

TRA 一般社団法人東京都不動産協会

FAX ニュース

発行人／中村 裕昌
編集／広報事業部
東京都千代田区平河町 1-8-13
TEL.03(3222) 3808 FAX.03(3222)3640

知識情報

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(25)

【相談者】宗教法人が所有する土地の売却相談を受けた媒介業者【内容】本堂改装費用を捻出したいので、宗教法人が所有する土地の一部を売却したいので、売却の媒介依頼を受けた。【考え方】宗教団体は、規則を作成し、所轄庁（都道府県知事または文部科学大臣）の認証を受けて法人（宗教法人）となる。基本財産や宝物等の処分に関する事項は宗教法人設立手続の認証事項（宗教法人法12条）で、また、設立の登記における登記事項（同法52条）のため、登記事項証明書の「境内建物、境内地、宝物の処分等に関する定め」欄で確認できる。宗教法人が基本財産を処分する場合は、規則の定め以外の定めその他、少なくとも1か月前に信者とその他の利害関係人に対し、売却の要旨を示してその旨を公告しなければならない（同法23条）。公告手続きを経ずに境内建物（宗教団体の教義を広め儀式行事を行うために必要な本堂・拝殿・信者修行所等の建物及び工作物）や境内地（境内建物の敷地、参道、儀式行事を行うための土地、歴史・古記等によって密接な縁故がある土地等）と境内建物や境内地の災害を防止するための土地を処分（法律行為）した場合は無効となる（同法24条）。売却する土地が境内地以外である場合は公告の手続きを経なくても契約が無効となることはないが、宗教法人内部の紛争に発展することも多い。宗教法人は、3人以上の責任役員を置き、事務の決定は責任役員の定数の過半数で決する（同法19条）が、その内の一人が宗教法人を代表してその事務を総理する代表役員とされている（同法18条）ので、契約手続きは代表役員と行う。取引に際しては、規則の確認・公告の実施状況の確認と併せて責任役員会の議事録を確認することが必要。一般的な規則では、檀家総代や氏子総代の同意や上部教団の承認等が必要とされていることが多く、住職や宮司等の表面的な代表者の単独判断による処分が許されていない。

不動産適正取引推進機構における相談事例紹介(26)

【相談者】中古住宅の売買契約予定日に当事者が立会出来なくなったとの相談を受けた媒介業者【内容】契約条件等が整い、契約締結の合意に至ったが、当事者の一方が急な出張を命じられ、契約予定日の都合が付かなくなった。【考え方】「重要事項」の説明や「物件状況報告書（告知書）」の相互確認の重要性からすれば、契約

締結および手付金の授受は、売主・買主が一堂に会し、取引条件の最終確認後に行うのが原則。当事者の一方が立会えない時は「契約日程変更」や「代理人契約」を検討。「日程変更が望ましくない」場合や「代理人選任が出来ない」場合は、媒介業者が契約書等の関係書類を持って回る所謂「持ち回り契約」を検討せざるを得ないが、この方式は、売主と買主の署名押印に時間的なズレがあるため、一方の署名押印後に他の一方が契約を中止するリスクを包含する。また、媒介業者が手付金を買主から預かって売主に交付する場合には、交付までのリスクを媒介業者が負わざるを得ない。取引関係者のリスクを考えると「持ち回り契約」は出来るだけ避けるべき方法と言える。やむを得ず「持ち回り契約」とする場合は、売主・買主の双方に「契約の成立は、両者が契約書に署名押印し、かつ、手付金が授受された時点である」ことを十分に説明し、併せて、手続上のタイムラグを出来る限り短縮することが大切。署名押印を売主と買主のどちらから行うべきかについては両論あるが、先に買主の署名押印と手付金の交付（預かり）を行い、売主の署名押印と手付金交付を後とする方法が一般的。買希望者が多数存在する局面等では、売主の第三者への売却を目論んだ売却拒絶を防止するために売主を先とする検討も必要。売主・宅建業者の場合は、重説への記名押印および37条書面の交付を考慮し、売主・宅建業者を先とすべきであろう。

TRA不動産相談室のお知らせ

所在地：新宿区西新宿7-4-3升本ビル2階（小滝橋通り沿い）

TEL：03(5338)0370 FAX：03(5338)0371

平成25年9月「TRA不動産相談室」日程は下記のとおりです。各日とも13:00～16:00

日	月	火	水	木	金	土
1	2 電話	3 面談	4 電話	5 面談	6 電話	7
8	9 電話	10 面談	11 電話	12 面談	13 電話	14
15	16	17 面談	18 電話	19 面談	20 電話	21
22	23	24 面談	25 電話	26 面談	27 電話	28
29	30 電話					

不動産取引に関する電話相談 毎週月・水・金曜日

相談対応は経験豊富な専門家がを行います。

不動産取引に関する面談相談 毎週火・木曜日

相談対応は弁護士がを行います。予め電話にて予約を入れてうえて来所ください。