

解約料の実態に関する研究会

第8回 議事概要

消費者庁消費者制度課

第8回 「解約料の実態に関する研究会」

1. 日 時：令和6年8月9日（金）12:00～13:57

2. 場 所：ウェブ会議を利用したオンライン開催

3. 議 題

- ・ 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会及び全日本美容業生活衛生同業組合連合会からのヒアリング
- ・ 意見交換

4. 出席者

（委員）

丸山絵美子座長、新井泰弘委員、有賀敦紀委員、
兼子良久委員、西内康人委員

（ヒアリング対象）

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
全日本美容業生活衛生同業組合連合会

（事務局）

黒木消費者法制総括官、古川消費者制度課長、ほか

5. 議事概要

(1) 開会

(2) 議事の公開・非公開について

- 第3回の当研究会における決定に基づき、今回の当研究会においても同様に、議事は非公開で実施し、研究会終了後、ヒアリングを行った事業者団体等と調整の上、公表可能な資料および議事概要を公表する。

(3) 事業者団体等からのヒアリング

事業者団体等からの主な発言内容はそれぞれ次のとおり。

① 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会からのヒアリング

- ・ 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会提出資料に基づき説明（内容は資料参照。）

【不動産賃貸借契約について】

- ・ 当連合会が示している不動産の賃貸借契約書は、国土交通省と同様に消費者保護を最優先に考えた特例条項、解約条項等も含めた内容としている。
- ・ 不動産賃貸借関係の解約手数料について、借主が解約をする場合、借主の解約申入れから1～2か月の賃料相当額を解約料として徴収する定めが多く見られる。前提として、居住用の賃貸借契約は2年契約（以後更新）で、賃料は前払の場合が一般的に多く、借主からの解約条項については、少なくとも1か月前に解約の申入れをするか、又は解約の申入れの日から1か月分の賃料を支払うことによって解約できる旨が定められることが通常である。民法上、建物の賃貸借の解約予告期間は3か月前と定めており、借主からの解約申入れから3か月分の賃料を保証されているが、実態として、通常1～2か月分の賃料相当額を解約料として徴収する定めが多く見られる。
- ・ 借主が不動産賃貸借契約を解約する場合に借主の解約申入れから1～2か月の賃料相当額を徴収する解約料の根拠について、空室損料等の損失補填の観点から定められている。賃貸借契約は継続的な契約関係であり、貸主は、貸主と借主のとの間の合意によって定めた契約期間中は、当該借主から賃料収入を得られることが期待されているものである。借主が契約期間中に解約すると、貸主としては、次の借主が決まって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の空室損料が生じたり、補修費などの様々な費用がかかるため、そのような損料を補填する観点からこのような解約料が定められている。
- ・ 定期賃貸借契約は、更新型の賃貸借契約とは別の期間の定めのある契約であり、

その物件を一定期間は必ず賃貸借することを前提とすることで市場家賃より低額の家賃になる等の双方のメリットを踏まえ、一定の拘束された契約期間を双方において意思確認した上で契約を締結するものである。しかし、借主側の様々な事情によって借主がこのような定期賃貸借契約を契約期間中に解約しなければならない場面も散見される。

定期賃貸借契約の解約料について、本来であれば一定の契約期間内に解約されると残りの期間の賃料相当額の負担が借主に発生することになる。もっとも、居住用建物の賃貸借契約については借地借家法38条7項に基づき、一定の場合に借主からの解約申入れが認められている。上記の規定も踏まえ、国土交通省の定期賃貸住宅標準契約書においても、更新型の契約と同様の借主からの解約条項が定められており、当連合会でも同様の契約書を現在使用している。

- ・ 不動産賃貸借関係の解約手数料について、全ての契約において定められているわけではないが、例えば、2年契約で1年以内に借主から解約申入れがあった場合には短期解約違約金を徴収する旨を定めている場合がある。短期解約違約金の金額は、賃料の1～2か月分を定めている場合が圧倒的に多い。
- ・ 不動産賃貸借契約の短期解約違約金の根拠について、借主が契約期間中に解約することによって貸主側に生じる原状回復費用、清掃費用、鍵の交換費用、仲介業者への手数料などの様々な負担の一部を補填する趣旨で特約が定められる場合が多い。また、立地にハンディがあったり、築年数がかなり経過していたりして、借主がつきににくい物件について、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、借主から短期で解約がされると賃料を得られない一方で借主に賃貸するための費用だけ残ることになるため、その一定のフリーレント期間内に解約された場合に、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。
- ・ 不動産賃貸借契約の短期解約違約金に関してトラブルとなる場合について、以上の根拠の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で解約料が定められている場合ではないかと思われる。

【不動産売買契約について】

- ・ 不動産売買契約の主な解除原因としては、①契約違反による解除、②手付による双方からの解除、及び③契約不適合責任による解除がある。最近是个々の売買契約に個別性が多く見られるため、契約を媒介する場合には、不履行があった場合の解約料の内容などの特約条項について、きちんと双方で確認をして定めている。
- ・ 不動産売買契約の解除原因の一つである契約違反による解除について、相手方が契約に定める債務を履行しないときに契約解除権を定め、加えて、この解除をした場合に、契約違反をした相手方に対して違約金を請求できる旨を定めていることが基本である。契約違反による解除がされる場合の一例として、売主が物件引渡し期日を過ぎても物件を引き渡さない場合、買主が代金支払い期日を過ぎても代金を支

払わない場合、当事者の一方が契約書に約定した義務を履行しない場合などがある。また、契約不適合責任による解除が近年問題となっており、例えば、以前に雨漏りしていたものが契約後に発見されたものの売主が修理しなかったり、過去にその物件で死亡事件があったといった心理的瑕疵を告知して説明されず、それに対するフォローもなされなかったことによる契約不適合責任で解除されるケースが散見される。

契約違反による解除に係る違約金について、契約書上では違約金の額として売買金額の〇%相当額と明記される。その金額については、個々の当事者の合意にもよるが、一般的に売買代金の10~20%と設定することが多い。宅地建物取引業者が売主で、買主が消費者の場合には、宅地建物取引業法38条の規定により、違約金の金額は売買代金の20%を超えてはならないと定められているため、その範囲内で設定している。

- ・ 売買契約における手付には、契約締結を証する目的で授受される証約手付、一定の時期までに手付の放棄（手付損）又は手付の倍額の返金（倍返し）によって契約を解除できるとする解約手付、及び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る。

手付による双方からの解除について、売買契約書に基づき受領済みの手付金の倍額を売主が買主に提供し、又は買主が売主に対して支払済みの手付金そのものを全て放棄して、その契約を解除できることが民法557条に定められている。

手付金の金額について、個々の当事者の合意にもよるが、一般的に売買代金の10~20%と設定することが多い。宅地建物取引業者が売主で、買主が消費者の場合には、宅地建物取引業法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してはならないと定められている。

- ・ 手付による解除は、「相手方がこの契約の履行に着手したとき」以降は解除ができない。この「相手方がこの契約の履行に着手したとき」とは、例えば、買主がローンの申込みや融資契約書を締結している場合、売買契約に基づく中間金の支払を済ませたり、残代金の支払を明日にでも済ませたりしている状況の場合や、売主が広大な土地を分筆して売買する場合に法務局に対する分筆登記の申請を行った場合などがある。
- ・ 当連合会が示している契約書では、手付による双方からの解除について民法557条の原則を明文化した規定を設けている。また、「相手方がこの契約の履行に着手したとき」が明確で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の期限を「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できないとしている。
- ・ 契約不適合責任による解除について、契約を解除した場合でも損害賠償ができる場合がある。その詳細は、提出資料13頁に記載のとおりである。

- ・ 契約の解除に関する事項の説明について、不動産売買契約の媒介を行う場合においても、賃貸借契約の媒介を行う場合においても、宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法35条に基づき、宅地建物取引士をして、事前に消費者に書面を交付して取引に係る重要事項を説明しなければならない、その説明事項の中に契約の解除に関する事項も含まれている。例えば、当連合会が示している不動産売買契約書においては、手付放棄又は倍返しによる解除、引渡し前の滅失・損傷による解除、契約違反による解除、融資利用の特約による解除、契約不適合責任による解除、反社会的勢力に関する解除などに関する条項が定められており、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のか、②どのような手続が必要になるのか、③解除した場合の効果はどうなるのかについて説明を行うように指導している。

【質疑応答その他】

- ・ 当連合会から、事業者・消費者の双方に対して、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・地域とのマナーを解説する「はじめての一人暮らしのガイドブック」、賃貸住宅で生活する上でのルールや生活の知恵などを掲載する「住まいのハンドブック」、消費者の方が住居を購入・売却するときに必要となる手続や関連する税金・法律の知識を解説する「家本」のような不動産の賃貸借契約及び売買契約に関する事項を分かりやすくまとめた冊子を作成して、周知啓発を行っている。
- ・ 借主が不動産賃貸借契約を解約する場合に借主の解約申入れから一定期間の賃料相当額を徴収する解約料について、民法617条1項2号では、建物の賃貸借の解約予告は3か月前と定めているが、消費者側が転勤や家庭の事情などの様々な要因で急遽転居を余儀なくされることもあり、3か月という期間は消費者保護の観点から酷であることから、当連合会が示している賃貸借契約書では解約予告を1か月前としており、実態としても、同様に1か月前と定めている契約書が多い。1か月分の解約料をいただくことについては合意形成されやすく、この解約料についてトラブルになることはほとんどない。
- ・ 借主が不動産賃貸借契約を解約する場合に借主の解約申入れから一定期間の賃料相当額を徴収する解約料について、その1か月などの一定期間内に偶然次の借主が決まる場合もあるが、次の借主に物件を貸すために部屋をリノベーション・リフォームなどしなければならず、そのような準備でその期間が過ぎてしまうことが多いため、一定期間内に早く決まったことで差額を請求されることはほとんどない。
- ・ 不動産売買契約の解約手付の金額について、不動産売買契約は個別的な要件が設けられることが多い性質の契約で、通常取引金額は数十万円から数百億円等と幅があるため、大体、取引金額の大小によって当事者間で金額が判断されている。例えば、取引金額が5000万円以下であれば20%ということもある一方、5000万円超1億円以内であれば5～10%程度で定められていることが多い。1億円超となると、そ

の10%となるとかなりの金額になるが、他方で売主側にも取引金額が大きくなることによるリスクがあるため、個々の事情に応じて取引金額の5～10%程度で定められることが多い。

- ・ 不動産売買契約の契約違反による解除に関する金額と解約手付の金額との関係について、それぞれの解約の根拠が異なるため、金額は必ずしも同じではない。取引金額が5000万円以内の比較的低額な売買であれば、契約違反による解除に関する金額と解約手付の金額がほぼ同額（同じ%）という場合もあるが、解約手付については、取引に伴うリスクなどの個々の事情に応じて当事者間で協議の上でその金額（取引金額に対する%）が定められているため、一律ではない。他方で、契約違反による解除に関する金額については、既に双方が契約の履行に向けて動いている中で解約された場合にはそれなりに様々な損害が生じるため、取引価格の20%以内の中で定められているものが多い。
- ・ 不動産売買契約の解約料の回収について、手付金の範囲内に収まっており、それを大きく超える場合がほとんどないことが現状であるため、手付金から回収できている。お互いのリスクヘッジのために手付金が授受されているというのが重要なポイントになっており、それを超えてしまうと別の裁判などに発展してしまうため、手付金の範囲内で解決しているのが現状である。
- ・ 不動産賃貸借契約の解約料の回収について、解約に対しての損害賠償は1か月などの一定期間の賃料相当額の範囲内に収まっていることが多いため、前払されている賃料によって回収できている。
- ・ 個人間の不動産売買・賃貸借の取引は、通常ほとんどなく、あっても親族間で行われるものである。不動産会社などの第三者が介在しない取引に伴うリスクを当事者も認識しているため、ほとんどの取引において不動産会社などが介在しており、解約料の説明もきちんとされている。
- ・ 時折、不動産賃貸借契約をしたものの、予定とは別の大学の合格が後から決まったことや、転勤などといった借主の都合によって物件を一切使用せず、または短期のみしか使用しないで解約をする場合はある。一切使用していなかった場合では、多くとも1か月分の賃料相当額の違約金で解決している。短期のみしか使用しないで解約をする場合について、実際に使用しているか否かが一つ大きなポイントになり、例えば入居後1か月であっても原状回復をかなりしないといけない場合から単なるクリーニングだけで良い場合もあるので、個々の事情に応じて個別的に処理されている。
- ・ 不動産賃貸借契約について、入居申込みの時点で解約をできないと顧客に伝えているような企業がないとはいえないと思うが、聞いたことはない。そのようなことがあれば、消費者契約法に基づいて無効であると考えている。入居申込みの時点で解約をできないと言われたことによるトラブルは、近年ではあまり聞いたことはな

い。

- ・ 不動産賃貸借契約の短期解約違約金の根拠に記載した「『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）」（提出資料6頁）というのは、例えば、入居者が突然亡くなったり、行方不明になったり、連帯保証人がない生活困窮者の方であるなどによって損害賠償などを請求することが困難なこと、通常の室内のクリーンアップでは済まないような潜在的なものに対する補填の一部などがある。
- ・ 不動産賃貸借契約の短期解約違約金の条項は、更新後の契約においても同じような内容で取り扱っている。

② 全日本美容業生活衛生同業組合連合会からのヒアリング

- ・ 全日本美容業生活衛生同業組合連合会は、生衛法（生活衛生関係営業の運営の適正化及び振興に関する法律）に基づき、各都道府県知事の認可を得て設立されている47都道府県美容組合を会員として、昭和33年に厚生労働大臣の認可を得て設立された美容院経営者の事業者団体である。

衛生水準の向上、業界の振興と発展を図るため、技能指導事業、経営指導事業、共済事業、広報事業、社内検定事業などを行っている。

新型コロナウイルス感染拡大時には内閣官房新型コロナウイルス感染症対策推進室及び厚生労働省と協議して、組合員だけでなく美容業界全体として感染予防対策の周知を図るため、令和2年5月、「美容業における新型コロナウイルス感染拡大予防ガイドライン」を作成し、その後、最新の知見、感染状況等を踏まえ、令和2年12月、令和3年11月、令和4年12月と、3度改定し、令和5年5月8日の廃止まで、組合員に限らず美容業界全体及び消費者に感染予防対策の周知を図ってきた。

- ・ 当連合会の加盟割合について、厚生労働省が発表している件数は約25万件だが、廃業届を提出していない店が多く含まれることと他の調査（経済センサス等）を踏まえると、実態としては約20万件弱と想定されるうち、当連合会の組合員は約5万件弱であるため、実質約4分の1くらいである。
- ・ 5～10人以上の従業員を雇用している組合員の店舗20件にヒアリングを行った結果に基づく回答である。
- ・ 組合員の店のヘアスタイリングの顧客は90～95%程度が固定客であるため、予約の日程変更はあるものの、単なる予約の解約は非常に少ない。日程の先延ばしであればそれによる損害はあまり発生しないため、解約料を設定していないところがほとんどである。

解約料を設定すると固定客が離れる恐れがあるというよりは、解約料を設定する必要がないという理解である。

- ・ ヘアスタイリングの予約が解約された場合に生じる損害について、予約した顧客のために事前に多くの準備をする必要はないため、予約されていた時間帯が空いてしまうということである。フルに予約を取っている店舗では、あらかじめキャンセル待ちを受け付けているところもある。
- ・ ヘアスタイリング以外のネイルやまつ毛エクステンションといった施術客については、固定客ではないことも多く、予約サイトを利用して予約をとっている場合もあり、顧客が安易に解約をする場合もあるようである。そのため、ネイルやまつ毛エクステンションについては、解約料を設定することを考えている店もある。ネイルやまつ毛エクステンションについては、予約客のために事前に準備するものはあまりないものの、比較的施術の時間が長く設定されており、解約があったことによる空き時間が長くなって実害が大きいため、解約料の設定を考えているようである。
- ・ 当連合会の組合員以外の店が多いと思うが、新規顧客の獲得のために予約サイトなどを利用しているような店では、新規顧客から簡単に予約してもらえる代わりに簡単に解約も発生するというのではないかとと思われる。
- ・ 当連合会の組合員の美容室では、単なる予約の解約は非常に少ないため、解約料の設定などについて組合員への指示・指導は行っていない。

（４）その他

- 次回は８月２０日の火曜日の１４時から開催し、前半に独立行政法人国民生活センターからのヒアリング、後半に大澤彩教授（法政大学法学部）と河野航平助教（鹿児島大学法文学部）からのヒアリングを実施することを予定している。

（５）閉会

以上