

# ラジオ不動産相談所、好評放送中！

ラジオ不動産相談所 / 不動産相談コーナー ROK 864kHz  
〔宅建協会提供・ラジオ沖縄放送〕  
ON AIR



大城浩弁護士と屋良悦子アナウンサー

平成24年12月1日放送

**?** 私は土地建物を売却することになりましたが、買主に対し、周辺の自然環境についてどこまで説明する義務があるのでしょうか。

## 回答

宅建業者は、宅地建物取引業法35条により、重要事項説明書を交付して、説明する義務を負っております。この説明すべき重要事項の内容及び範囲は、宅地建物の権利関係、法令上の制限、取引条件など同条に列挙されていることのみではなく、住環境なども買主が土地建物の売買契約を締結するにあたり重要な影響を及ぼすと判断される事項であれば説明すべきものと解されている。例として、物件の場合は、白アリ被害などは取引上重要なもの、物件にとってマイナスなものであるため瑕疵担保責任になります。自然環境においても、汚い川が近くにあったり、近くに騒音のある工場がある場合など取引上重要性がある場合は説明しなければいけません。詳細は、宅建業者などの専門家に相談して下さい。

平成25年1月5日放送

**?** アパートを借りるため、申込金を支払いましたが、もし他にいい部屋が見つかり、キャンセルする場合、申込金は戻ってくるのでしょうか、教えてください。また、申込金と手付金の違いも教えてください。

## 回答

申込金（申込証拠金）とは、契約前に、契約を真剣に考えていることの証として、もしくは契約順位を確保するために授受される金銭をいいます。

では、申込金を払った場合でも、その物件を自由にキャンセルできるのか。

本件の賃貸借契約が成立していないことはもちろん、賃貸借契約を予約したことにもならないため、キャンセルも自由にでき、申込金も返還請求できます。

次に、手付金とは、契約締結の際、当事者の一方から相手方に交付される金銭です。申込金との違いは、申込金は契約締結前に支払われ、契約を真剣に考えていることの証、もしくは契約順位を保全するために授受される金銭に対し、手付金は契約締結の証として交付されるもので、成立した契約の解約を認める権利を付すもので、解約したら返還されません。

注意点として、自分が支払う金銭がどういう性質なのか十分に理解して支払うことが重要です。宅建業者に確認してください。

