・ **免除**（返さなくていいよ）
- ・ **更改**（新たな債権に変更）
- ・ **混同**（相続で親が死に、債務者と債権者が一緒に）

～契約不適合～

売主A———買主B

民法において、目的物が契約内容に適合しない場合、債務不履行の特則を設けており、売主は買主に対して責任を負わないといけない。

～種類・品質、数量、権利に関する契約不適合～

①まずは買主の**追完**請求権

追完の方法

- ・ 目的物の補修
- ・ 代替物の引渡し
- ・ 不足分の引渡し

②**代金減額**請求権

追完の催告をしても、期間内に**履行の追完**がない場合に限られる。

③損害賠償請求

（**抵当権の実行**により損害を受けた場合は善悪に関わらず損害賠償請求可能）

④解除

※期間の制限

種類・品質が不適合→**1年**の期間制限

数量・権利が不適合→期間制限なし

～物権変動（対抗問題）～

「俺が所有者だ！」と主張すること。
登記で勝敗を決める。

※物権変動

物に対する権利で所有権、地上権、抵当権など。
物権変動とは物権の発生や変更や消滅。

・二重譲渡

先に登記をした方が所有権を得る。

・契約取消後に第三者が登記（ex.強迫などにより契約取消）

A—契約取消—B—転売→C

Aが放置していてCが登記した。

→AはCに対抗できない。

☆契約取消前に第三者が登記

A—契約取消—B—転売→C

登記を戻せないため、AはCに対抗できる

・時効完成後の第三者

A（時効取得者）vs. 第三者B（旧所有者から取得）

→先に登記をした方が勝ち

※登記なくとも対抗できる場合

・不法占拠者（無権利者）

明らかな悪者に対しては登記がなくとも対抗出来る。

・背信的悪意者

例）二重譲渡でも背信的悪意者（欺く）だったとしたら登記がなくとも対抗できる。

・相続人

A—売買—B

↓相続

C（相続人）

BはCに対抗できる。

～抵当権～

担保物権

- ①法定担保物件（留置権、先取特権）...法律によって成立する
- ②約定担保物件（質権、抵当権）...契約によって成立する

銀行A————債務者B🏠←に抵当権
（主に銀行が）不動産を担保にお金を貸す。

銀行 : 抵当権者
お金を借りた人 : 抵当権設定者
担保の元になった債権 : 被担保債権

※抵当権は複数の人が設定できる

銀行A&B&C————債務者B🏠

B銀行→一番抵当権者

C銀行→二番抵当権者

競売実行されていたら、**一番抵当権者**から現金を優先的に渡す。第三者への対抗要件は**登記**。
（二番抵当権が実行されても、一番抵当権の人が優先される）

※抵当権は自由に使用・収益・処分できる。

質権との違い：質権は完全に相手に預けるので使用できない。抵当権は返済中でも使用できる。

※随伴性：物権を転売しても**抵当権**は引っ付いてくる。

※代金支払拒絶権 : 転売されたCさん「話が違う！代金支払わない！」

※抵当権消滅権 : お金を払って**抵当権**を消す

※抵当物権の賃借人 : 競落後**6**か月は明け渡さなくてもよい。

（**売買などによる第三者への物件引渡し**なら賃借人はそのまま賃借できる。）オーナーチェンジ

※抵当権設定後の賃借権は、原則は抵当権者に対抗できない。

～抵当権の効力が及ぶ範囲～

○付加一体物 : 増築部分、雨戸

○従物・従たる権利：庭石、土地利用権

→抵当権実行された場合、これらを売却してOK

～抵当権消滅請求～

第三取得者が抵当権者（BK）に対して「一定の金額払うから抵当権消滅して」

抵当権者（BK）が承諾すれば消滅。承諾したくないときは請求を受けた後、2か月以内に抵当権実行

※債務者や保証人は抵当権消滅請求をすることができない。

～法定地上権～

Bさん所有の建物🏠&土地 →建物🏠のみ抵当権実行で

『建物🏠→誰かのもの』

『土地 →Bさんのもの』

建物🏠を所有している人が土地の利用者じゃなくても土地を活用する権利のこと。

建物🏠を持っている人を保護する権利。

○成立する条件

1番抵当権設定時に...土地の上に建物が存在し、同一の所有者（**所有権移転登記**していなくてもOK）
その後に抵当権が設定&実行で**別々の**所有者になる

～更地に抵当権～

→更地に建物を建築→抵当権の実行

→法定地上権（建物はお前のもの）は認めない。（お前住むな、出ていけ）

※法定地上権の成立要件でない（一番抵当権設定時に土地上に建物なしなので）

～物上代位～

例）火災による滅失によって下りた火災保険金に対して抵当権行使（差し押さえ）できる。ただし、金銭授受する前に差し押さえないといけない。

～抵当権実行～

抵当権の順位を譲渡→第一順位から優先で受け取る

抵当権の順位を放棄→抵当権者たちで按分

～根抵当権～

事業展開で何度も何度も抵当権設定&抹消がめんどくさい。登録免許税も余分に掛かる。

『〇〇円まで』なら融資しますよ。

→根抵当権 ※抵当権は『〇〇円』という決まった融資

～留置権（返すまで俺が預かっとく）と先取特権（俺が優先や）～

どちらも法律上当然に成立するもの。契約で成立するものではない。

～連帯債務～

「借金してみんなで返済しよう」ということ。一人に対して債務の全額or一部を請求できる他の連帯債務者の時効は連動しない。

～履行の請求～

→原則、法改正により相対効となった。

ただし例外（絶対効、他の連帯債務者にも影響を及ぼす）がある。

→SK2と覚える

・相殺

2つの債権（お互いに借金し合ってる）を意思表示により消滅させること。

条件は...債務の性質が相殺を許すものである事。

「お金と土地」などは性質が違うので相殺できない。

相殺すると他の連帯債務者に求償することができる。

「俺が相殺したんだから、その分お前は俺に払えよ」

・更改

もともとの契約内容を変更することで従前の債権が消えて、新しい債権になること。

例）現金で返済する予定だったが、土地を渡す契約にする。

更改したら他の連帯債務者に求償できる。

・混同

父→息子&友人 にお金を貸す。

父が亡くなる。

すると息子＝債権者&債務者となり相殺できる。

つまり債権者と債務者が一緒になってしまっていることを混同と言う。

こちらも友人に求償できる。

～保証～

A-----債務者B (C:保証人) 勝手になれる

保証人Cの資格：制限行為能力者は不可

保証債務の範囲：主債務+利息、損害賠償、原状回復義務

保証契約は書面or電磁的記録で行う

○催告と検索の抗弁権

催告の抗弁権：先に債務者に請求してくれ

検索の抗弁権：先に債務者に強制執行してくれ

○物上保証人

A-----債務者B (保証人C：土地を抵当に)

Cさん:物上保証人

→土地を人質に出しているだけ。

Cさん自身は保証人でも債務者ではない。

～連帯保証～

①催告と検索の抗弁権がない：いきなり連帯保証人に来る。

②債務の消滅と混同は影響を与える

③分別の利益がない

各自債務の全額について保証責任を負う

※保証人に対する履行の請求による時効の完成猶予or更新は主たる債務者に対して効力はない。

～不動産登記～

表題部

→所在が書いてある

新築や滅失、構造の変更をした場合は基本的に1か月以内に変更登記の申請義務あり

甲区

→所有権

前の所有者などがわかる

乙区

→抵当権

○登記の公開

誰でも請求すれば見れる。郵送、オンラインで請求できる

○登記の手続き

登記は原則任意。

ただし、表題部は申請義務あり。

（埋立で新たに土地発生、建物の新築や滅失）

※共同申請の原則

ただし単独で登記できる場合あり

売主A→買主B

ABは共同で登記申請しなければならない。

例外) 一人でもOKの場合

- ・ **裁判**による**確定判決**による登記
- ・ **相続**、法人の合併による権利の移転登記
- ・ **氏名**の変更
- ・ **所有権保存**登記（甲区にある最初の所有権登記のこと）
- ・ **仮登記義務**者の承諾、裁判所の仮登記を命ずる処分があるとき
- ・ 仮登記の抹消
- ・ 起業者（公益事業を行う者）が行う不動産の収用（所有権などを強制的に取得）

○登記の種類

仮登記→本登記

第三者が登記した場合、

○分筆、合筆

土地を分割したり、合併したりすること。

地目がことなる土地（宅地と畑）の合筆の登記はできない

～賃貸借契約・借地借家法～

～賃貸借契約～

レンタルの契約のこと

賃貸借の存続期間は50年を超えることができない。

※借地権

建物所有を目的とした地上権と土地賃借権の2つを言う。

○賃借権の対抗要件 ○賃貸人たる地位の移転

①対抗要件ある場合

🏠A-----②売買契約（所有権移転）----->C

|

↓①賃貸借契約

賃借人B（賃貸借の登記済み）

賃貸人たる地位がA→Cに移行するためには

①賃借人の承諾

②所有権の移転

③所有権移転登記

④譲渡人と譲受人との地位を移転する合意

※C→Bに「俺が賃貸人だ」と対抗するには登記が必要

②対抗要件ない場合

🏠A-----②売買契約（所有権移転）----->C

|

| ①賃貸借契約

賃借人B

賃貸人たる地位がA→Cに移行するためには

①賃借人の承諾

②所有権の移転

③所有権移転登記

④譲渡人と譲受人との地位を移転する合意

※C→Bに「俺が賃貸人だ」と対抗するには登記が必要

○賃借権の譲渡・転貸

・譲渡

🏠A---売買--->B---譲渡--->C

・転貸

🏠A---賃貸--->B---転貸--->C👤👤

無断転貸&背信的行為ならAは契約解除できる。

Bが不払いならA→Cに対して「賃借料」「転貸料」のいずれか低いほうの金額で請求できる

Bが不払いで賃貸契約解除する場合、A→Cに対して通知をする必要はない。

※合意解除ならAはCに対して「出ていけ」と言えない。

AはBがつけた動産・転貸料に対して先取特権あり

○敷金

賃貸人たる地位が移転すれば敷金に関する権利義務も**承継**する。

～借地借家法～

借地権設定者

借地権者

A（賃貸人、地主）-----B（賃借人、借地人）

『借りる人にとって**有利**な法律』

建物所有を目的とする土地の賃貸借等と建物の賃貸借に対して適用。

→**資材置き場、青空駐車場、太陽光パネル**などは適用されない→**民法**適用。

借地借家法における

・**土地**の賃貸借の存続期間は「最低**30**年」

一回目更新後は最低**20**年以上

二回目更新後は最低**10**年以上

※更新せずに出て行ってほしい場合は**正当事由**が必要（ほとんど無理）

（民法は最長**50**年。60年と定めても50年に短縮される）

・**借家**の場合は最低**1**年以上で自動更新。

（一年未満だと**期間の定め**が無くなる）

～期間のまとめ～

民法の賃貸借期間 **0-50**年

借地の賃貸借期間 **30**年以上

（更新後は最低**20**年→次は最低**10**年）

借家の賃貸借期間 **1**年以上

（1年未満に設定したら無制限になる）

○更新

俺👤🏠の土地をジョン👤🔧に貸して、

ジョン👤🔧が建物を立てた。

地主👤🏠→借地権者👤🔧🏠

・合意更新

地主👤🏠と借地権者👤🔧で期間が過ぎたのでお互い**合意**して更新

・請求更新

借地権者👤🔧「更新してくれよ」

→地主👤🏠**拒否**できない。

・法定更新

期間が過ぎても借地権者が建物に住んでたら、**更新**したものと見なす。

○滅失と再築

地主👤🏠——→借地人👤🔧🏠

『滅失🔥後の借地権更新』

- ・地主👤🏠が承諾した日
- ・建物🏠の再築日

...のいずれか早い日から【20年間】存続期間。

承諾or再築————20年間————→借地権

→承諾なしの場合は借地権の期間は延長しない。

また、『更新後の滅失🔥』は承諾ないと再築できず、裁判所の許可をもらう必要がある。
無断で再築🏠したら申し入れから3ヶ月で借地権消滅。

○建物買取請求権

借地権者👤🔧の建物🏠がまだあるなら

👤🔧「お前が時価で買取れ！」

借地権者は地主が代金を払うまで引き渡しはしなくてよい。

(代金支払いと建物引き渡しは同時履行)

※債務不履行による契約終了の場合は買取請求権は認めない。

※地上権：地上を使用できる権利

土地の上の空間を所有しているイメージ

※賃借権：土地を借りているイメージ

許可が必要

○借地上の建物譲渡

パターン1

借地権者👤🔧「引っ越したいから建物売りたい」

地主👤🏠（借地権設定者）「ダメだ」

→借地権者、裁判所申立てで売れる。

パターン2

借地権者👤🔧許可無しで勝手に🐰ウサオに売却

地主👤🏠「ふざけんな」

→👤🏠が建物をウサオから買い取らなければならない。

パターン3

借地権者👤🔧建物を差し押さえられ競売でウサオが落札。

地主「承諾しない！」

→裁判所に申し立てし承諾、もしくは👤🏠が買い取り。

地主👤🏠『俺は承諾するか、買い取るかどっちか』

※借地上の建物にCさんが住んでいる

→借地権譲渡する際にCさんの同意を得る必要はない

○定期借地権

50年以上の借地契約。

滅失🔥しても再築による**延長**はしない。

買取もしない。ジョン👤🔧が土地を**更地**にして返さないといけない。

～事業用定期借地権～

10-50年以上で**公正証書**で契約。

～建物譲渡特約付き借地権～

30年でオッケー。

その代わり期間満了後に建物**買取**。

	普通借地権	定期借地権		
		一般定期借地権	事業用定期借地権等	建物譲渡特約付借地権
更新	あり	なし	なし	なし
期間	30年、契約で30年超	50年以上	10年以上 50年未満	30年以上
目的	制限無し	制限無し	事業用建物のみ	制限無し
手続	書面は必ずしも必要としない	公正証書等書面による特約	公正証書による契約	建物を地主が譲り受ける旨の特約

建物の賃借人が期限を**一年前**まで知らなかったら相当期間の猶予を**裁判所**が与える。

○借家法

家主A——借家契約——借家人B

家を借りる契約（皆がやってる賃貸契約のこと）

【期間を定めている場合】

一年未満で設定したら→「**期間の定めのないもの**」とみなされる

家主から、**1年前～6か月前**までに**更新拒絶通知**がないと「**期間の定めのないもの**」とみなされる
更新拒絶は**正当事由**が必要（信頼関係の破壊）

【期間を定めていない場合】

家主からの解約→契約終了日まで**6か**月の猶予期間+正当事由

借主からの解約→契約終了日まで**3か**月の猶予期間

・造作買取請求権

家主の同意を得てクーラーなどを取り付けた場合、**時価**で買い取ってもらえる。

特約にて造作買取請求権の**放棄**は可能

・一時使用

期間を定めた一時使用目的の賃貸借は特約がなければ中途解約できない。

・関係性が著しく悪化

賃貸人は賃借人に催告なしで契約解除できる。

・借家権の対抗要件

家主A-----賃貸契約-----借家人B

↓

買主C「おいB、退去しろ！」

借家人は「引渡し」という対抗要件を持っていけば出ていかなくてよい

・借地上の建物の賃貸借

地主A-----土地の賃貸借-----B🏠-----🏠の賃貸借-----C

→Aさんの承諾は**いら**ない

・居住用建物の賃貸借の承継

借家人が相続人なしに死亡→内縁の妻が権利義務を引き継げる

・強行規定

賃借人に**不利**な特約は無効

・定期建物賃貸借契約

期間の定めが必要。1年未満→OK

契約は**書面**で。

契約終了は...期間が1年以上なら**1年前~6か月**までの間に通知。

→通知しなければ期間の定めがないものとなる。

床面積**200㎡**未満の居住用建物はやむを得ないなら**中途解約可能**

取り壊し時に契約終了→「建物を取り壊すべき事由」を記載した書面による契約

・賃料の増額請求権

大家A-----賃借人B

「家賃20万円に上げる！」

「相当と考える15万円だけ払う！」

裁判所「18万円だ」

「18万円+**利息1割**払います」

再○賃借権の譲渡・転貸

・譲渡

🏠A---売買--->B---譲渡--->C

・転貸

🏠A---賃貸--->B---転貸--->C👥

無断転貸&背信的行為ならAは契約解除できる。

Bが**不払い**ならA→Cに対して「**賃借料**」「**転貸料**」のいずれか**低い**ほうの金額で請求できる

Bが**債務不履行**で賃貸契約解除する場合、A→Cに対して通知をする必要は**ない**。

※**合意解除**ならAはCに対して「出ていけ」と言えない。

AはBがつけた**動産・転貸料**に対して**先取特権**あり

【宅建民法】その他法律

～委任・請負～

～委任契約～

委任者A————→受任者B

委任契約：法律行為を依頼すること

○受任者の義務

善管注意義務（注意を払えよ）

自己執行義務（自分でやれよ）

報告義務（報告しろよ）

受取物引渡義務（依頼者に返せよ）

○報酬権利

原則無償（ボランティアでやれよ）※特約がある場合は有償

支払時期：履行割合型→後払い、成果完成型→成果引き渡し時

費用償還請求権→立て替えた時は請求できる

○委任契約の終了

- ・いつでも、告知による解除ができる。相手が不利益を被る時期なら損害賠償支払う。
- ・委任者が死亡・破産手続き開始決定を受けた場合も委任契約は終了する

～請負契約～

👉 注文者————→請負人🔨

「家を建ててくれ」

○契約不適合の担保責任（種類品質に関する売買規定と同じ）

- ・追完請求権
- ・報酬減額請求権（追完の催告→履行がない場合に報酬減額請求）
- ・損害賠償
- ・解除（仕事完成前なら解除可能）

※契約不適合を知った時から1年以内に請求

（請負人が悪意重過失なら期間制限なし）

※注文者の指示の材料を使って欠陥が生じた場合、請負者は担保責任を追わない

（請負人が材料が不適合であることを知りながら注文者に告げなかった場合は担保責任を負う）

※途中で請負契約を解除した場合は、そこまでの分の報酬を受け取る。

～贈与契約～

無償契約（対価なし）

諾成契約（申込みと承諾で成立）

書面によらない贈与は解除できる

担保責任はなし（タダであげてのに文句いわれる筋合いない）

～不法行為（４つ）～

- ・一般不法行為（損害を与える行為）

交通事故など

被害を受けた人が即死でも慰謝料請求権も相続される

- ・使用者責任

会社の従業員がやらかす→会社にも損害賠償請求できる。

※会社→従業員に求償できるが限度額あり

※不真正連帯債務

会社or従業員が弁済か相殺すれば債務は消える

ただし、更改、混同は他方に影響を与えない

- ・共同不法行為

※不真正連帯債務

- ・工作物責任

例）屋根が崩れて通行人にケガ

責任先は...

①占有者

②所有者（無過失責任あり）（※占有者が注意をしていれば...）

※瑕疵を作った人が故意や過失がなければ、その人は責任を負わない。

○消滅時効

- ・損害賠償請求権

損害・加害者を知った時から3年

不法行為から20年

- ・生命身体侵害

損害・加害者を知った時から5年

不法行為から20年

～相続～

○法定相続人→①配偶者1/2 ②子供1/2 ③親1/3 ④兄弟姉妹1/4

第一順位 第二順位 第三順位

- ・第一順位の子が相続人になればそれ以降の順位は相続人とならない。

○欠格と廃除

欠格：殺害、詐欺、脅迫

廃除：虐待

○相続の承認と放棄

- ・単純承認：資産も負債も相続

- ・限定承認：資産の範囲で相続（相続人全員で申し出る）

- ・相続放棄

※自分が相続人だと知ってから3か月以内

→放置すると単純承認したことになる

- ・代襲相続

親――→子（死亡、欠格、廃除）――→孫

※子が相続放棄をした場合、その孫は代襲相続されない

○遺言

自筆証書遺言 → 証人**いない**、検認**必要**

公正証書遺言 → 証人**2人以上**、検認**不要**

秘密証書遺言 → 証人**2人以上**、検認**必要**

※検認は遺言書が有効なものだと認めるものではない。

・制限行為能力者

未成年 → **15歳以上**

成年被後見人 → **医師二人の立ち合い**

被保佐人、被補助人 → **単独**でできる

○遺留分

・遺留分侵害額請求権は侵害額に相当する金銭の支払いを請求。特定の財産に対して請求は×

・兄弟姉妹には遺留分は**ない**

・相続開始前の遺留分放棄は家庭裁判所の許可が必要

○配偶者

～共有・相隣関係～

○共有

複数人で一つの財産を持つ

・持分

持分に応じて共有物**全部**を使うことができる

自己の**持分**を超えて第三者に**損害賠償請求**はできない。

死亡時はその持分は**相続人**のものとなる。

・管理、処分

保存行為 → Aさん**単独**OK（不法占拠者に対する明け渡し請求）

変更行為 → ABCさん**全員**で（全部の売買契約、増改築）

管理行為 → **過半数**（賃貸借契約など）

・共有物に関する費用、債権

管理費は**持分**に応じて負担。

1年間支払わないAさん → Bさんが**差額**を払ってAさんの**持分**を取得をできる。

・共有物の分割請求

現物分割：現物を**分割**

代金分割：共有物を売却 → **代金**を分割

価格賠償：共有物をAのものに → Aが**B.Cにお金を払う**

※各共有者は**いつでも**分割請求ができる。

※**5年間**を限度として共有物を分割しない特約を結ぶことができる。

○相隣関係

- ・ 行動に至るための他の土地の通行権

誰かの土地を通らないと公道に出られない→損害生じるなら**通行料**を払う

- ・ 隣地使用請求権

塀などの修繕をするときに他の人の土地を**使用**できる

- ・ 建物は境界から**50cm**隔てて建てる
- ・ 境界から **1 m**未満の距離のところには目隠しを設ける
- ・ 境界を超える**枝**は他人が切除しちゃだめ、**根**は切除してもOK

～区分所有法～

○マンションの基本事項

表示に関する登記（マンション全体の所在地、何階建てか等）

表示に関する登記（○○号室の広さなど専有部分について）

甲区（**所有権**）

乙区（**抵当権**）

- ・ 専有部分

構造上の独立性、**利用上**の独立性の両方が必要

（壁で区切られ、独立した出入り口があること）

- ・ 共有部分

法定共有部分：**階段**、**エレベーター**など。

規約共有部分：**専有部分**となりえる部分を**共有部分**にしたもの（管理室など）

持分は専有部分の**床面積**の割合（費用の負担など）

- ・ 敷地

敷地利用権：**所有権**と**借地権**。敷地利用権を専有部分と分離して処分することはできない。

敷地権：登記した**敷地利用権**。

○区分建物の登記申請

○集会の決議

- ・ 意思決定の方法

区分所有者→管理組合→**集会（意思決定）**→管理者（各**過半数**で決定。任期**2年**以内）

※管理者とは区分所有者全員の代表者。集会で決議された事項を実行

集会は年**1回**、最低**1週間**前に召集通知

区分所有者**全員**の同意で**招集**手続きを省略できる。

議決権は**持分**のこと。

原則**過半数**以上で決議

集会を開かずとも区分所有者【**全員**】の**書面**による同意で決議可能

占有者（賃借人）も参加できるが**議決権**を行使することはできない。

- ・ 共有部の管理

保存行為（破損した窓ガラスの修繕など）→**単独**

管理行為（火災保険の契約など）→**過半数**

変更行為（マンションの形状、使い方）→軽微変更：**過半数**／重大変更：**3/4**

・ 管理規約（マンションのルール）の変更・廃止→**3/4**

・ 復旧・建替え

復旧 → 小規模減失：過半数 / 大規模減失：3/4

建替え → 4/5（召集通知2か月前）

マンション総会で決議する項目の例

	必要な賛成	項目
普通決議	過半数	収支決算・予算
		管理会社の契約
		管理費の変更
		役員を選任
		軽微な共用部の変更
特別決議	3/4 以上	管理規約の変更
		大きな共用部の変更
	4/5 以上	建て替え

(注) 一般的なもの。必要な賛成は所有者と議決権それぞれに対する割合

～条件～

停止条件付契約

・ 条件が成就したら法律行為の効力発生「転勤が決まったら土地を売る」

【宅建業法】

～宅建業とは～

宅地、建物の取引を業として行うことをいう。

『言葉の定義』

○宅地

今現在建物がある土地、用途地域内の土地

※宅地でないものは...

公園、広場、道路、水路、河川

「コーヒーどうすか」

○取引

・自ら**売買**、**交換**

・他人を**代理**して売買交換貸借

・他人間を**媒介**して売買交換貸借

(自ら**賃貸**・**転貸**する場合は取引ではなく宅建業の免許は不要)

○業

不特定多数を相手に**反復継続**すること

「自社の社員に対して」→not不特定多数

「一括して売却」→not反復継続

(一括:土地を一つにまとめて)

～免許～

宅建業をするには免許必要。

免許の有効期限は**5年**。

更新申請は満了日の**90-30**日前まで。 ごろ：**免許更新組 (90, 30)**

信託会社・**信託銀行**は免許不要だが国土交通大臣に届け出が必要

支店で宅建業を営んでいる場合、他県にある本店も宅建業を営んでいるという扱いなので国土交通大臣の免許必要（一県ならば県知事の免許、またがる場合は国土交通大臣の免許）

～宅建業者の免許欠格事由～

免許申請者自身orその関係者が...（本人、役員、政令で定める使用人）

・心身の故障

・破産者（**復権**すればOK）

・刑罰（**死刑**、**懲役**、**禁錮**、**罰金**）

※罰金は以下が欠格

宅建業法違反（違反するやつ）

暴力的犯罪（殴るやつ）

背任罪（腹黒いやつ）

5年経過でOK(執行猶予期間がある場合は執行猶予を過ぎればOK)

・暴力団関係者

団員でなくなってから**5年経過**でOK

そいつが退任すれば会社自体は免許受けられる。

・廃業

廃業などの届出から**5年経過**でOK

～廃業の届出～

死亡→**死亡**時に免許失効

相続人は死亡を知った日から**30日**以内に届け出る

破産、廃業、解散→**届出**時に免許失効（破産は破産管財人が届け出る）

法人の**合併**時に免許失効（**消滅**した会社の**代表者**が届け出る）

商号、名称、役員、政令で定める使用人の氏名、事務所の名称、所在地、専任宅建士の氏名

→変更があったときは**30日**以内に免許権者に届出。

～みなし業者～

死亡した宅建業者→その相続人

免許取り消された宅建業者→宅建業者であったもの

～貸借の媒介契約～

募集行為を不動産会社に依頼する契約。

買主や借主を見つけることを依頼する。

- ・建物の売買と交換

書面が必要。仲介手数料が**高額**になるから。

- ・建物の貸借

書面必要ない。金額も低いし、何度も継続してめんどくさい。

～転貸～

～他人物売買～

個人投資家A----->宅建業者B（購入後に登記）----->個人投資家C

宅建業者Bが**登記**をせずにそのままのCに売ることを他人物売買と言う。

そして差額の儲ける。ブローカーっぽい。民法上は**有効**

（コロナで融資が厳しくなっており、Bがキャッシュを準備できず潰れる会社が増える）

～家賃の督促～

家賃滞納の回収は、債権回収。

管理会社が督促することはできない。

～クーリングオフ～

冷静な判断ができなかった人の救済。

条件

- ・頭を冷やして考えることができない場所での契約（事務所、案内所、モデルルーム）
- ・契約後一定の期間内

→買い主が申し出て自宅や勤務先などで契約した場合、クーリングオフ不可

～報酬額の上限～

貸主----->宅建業者<-----借主

貸主・借主双方から受領できる報酬の合計額は家賃一ヶ月分

両手→それぞれ0.5ヶ月分

片手→1ヶ月分

～宅地建物取引士～

試験合格→登録→宅建士証の交付でなれる。

以下のいずれか1つ

- ・取引に関し2年以上の実務経験
- ・登録実務講習を修了（合格後一年以内取引士証の交付を受ける場合は免除）
- ・国または公共団体の出資により設立された法人において、宅地及び建物の取得処分の業務に2年以上の従事。

※宅建取引士の登録申請は試験合格地とする。カンニングしたら3年受けられない

※悪質行為で消除は処分から5年間再登録できない。

※国土交通大臣→登録講習、知事→法定講習（更新）

※試験合格後1年以内取引士証交付なら法定講習なし

【誤解】宅建業には免許が必要。自分自身が宅建士の資格がなくても開業できる。

～宅建士の法定業務（事務）～

- ・重要事項説明（取引士証なくしたら重説できない）
- ・重説に記名押印
- ・契約書に記名押印

～宅建士の登録変更～

氏名性別

☆住所

☆本籍

☆従事している宅建業者の名称等（転職）

『用語解説』

※政令で定める使用人とは...

会社に使われる人。

※役員とは...

業務を執行する社員、取締役、執行役、相談役、顧問、またこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するもの。（会社を動かすことができる人。使用する人）

代表取締役が常勤していない場合、政令で定める使用人を設置しなければならない。

～営業保証金～

宅建業者-----> (供託金) -----> 供託所 (本店最寄り) ※免許権者に届出
宅建業者<----- (取戻し) <----- 供託所

お客様 <----- (還付) <----- 供託所

※宅建業者は『営業保証金を供託した供託所とその所在地』について説明義務あり

・ 供託

宅建業開始時に、宅建業者は供託所に1000万円納付しないといけない(金銭or有価証券)。

従たる事務所は1ヶ所につき500万円。→お客様を守るため。廃業時に取り戻す。

※有価証券・・・国債：100%、地方債・政府保証債：90%、その他有価証券：80%

※移転に伴う保管替え

金銭のみで供託している場合は速やかに保管替え。

(有価証券で供託している場合は本店最寄りの供託所に新たに供託後、元の供託所から取り戻す)

・ 還付

債務不履行時に『宅建業に関する取引から生じた債権を有するお客様』に還付される。

足りなくなった供託金は宅建業者が補填しなければならない。(通知を受けてから2週間以内)

・ 取戻し

6か月以上の期間を定めて公告する必要あり

途中から保証協会の社員になった場合は公告必要なし

～保証協会～

営業保証金1000万円は高い！

弁済業務保証金

納付 (金銭のみ) 供託 (金銭、有価証券)

宅建業者-----> 保証協会-----> 供託所 主たる事務所：60万円、従たる事務所：30万円

返還 取戻
(ハトマークグループが有名)

お客様<----- 供託所

弁済業務保証金 還付

○営業開始まで

宅建業者は免許を取得し保証金を供託し、保証協会の社員として加入

直ちに供託書の写しを免許権者に届出、業務を開始。

※不足した場合・・・通知を受け取って2週間以内に還付充当金を納付(特別弁済業務保証金は1か月)

※取り戻すときは公告不要(供託所に預けた保証金を取り戻す場合は6か月以内に公告)

○保証協会の業務

①苦情の解決、②宅建業に関する研修、③弁済業務

○弁済業務保証金(お客様への保証金)

「保証協会に加入していなかったら、その者が供託しているはずの営業保証金の範囲内」で弁済

300万円の弁済業務保証分担金を納付→60万円+30万円×8事務所

弁済業務保証金は1000万円+500×8事務所=5000万円

※保証協会の地位を失う→1週間以内に最寄りの供託所に供託

～専任の宅建士の要件～

事務所に常勤。専ら宅建業に従事。

(**常勤性**、**専従性**がないとダメ)

1つの事務所に『5名に1名』以上設置。

→事務所に16人いるなら4人以上必要。(退職したら**2週間**以内に補充)

事務所以外は**1人**いれば良い。

※未成年者(成年と同一の行為能力あり)

宅建業者本人なら専任宅建士になれる。

【専任宅建士NGとなる人】

他の会社の代表取締役。

監査役(一歩引いた立場なので)

会社員、公務員。

通勤不可能な場所に住んでる人。

大学生。

非常勤職員。

未成年者(婚姻していればOK)

※専任宅建士が死亡・・・『30日以内』に都道府県知事に届け出る。

～事務所・案内所(テント等も)～

事務所とは...**宅建業**を行う本店や支店のこと。

案内所とは...

- ・契約できる場所
- ・契約できない場所 がある。

○事務所の規制(5点セット)

- ・設置義務(**5人**に1人以上の専任宅建士)

- ・従業員名簿(お客様に見せ、**10年**保管) ※**事務所**ごとに保管
「ホントにオタクの従業員??」

- ・帳簿(取引台帳) ※**事務所**ごとに保管

取引日、宅地建物の情報、相手方の名前、報酬など。各年度ごとに閉鎖し**5年**保存義務。

取引があった都度、一定事項を記載する。

- ・報酬額の揭示(予め揭示) ※案内所は必要なし

- ・標識(免許番号、有効期間、商号等)を揭示

→もぐり業者でないことの証明。(免許証は掲げなくてよい)

○案内所（契約可）の規制

・届出をするとき
→免許権者 & 案内所の所在地を管轄する知事、に業務開始の10日前まで届出。

- ・専任宅建士の設置義務→1人以上
- ・標識（販売代理業者の標識+売主の標識も掲げる）

○案内所（契約不可）の規制

- ・標識

※標識は事務所、案内所（契約可・不可）で必要。

	事務所	申込み・契約をする案内所	申込み・契約をしない案内所
専任の取引士	○ <small>従業員5人につき1人以上</small>	○ <small>1人以上</small>	×
標識	○	○	○
帳簿	○	×	×
従業員名簿	○	×	×
報酬額	○	×	×

○従業者証明制度

常に携帯し求められたら提示する
（宅建士証ではない）

【3大書面】

・ 媒介契約書 ・ 35条書面 ・ 37条書面

～媒介契約書～

売主———不動産会社———買主
媒介契約書 35条、37条書面

○物件特定事項

『特殊な誘拐は超華麗！やっほーい！』

特定事項、種類、有効期間・解除、調査状況、価格、レインズ、約款、報酬、違反

↓

売買すべき価額又は評価額

媒介の種類（一般、専任、専属専任）

有効期間

報酬

レインズへの登録に関する事項

標準媒介契約約款に基づくものであるか否か

媒介契約違反に対する措置

建物状況調査（インスペクション）

※インスペクション...既存の建物に対する調査。中古住宅を流通させたい。

○一般媒介

売主——不動産会社

複数の不動産会社と契約できる。レインズへの登録義務は**ない**

自分でお客さんを探すこともできる。（自己発見取引）

・ 特に規制なし。

○専任媒介

売主——不動産会社

一社だけ契約。

自分でお客さんを探すことは**できる**。

・ 媒介契約の有効期限は**3ヶ月**以内 ※自動更新はない

・ **2週間**に一回の報告義務 例)「買主まだです」

・ 契約日からレインズ**7日**以内に登録義務

○専属専任媒介

売主——不動産会社

一社だけ契約。

自分でお客さんを探すことは**できない**。（自己発見取引の禁止）

・ 媒介契約の有効期限は**3ヶ月**以内 ※自動更新はない

・ **1週間**に一回の報告義務 例)「買主まだです」

・ 契約日からレインズ**5日**以内に登録義務

※レインズへの登録

登録番号、取引価格、契約成立日など

（所有者、登記の種類は登録不要）

～35条（重要事項説明書）～

売主————不動産会社————買主
媒介契約書 35条、37条書面

契約成立までに買主売主に説明。

宅建士が説明（宅建士証を提示→しなかったら10万円以下の罰金）

宅建士の記名押印が必要（責任の所在）

○記載事項

最大の難所→ゴロで覚える（ユーキ大学）

○売買の記載事項

『東方神起が全国でみかん調査、前回の損害以外はテロップ不要』
登記、法令の制限、私道、国土交通省令、未完成物件、調査状況
保全措置、解除、損害賠償、代金以外、手付金、ローン、割賦、契約不適合

○マンションの売買

『先々週、現地で共感。いっぱい泣いた』
専用部分、専用使用権、修繕積立金、減免、敷地、共用部分、管理費
一等の修繕実施、管理委託先

○宅地建物の賃貸

『土曜日、ゾウさん来て便所壊す、痛い痛い』
土砂災害、用途利用、造成宅地、清算、機関、定期借地、便所、建物取り壊し、
石綿、耐震診断、管理委託者

※耐震診断・・・昭和56年6月1日以降に新築した場合は説明不要

～37条（契約書）～

売主————不動産会社————買主
媒介契約書 35条、37条書面

契約成立後遅滞なく説明。

宅建業者が作成・交付

宅建士が記名・押印（説明は不要） 取引士証の提示をしなくてもよい。

○記載事項

契約不適合責任、危険負担など

『特大の姫とスペインで遊ぶ、意外と海外は危険』

特定、代金、引渡し、氏名、登記、インスペクション、あっせん、相続、契約不適合
代金以外、解除、損害賠償の予定、危険負担

～8種の制限～

業者自ら売主の場合に8種規制が入る。素人保護（相手が業者なら適用されない）

○手付金の保全措置

宅建業者は**保全措置**を講じた後じゃないと**手付金**受領してはいけない。

倒産リスクをお客様に負わせないため

売主に保全義務がある。

手付金**20%**を超える場合は違法。

「保全方法」

- ・ 未完成物件→①銀行による保証、②保険事業者による保証
- ・ 完成物件 →①②+③指定保管機関（**保証協会**）による保管

「保全措置が不要な場合」

- ・ 未完成物件→代金の**5%**以下、かつ**1000万円**以下
- ・ 完成物件 →代金の**10%**以下、かつ**1000万円**以下

○クーリングオフ

書面で解除（書面を発したタイミング）

「クーリングオフできない場合」

- ・ 冷静な場所で申込みした場合（自宅、勤務場所、専任の宅建士がいる事務所、契約可の案内所）
- ・ **履行の終了**（**引渡し済み**、かつ**代金全額**支払い済）
- ・ **8日経過**

【クーリングオフできる場合】

「ミカンを鉢で売る意外な素人」

未完（履行）、8日、自ら売主、事務所等以外、宅建業者でない

→すべて当てはまればクーリングオフ可能。

○損害賠償の予定...代金の**20%**が上限、超えた部分は**無効**

○手付金解除（売主は**倍返し**、買主は**放棄**）

○自己所有ではない物件の売買（原則、**他人物**売買と**未完成建物**売買は禁止）

※自己の所有に属さない物件の売買契約を締結してはいけない

ただし、**確実に自分のものになるならOK**（売買契約済、売買契約の**予約済**）

○契約不適合責任の特約（不利な特約は無効、**期間**についてのみ有効）

○割賦販売契約の解除の制限（賦払金を払わない→**30日**以上の猶予期間を定めて書面で催告）

○割賦販売等における所有権留保の禁止（受領額が代金の**30%**以下なら有効）

※所有権留保...代金完済まで所有権を留保すること

～報酬の計算～

大臣が定める額を超えて報酬を受け取ることはできない。

要求すること自体が宅建業法違反

○消費税

土地の取引、居住用建物の賃貸は非課税

※建物は課税

課税業者（売上高1000万円超）...10%

免税業者（売上高1000万円以下）...4%

○売買交換の場合

①媒介

売買価格×3%+6万円（400万円超）

×4%+2万円（200～400万円）

×5%（200万円以下）

に消費税を合算した金額が仲介手数料

②代理

仲介手数料×2もらえる

③代理&媒介

合計で仲介手数料×2

○賃貸の場合

賃料の1.1か月分（免税事業者は1.04ヵ月分）

両手の場合も合計1か月分

○複数の業者がかかわる場合

全業者を1人とみなして受領できる限度額内

○空き家等の売買・交換の媒介・代理の特約

現地調査等の費用が通常よりも多くかかった場合、仲介手数料に上乘せできる。

・代金400万円以下

・売主からの依頼があったとき

～禁止事項（テキスト第二章）～

～広告について～

○取引業態の明示義務

広告するとき→その都度

注文を受けたとき→遅滞なく

○誇大広告の禁止

現在および将来の利用制限、環境、交通等

著しく事実と相違する場合ダメ

おとり広告も禁止（実在しない物件）

○広告開始・契約締結時期の制限（未完成物件）

広告の開始時期は「処分のあと」（売買・交換・賃借）※都市計画法29条の許可あればOK

契約の締結時期は「**処分のあと**」（売買・交換）※**賃借**はいつでもよし。
※処分→開発許可、建築確認など

○供託所に関する説明
保証協会の名前住所など
（万が一があったときにお客様が還付を受けられるように）

～広告料～

賃貸の媒介報酬は賃料の**一ヶ月分**
（借主貸主から半分ずつ）

実際は...
媒介報酬0.5ヶ月分、広告料0.5ヶ月分
→違反の可能性あり、新聞広告を出すくらいの場合かつ借主が認めないとダメ。

～業務の諸規定～モラル～

- ①信義誠実義務・従業員教育義務
- ②不当な履行遅延の禁止
- ③守秘義務
- ④重要な事実の告知義務
- ⑤手付貸与に勧誘禁止（手付金100万円を貸すなど）

～監督処分・罰則～

○監督処分（知事・免許権者）

・対象

宅建業者→指示、業務停止、免許取消処分
宅建士 →指示、事務禁止、登録消除処分

※業務停止・事務禁止処分
→ **1**年以内の期間を定めて業務停止

～処分の流れ～

処分権者（国土交通大臣か知事：免許権者）

↓

- ①通知・公示（呼び出しの通知・役所の掲示板）
- ②☆公開の聴聞（反論などのヒアリング）
- ③処分
- ④公告（政府の新聞など） ※30日を経過しても申出がなければ免許取り消しできる
- ⑤通知（処分権者が免許権者に通知）

※**業務停止**と**免許取消処分**は公告が必要だが、**指示**処分は必要ない。
※登録消除処分は登録している**都道府県知事**のみ行うことができる。

○罰則
懲役、罰金など

～住宅瑕疵担保履行法～

①品確法の瑕疵担保責任（1億円）

新築住宅に関して

耐震・雨漏りの防止について

引渡しから10年、瑕疵担保を請求できる

買主に不利な特約は無効

②住宅瑕疵担保履行法

品確法を手厚くするための法律

供託か保険加入が義務

（1）保証金の供託

新築住宅の売主となる宅建業者は

供託金を入れる。何かあったときは供託金から買主に払われる

新築住宅の合計戸数の算出にあたって、新築住宅の床面積が55㎡以下なら2戸で1戸とする。

（2）保険加入

10年以上保険に入る。

※届け出義務

過去10年間の新築の戸数。そのうち供託利用した戸数、保険を利用した戸数を

年2回の基準日から3週間以内に免許権者に届出

やらなければ...

基準日の翌日から起算して50日を経過した日から、新たに新築住宅の売買契約できない