

事務連絡  
令和元年12月3日

公益社団法人全日本不動産協会富山県本部長 殿

富山県土木部建築住宅課長



預り金の返還の拒否の禁止について（注意喚起）

最近、本県内において、宅地建物取引業者が居住用建物賃貸借の媒介業務等に際し、物件を確保するための預り金と称して借受け予定者から金銭を受領し、契約が成立しない場合に返還しないため、トラブルになる事例が報告されています。

貴団体におかれましては、宅地建物取引業務の適正化について日頃から特段の配慮をいただいておりますが、改めて下記事項に留意いただきますようお願いいたします。

また、貴団体会員に対するこの趣旨の周知徹底について、併せてご配慮ください。

なお、下記事項に違反した場合、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第65条第1項及び第2項の規定、並びに本県の「宅地建物取引業者及び宅地建物取引士の違反行為に対する監督処分の基準」に基づき、必要な指示をし、又は業務の停止を命じることがありますので、申し添えます。

記

- 1 契約申込みの撤回に際し、預り金の返還を拒む行為については、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第47条の2第3項及び宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）第16条の12第2号において禁止とされています。
- 2 また、上記禁止事項は、契約申込みを撤回しようとする場合において、預り金は、いかなる理由があっても一旦返還すべきであるという趣旨とされています（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年1月6日付け国土交通省総動発第3号）第47条の2第3項関係2）。

（事務担当 管理係）

TEL 076-444-3355

FAX 076-444-4423

## <参考法令等>

### ○宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）

#### （業務に関する禁止事項）

第四十七条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一から三まで 略

#### 第四十七条の二

1から2まで 略

3 宅地建物取引業者等は、前二項に定めるもののほか、宅地建物取引業に係る契約の締結に関する行為又は申込みの撤回若しくは解除の妨げに関する行為であつて、第三十五条第一項第十四号イに規定する宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令・内閣府令で定めるもの及びその他の宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるものをしてはならない。

### ○宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）

（法第四十七条の二第三項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令で定める行為）

第十六条の十二 法第四十七条の二第三項の国土交通省令・内閣府令及び同項の国土交通省令で定める行為は、次に掲げるものとする。

一 略

二 宅地建物取引業者の相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むこと。

### ○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年1月6日付け国土交通省総動発第3号）

#### 第47条の2第3項関係

法第47条第3項の省令事項（規則第16条の12）について

#### 2 預り金の返還の拒否の禁止について（規則第16条の12第2号関係）

相手方が契約の申込みを撤回しようとする場合において、契約の申込み時に宅地建物取引業者が受領していた申込証拠金その他の預り金について、返還を拒むことの禁止である。例えば、「預り金は手付となっており、返還できない。」というように手付として授受していないのに手付だと主張して返還を拒むことを禁ずるものであり、預り金は、いかなる理由があっても一旦返還すべきであるという趣旨である。

## <預り金に関するその他参考事項>

### ○居住用建物質貸借契約に係る媒介業務の適正化について（平4. 6. 29 4住不指第18号 東京都住宅局不動産業指導部長から東京都業界団体あて通達） 抜粋

居住用建物質貸借の媒介時に、一部の宅建業者が、物件を確保するために、預り金と称して金銭を受領し、契約が成立しない場合に正当な理由なく返還しないため、紛争になる事例が跡をたたないので、預り金については、次のように取り扱うものとする。

居住用建物の貸借の媒介又は代理に際して、宅建業者は、その名目の如何にかかわらず預り金を受領してはならないものとする。

ただし、借受け予定者が物件を特定し、特段の依頼により、やむを得ず預り金を受領したときは、成約の有無にかかわらず、いったん、借受け予定者に返還するものとする。

なお、預り金を受領する場合においては、事前に当該預り金が物件を確保する目的のものであること、物件確保の有効期限及び必ず借受け予定者に返還されるものであることについて重要事項説明書を交付して説明するものとする。

### ○（一財）不動産適正取引推進機構編集発行「住宅質貸借（借家）契約の手引」（令和元年度版）8ページ 抜粋

#### ○預り金について

入居申込みの際に、媒介業者から申込金・申込証拠金・予約金・交渉預り金などの名目でお金を入れることを求められることがあります。このお金の返還をめぐってトラブルがみられます。申込者が申込みの撤回（キャンセル）をしたとき、宅建業者にはこのお金を返還することが義務付けられています。

預り金は、借主の意思確認の意味合いが強く、簡単にキャンセルされることを避けるために申込証拠金等の名目で預かっているものと思われませんが、業界団体では、「原則として、媒介業者は預り金を受け取ってはならない」と指導しているところもあります。

名目のいかんを問わず、借主は安易に預けない、媒介業者は預らないようにしましょう。