



# 名南東支部だより

VOL 93

2021/6

名南東支部 通常総会開催



令和3年度支部通常総会が4月22日、ストリングスホテル八事において開催されました。昨年度に続き、新型コロナウイルス感染症拡大防止という観点から、本部からの要請を受け、緊急措置として、総会の規模を縮小し、役員を中心に最小限の人数での開催となりました。

本年度は、議長に伴い眞五副支部長を選出し、諸役指名が行われたのち、議事に入り、滞りなく終了することができました。

会員の皆様に委任状による対応をお願いしましたところ、296名の会員の皆様にご協力を得られ、開催できましたこと、ならびに第1号議案（事業報告承認の件）、第2号議案（決算報告承認の件）、全て原案通り承認可決されました事につきまして、役員一同深く感謝いたしております。この場をお借りして、厚く御礼申し上げます。

(令和3年4月22日現在)

正会員数 366名 出席正会員数 19名 委任状総数 296名



村井 欣宏 支部長

## 挨拶

昨年一年間を振り返ってみますと、世界規模の新型コロナウイルス感染拡大に始まり、3月には東京オリンピック・パラリンピック延期の決定。8月には安倍首相の突然の辞任表明、11月にはアメリカ大統領選挙等、様々な話題があった一年となりましたが、新型コロナウイルスについては、今も予断を許さない状況が続いております。

このような中、不動産業界に目を向けますと、コロナの影響は大きく、テレワークの普及による住環境の変化、オンラインによる非対面による接客やIT重説の更なる普及等の新型コロナウイルス感染症をきっかけとした急速なIT化への対応のほか、AIやIoTの技術革新など、多様化する不動産の活用方法への対応が今後ますます求められます。

そのような中、当協会では、公益社団法人として支部企画研修会やWEBによる県下統一研修会、無料相談など様々な公益事業を通じ、地域社会に貢献してまいりますので、会員の皆さまにもご理解とご協力お願い申し上げます。

## 民法（債権法）の改正に係る宅地建物取引業法の改正等について 教えてください。(1)

# Q & A

令和2年4月1日より、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）が一部の規定を除き、施行されます。債権法の規定については、明治29年の民法制定以来、約120年にわたり実質的な見直しがほとんど行われてこなかったところであり、今般の改正は制定以来の大改正といわれております。債権法における改正事項は多岐にわたりますが、ここでは、主に宅地建物取引業法等の改正に関係する部分について解説してまいります。今回は、民法における手付に関する規定の改正に伴う、宅地建物取引業法第39条の改正について解説致します。

手付について、改正前の民法第557条においては、「当事者の一方」が契約の履行に着手するまでは、手付の放棄等により契約の解除をすることができるとされており、文言上、履行に着手した当事者自身による解除についても否定されているようにも読むことができます。しかし、判例においては、同条は、履行に着手した当事者に対する解除権の行使を禁止する趣旨であって、履行に着手していない当事者に対しては、自由に解除権を行使できるとして、履行に着手した当事者による解除を肯定しています。改正後の民法では、こうした判例法理を明文化する形で、「ただし、相手方が契約の履行に着手した後は、この限りで

ない」との文言に改められました。

また、売主の解除条件として、同条は、手付の倍額を「償還」することと規定しており、文言上、解除権を行使するためには手付の倍額の金銭を買主に対して実際に払い渡す必要があるようにも読めるところ、判例では、現実の提供は必要であるものの、相手方が現実に受け取ることまでは不要とされています。これを受け、改正後の民法では、手付の倍額を「現実に提供」することが売主の解除条件となりました。

宅建業法第39条においては、民法第557条の規定が任意規定であり、特約で排除することが可能であることから、消費者の利益保護のため、宅建業者が自ら売主となる場合においては、民法第557条の規定を強行規定とするとともに、宅建業者が受領することができる手付の額を売買代金の額の10分の2以内に制限しています。今般の民法改正を受けて、宅建業法第39条においても、売主である宅建業者が契約を解除できる条件を、手付の倍額を「現実に提供」することとするとともに、「当事者の一方が契約の履行に着手するまでは」の文言を「ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りでない」に改正しています。

〈文責：木幡隆介〉