【資料】

消費者庁
第8回解約料の実態に関する研究会資料

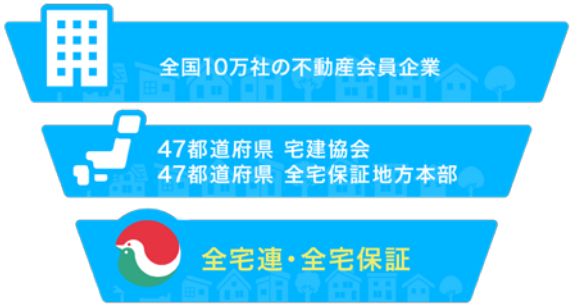
宅建協会
人と住まいを、笑顔でつなぐ。

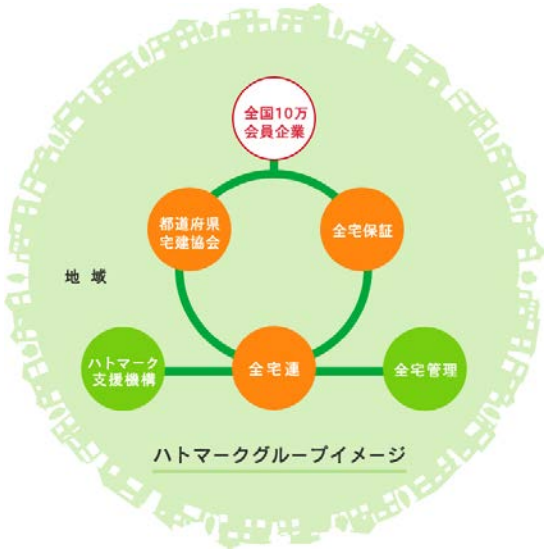
不動産取引に係る解約料等について

令和６年８月９日
（公社）全国宅地建物取引業協会連合会

全宅連((公社)全国宅地建物取引業協会連合会)とは

全国47都道府県の宅建協会（宅地建物取引業協会）には、各都道府県で事業を行っている多くの宅地建物取引業者が会員となって所属しています。この各都道府県の宅建協会の全国組織が全宅連（公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会）です。宅建協会傘下の会員業者数は約10万事業者で、全国の不動産業者の約80%が会員となっている国内最大の組織です。





ハトマークグループイメージ

・都道府県宅地建物取引業協会（宅建協会）

都道府県宅建協会は、消費者が安心・安全な不動産取引が行えるよう公益事業を推進するとともに、会員の事業を様々な面からサポートするなど、各地域において、きめ細やかな事業を展開しています。

・公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会（全宅保証）

全宅連・都道府県宅建協会の会員は、全宅保証の会員にもなっています。全宅保証は宅地建物取引に関する苦情の解決や保証（弁済業務）を行う組織です。中央本部は東京都千代田区に、地方本部は47都道府県にそれぞれ設置され、苦情解決や弁済業務、研修業務等の活動を行っています。

・一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）

全宅管理は、賃貸管理業を専門にサポートする社団法人で、宅建協会会員が任意に加入する組織です。賃貸不動産管理業に関する各種研修や、業界最新情報の提供、業務支援ツールの提供をすることで、会員の業務支援を行うほか、賃貸管理業の確立に向けた研究・提言等により、業の適正化と業務の標準化に取り組んでいます。

・一般財団法人ハトマーク支援機構

ハトマーク支援機構は、全宅連会員の宅建協会、会員事業者・従業者のために実効性ある業務支援・営業支援等をスピーディーに実施する組織です。また、会員への業務支援等を通じ、地域の消費者、生活者の方々に喜ばれる各種事業を展開しています。

都道府県宅建協会一覧 ›

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会

一般財団法人ハトマーク支援機構

※このほか、宅建企業年金基金、 全宅住宅ローン株式会社があります。

○解約手数料のあり方（賃貸借関係）

【前提】

居住用の賃貸借契約は２年契約（以後更新）、賃料は前払い（例；４月分の賃料は３月中に支払い）が多い。

また、国土交通省作成の賃貸住宅標準契約書においては、借主からの解約条項として

（乙（借主）からの解約）

第11条　乙は、甲に対して少なくとも30日前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

２　前項の規定にかかわらず、乙は、解約申し入れの日から30日分の賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過するまでの間、随時に本契約を解約できる。

と定められています。

全宅連及び全宅管理で示している賃貸借契約書においても同様の条項を入れている状況です。

○解約手数料のあり方（賃貸借関係）

【期間内解約条項の必要性】

賃貸借契約が解約となった場合、次の入居者を見つけるまでの期間や部屋の修理、清掃等、一定期間の日数を要することから、賃貸借契約では、期間内解約条項が定められるのが一般的です。ちなみに、不動産の賃貸借契約では契約期間を定めるのが通常であり、この場合、期間内解約条項を定めていなければ、契約の当事者は契約期間中に一方的に解約することはできません（民法618条）

【解約料の根拠】

賃貸借は継続的な契約関係であり、貸主は、借主との間の合意により定めた契約期間中は、当該借主から賃料収入が得られることを期待するのであり、この期待は法的に保護に値するものと思われます。したがって、借主が契約期間中に解約すると、その後に新たな借主が見つかり、その者から賃料が得られるようになるまでの間の賃料相当分（空室損料）は、借主から補填されるべき貸主の損失と考えることができましょう。この点民法でも、建物の賃貸借の解約予告期間を３か月と定め（民法６１７条１項２号）、借主からの解約の申入れから３か月分の賃料を保証しているところです。

○解約手数料のあり方（賃貸借関係）

【解約料の実態】

１～２か月の賃料を解約料として徴収されることが多い傾向にありますが、基本的には前ページの空室損料としての位置づけに基づき、民法の定めの範囲内で、物件の状況（人気物件なのか空室期間が長いか等）に応じて解約料（賃料の○か月分）が決められると思われます。ただし前述の標準契約書が30日（１か月）としていることから、賃料の１か月分を解約料している割合が高いと思われます。

○定期建物賃貸借契約について（参考）

更新型の賃貸借契約とは別に、①書面による契約、②期間の定め、③更新がないことの合意、④更新がないことの事前説明を行うことにより、「定期建物賃貸借契約」を締結することが可能。

貸主、借主ともに、一定期間当該物件を必ず「貸す」、「借りる」ことを前提とすることで市場家賃より低額な家賃となる等のメリットが期待されます。

○解約手数料のあり方（賃貸借関係）

本来であれば、契約期間が３年の定期建物賃貸借契約で借主が２年で解約を申し出た場合、残り１年分の賃料相当額の負担が借主には発生することになるが、居住用建物の定期建物賃貸借契約では、以下の通り、借主からの解約申入れが認められています。

・借地借家法第３８条第７項

居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積）が二百平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から一月を経過することによって終了する。

よって、消費者保護等の観点より、前述の国土交通省の定期賃貸住宅標準契約書においても、更新型同様の「借主からの解約条項（30日前解約）」が定められています（全宅連、全宅管理作成の契約書も同様）。

○解約手数料のあり方（賃貸借関係）

●短期契約違約金について

【実態】

全ての物件にこのような特約が定められいる訳ではありませんが、例えば２年の賃貸借契約で１年以内に借主より解約の申入れがあった場合に、賃料の１～２か月分の短期契約違約金を定めているケースもあるようです。

【短期違約金の根拠①～契約準備の諸費用】

借主の退去後に新たな借主との間で契約をするに当たっては、貸主負担分の原状回復費用、清掃費用鍵の交換費用、仲介業者への手数料等が発生します。契約期間満了後に生じるこれらの諸費用が貸主負担であることは当然ですが、ある程度の期間契約が継続することを当事者双方合意のうえ契約をしたにもかかわらず、借主側の中途解約により、合意された期間よりもはるかに短い間に発生するこれらの諸費用は、上記の「空室損料」的な考え方では賄いきれない貸主側の想定外の負担（損失）といえましょう。短期違約金は、このような貸主の負担（損失）を一部補填するという趣旨で特約がなされるものと考えられます。

○解約手数料のあり方（賃貸借関係）

【短期違約金の根拠②～フリーレント期間分の賃料相当額】

　また、ある程度の期間契約が継続することを前提に、借主もその点を承諾のうえ、契約後一定期間の賃料を無料（フリーレント）としている場合、短期で借主から解約がなされると、賃料は得られないのに当該借主に賃貸するための費用だけが残ったということになりかねません。そこで、短期の解約の場合にはフリーレント期間の賃料相当分を違約金として定める場合もあると考えられます。

【短期違約金のトラブル】

　いずれにしても、あまりに高額な場合は無効となるケースもあるため、トラブルの可能性があるのは、以上のような考え方に伴う合理的な金額を超えた、実質的に解約を抑止する目的等で定められた高額な解約料のケースではないかと思われます。

○不動産売買における契約「解除」について

【解約】契約の解約とは、一般的に契約の効果を将来に向かって消滅させることをいう。
【解除】契約の解除とは、契約が有効に成立した後、契約の当事者の一方が解除権を有する場合に相手方に対する意思表示によって契約関係を解消することをいう。また、契約の解除は、相手方に対する意思表示によってします。

不動産の売買契約においては、契約の解除によって契約行為を解消します。この契約の解除は、有効な意思表示がなされて契約が有効に発生した後に、当事者の一方のみの意思表示によって契約を消滅させてしまう制度なため、一定の原因（解除原因）がなければ解除が認められません。通常の取引においては、不動産売買契約書において、各解除原因に係る契約条項を設けています。

【不動産売買契約の主な解除原因】
(1)契約違反(債務不履行)による解除
(2)手付による解除
(3)契約不適合責任による解除

※上記以外にも契約で当事者が解除原因をあらかじめ定めておくことも可能(特約条項)

○不動産売買における契約「解除」について

【契約違反による解除】

売買契約に関し、相手方が契約に定める債務を履行しないとき売主又は買主に契約解除権を定めており、この契約解除がなされた場合、契約違反をした相手方に対して違約金を請求できるとしています。

本会が策定する契約書ではこの項目に基づいて解除された場合に、一律にこの違約金によって解決することとしています。この違約金を定めたときは、民法第420条によって「損害賠償額の予定」とされ、裁判所もこの額を変更しないのが原則であります。

【契約違反による解除原因になるケース(例)】

○売主が物件引渡し期日を過ぎても物件を引き渡さない。
○買主が代金支払い期日を過ぎても代金を支払わない。
○当事者の一方が契約書に約定した義務を履行しない等

【契約違反による違約金】

○契約違反による違約金を定める場合、契約書上には違約金の額として売買金額の○%相当額と明記
○売主、買主共に個人の場合には、あくまで当事者間の合意により設定するが、一般的には売買金額の10～20%と設定することが多い。
○宅建業者が売主、買主が個人の場合には宅建業法第38条の規定により売買金額の20%を超えてはならないため、その範囲内での金額設定となります。

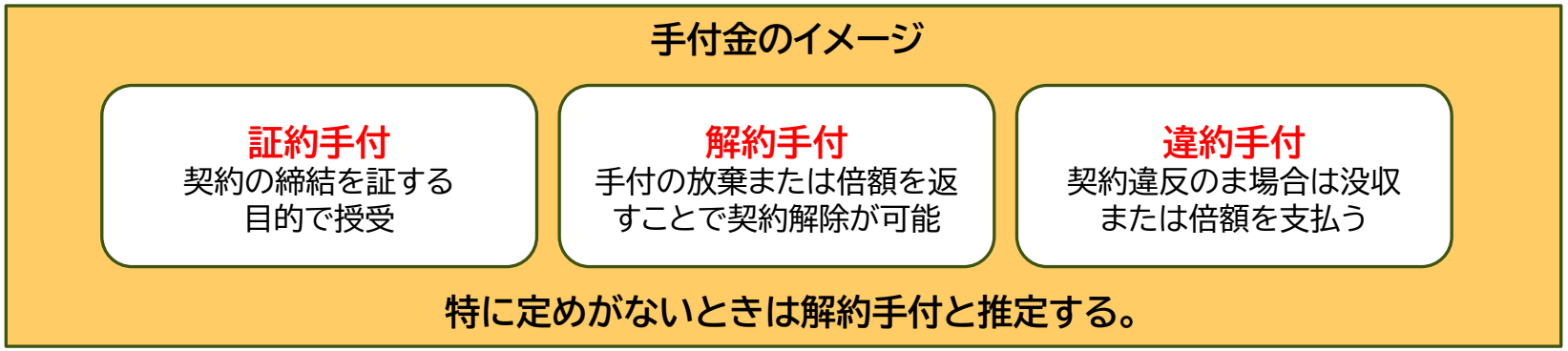
○不動産売買における契約「解除」について

【売買契約における手付の性質】

不動産の売買では、売買契約締結時に代金の全額を支払って引渡しを行うことは極めて稀であり、手付金の授受が一般化しています。このため、本会の売買契約書でも手付の規定を設けています。

ちなみに、手付契約は要物契約であり、手付金の授受がないと、手付契約の効力を生じません。

手付には、①契約締結を証する証約手付、②一定の時期までに手付損・倍返しにより契約を解除できるとする解約手付、③違約があった場合に違約罰として損害賠償とは別に没収できる違約手付がありますが、民法は特段の事情のない限り解約手付と推定しています（民法第557条第1項）。



【手付金の金額について】

○売主、買主共に個人の場合は、あくまで当事者間の合意により設定。売買代金の10～20％程度が一般的であります。

○宅建業者売主で買主が個人の場合、宅建業法39条1項の規定により、売買代金の20％を超える手付金を受領することはできないとされております。

○不動産売買における契約「解除」について

【手付解除】

（手付解除）※売主、買主共に個人の場合の本会売買契約書　契約条項
売主は、買主に受領済の手付金の倍額を現実に提供して、又買主は、売主に支払済の手付金を放棄して
それぞれこの契約を解除することができる。
２　前項による解除は、下記の事項のいずれかが早く到来したとき以降はできないものとする。
①　相手方がこの契約の履行に着手したとき
②　標記の期限（　）を経過したとき

【手付解除条項の趣旨】

第1項は、民法第557条の原則を明文化したものです。
手付による解除は、自己の都合による場合を含め、相手方に債務不履行がなくても行うことができます。売主から解除するときには、手付金の「倍額を現実に提供する」ということになりますので、受領済の手付金を返還するとともに、それと同額の金銭を付加して支払うことになります(いわゆる手付倍返し)。反対に、買主から解除するときは、手付金を放棄することになるため、手付金の返還を求めることはできません。
第2項は、契約の相手方が履行に着手するまで、又は一定の月数が経過するまでのいずれか早い時期までであれば、解除ができることを定めたものです。

手付解除の
イメージ

○不動産売買における契約「解除」について

【手付解除による履行の着手】

相手方の履行に着手するまでについて、判例は「履行の着手とは、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし、又は履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をした場合を指すとしています」（最判昭40.1.24民集19.8.2019）。

【履行の着手が認められるケース】

○売主の履行の着手　所有移転登記申請、売却を前提とした土地の分筆登記の申請
○買主の履行の着手　売買契約に基づく中間金の支払い、残代金の支払い

しかしながら個々の不動産取引においては、必ずしも基準が明確ではなく、トラブルを生じやすいのが現状であります。

※本会の契約書では、履行の着手が明確ではないことによるトラブル防止の観点から、民法の原則を尊重して手付解除期限を「相手方の履行の着手」としつつ、具体的な解除期限を定め、いずれか早い時期が到来した以降は手付解除はできないとしています。
（宅建業者が売主で買主が個人の場合は、宅建業法39条2項の規定により買主の履行着手以前の手付解除期限の設定は買主に不利な特約として無効となるため、このケースにおいては手付解除期限は定めていない。）

○不動産売買における契約「解除」について

【契約不適合責任による解除】

引き渡された物件が種類又は品質に関して、契約の内容に適合しないものであるときに、買主は売買契約を解除できることや、その要件を定めています。改正民法では、物件に契約不適合があるときは、買主は、売主に対して、債務不履行責任として契約を解除することができるとされていることから、契約書でもこれを明記しています。（民法第564条・第541条・第542条）

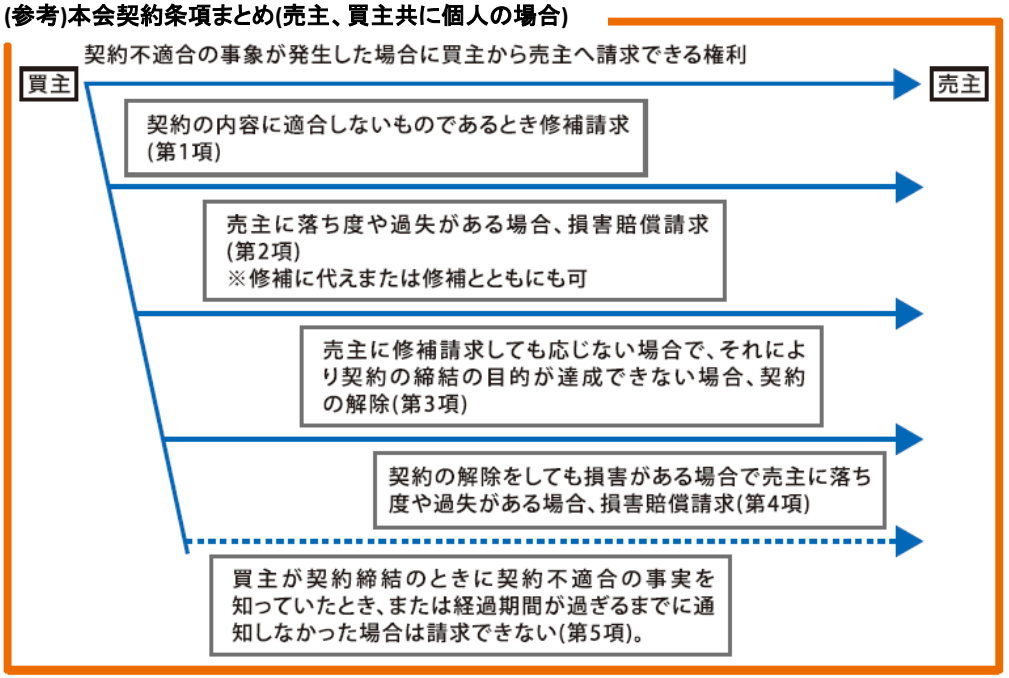
【契約解除した場合にも損害賠償請求できる場合】

買主が契約不適合を理由に契約を解除した場合も損害賠償を請求できることについて、契約の解除をしても損害のある場合で、売主の落ち度や過失がある場合について要件となることを明記しています。

【契約不適合責任による解除と契約違反(債務不履行)による解除について】

契約不適合責任については、民法上は債務不履行責任の一種ではありますが、売主がそもそも物件を引渡さないことや、買主が代金を支払わないといった典型的な契約違反のケースと売主が物件を引渡した後でたまたま欠陥が発見されたという契約不適合のケースとは、従来の実務に沿って扱いを区別すべきという立場から、契約不適合に関するケースについては別に条項を設けることとし、契約違反による解除及び違約金に関する条項の適用をしないこととしています。

(参考)本会契約条項まとめ(売主、買主共に個人の場合)



○不動産売買における契約「解除」について

宅建業法上の重要事項説明について

【宅建業法の規定】

宅地建物取引業者は取引の相手方に対し、契約が成立までの間に、宅地建物取引士をして、取引に係る重要事項について、書面を交付して説明しなければならない。(宅建業法35条1項)

契約の解除に関する事項についても、説明しなければならい事項となっています。

【契約の解除に関する重要事項説明について】

契約の解除は、当事者の一方的な意思表示によって、有効に成立した契約の効力を消滅させて、その契約がはじめからなかった状態にもどす効果を持つものですから、契約の相手方にはよく理解できるように説明する必要があります。

契約の解除に関する事項を定める場合に、その内容を説明する項目は次のようなものがあります。
本会が策定する売買契約書においては、次の条項が定められています。

(1)手付放棄又は倍返しによる解除
(2)引渡前の滅失・損傷による解除
(3)契約違反による解除
(4)融資利用の特約による解除
(5)契約不適合責任による解除
(6)反社会的勢力に関する解除

これらの解除に関する事項について、
(1)どのような場合に解除できるか　(2)どのような手続が必要になるか
(3)解除した場合の効果はどうなるかについて説明を行います。

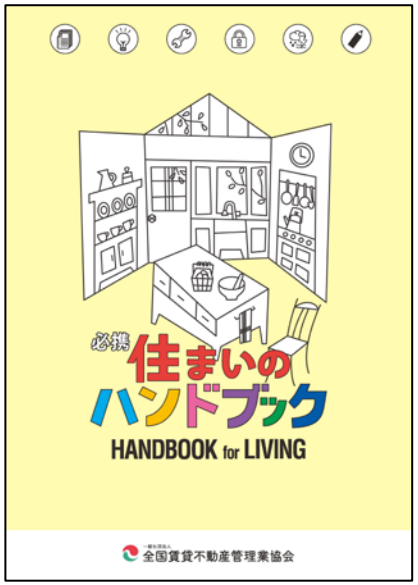
※なお、賃貸の媒介を行う宅建業者も、宅建業法の規定により、契約の解除の事項について重要事項説明を行う必要があります。

○賃貸借契約、売買契約に関する消費者への周知啓発

全宅連及びハトマークグループの各団体は、適正な不動産取引の推進を図る観点から一般消費者に向けた各冊子を作成し、周知啓発を図っています。

はじめての一人暮らしのガイドブック

「はじめての一人暮らしガイドブック -改訂版- 」は、はじめて一人暮らしをするときに必要となる賃貸借に関する知識やマナーをわかりやすく解説しています。



住まいのハンドブック（全宅管理）

賃貸住宅で生活する上でのルールや生活の知恵等をイラストでわかりやすく掲載した冊子を作成し提供しています。

家本(いえほん)

消費者の方が住まいを購入・売却する時に必要となる手続きや関連する税金、法律の知識を解説したガイドブックです。