

# 手付金保証制度

## ◇ 手付金保証制度とは

### 1.対象となる取引は

---

売主・買主ともに一般消費者で物件が流通機構に登録されており、保証協会会員が客付媒介業者となる取引に利用することができます。

(但し、当協会が定める規定に基づき保証いたします。)

### 2.保証の期間は

---

証明書発行から引渡しか所有権移転登記のどちらかが終了するまでです。

### 3.保証金を支払うのはどのようなケースか

---

売買契約がその効力を失ったにもかかわらず、買主が売主から手付金の返還をうけることができなくなった場合に保証金が支払われます。

(買主が所定の手続きを行う必要があります。)

### 4.保証限度額は

---

保証限度額は授受された手付金の額であり、**売買価格の20%以内で、1,000万円までが限度額**となります。

### 5.保証料は

---

保証料はかかりません。

## ◇ 手付金保証制度の申請のしかた

### 1.申請をする前に

---

客付会員の方は、以下の「手付金保証付証明書交付申請書・確約書」の**確約事項**の「はい」に該当するか確認してください。

#### <確約事項>

1. 流通機構に登録している物件である。
2. 建物または 660m<sup>2</sup>以下の宅地である。
3. 地目が宅地である。
4. 当該物件に設定登記されている抵当権の額もしくは根抵当権の極度額またはその合計額が売買代金を上回っていない。
5. 当該物件に差押登記または仮差押登記が設定されていない。
6. 売主、買主とも宅地建物取引業者及びその役員以外である。
7. 宅地建物取引業者の従業員または親族等、その名義に関係なく営業とした売買ではない。
8. 宅地建物取引業者以外の者が業とした売買ではない。
9. 宅地建物取引業者が売主の代理となっていない。
10. 売主と登記名義人が同一である。（または相続・贈与の場合である。）
11. 売主と抵当権等の債務者が同一である。または相続等の場合でそれを証する書類がある。

※買主に保証金を支払った場合、上記確約項目などで会員に故意または重大な過失があるときは手付金保証業務方法書第 17 条に基づき会員にも求償権が及びます

## 2.申請をする時に

### <必要書類>

1. 手付金保証付証明書交付申請書・確約書（必要事項記載済み）
2. 売買契約書（写）
3. 手付金領収書（写）
4. 物件の登記簿謄本（写）
5. 返信用切手（会員負担です）
6. その他地方本部が定める書類（各地方本部に必ず確認してください。）

以上、売買契約後すみやかに地方本部へ送付または持参してください。（概ね 2 週間以内）

## 3.手付金保証付証明書の発行

地方本部が書類を審査し、問題がなければ買主に「手付金保証付証明書」が送付されます。

# 手付金等保管制度——

## ◇ 手付金等保管制度とは

### 1.手付金等保管制度の対象となる取引は

宅地建物取引業法第 41 条の 2 に定められているように、宅地建物取引業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、売買代金の 10%または 1,000 万円を越える手付金等を受領しようとする時には、手付金等の保全措置を講じなければなりません。手付金等保管制度はその一つです。（この制度でいう手付金等とは、下記（2）・（3）のことを指します。）

手付金等保管制度は以下のものを対象としています。

1. 保証協会会員が売主となる宅地または建物の売買に関して受領する金員であること。
2. 申込証拠金、契約金、手付金、内金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当するものとして受領する金員であること。
3. 取引物件の引渡し及び所有権移転登記前に受領する金員であること。
4. 受領しようとする金員の合計額（既に受領した金員があるときはその額を加えた合計額）が、売買代金の 10%または 1,000 万円を越える額であること。

### 注意

売買価格 5,000 万円・手付金 350 万円（7%）中間金 650 万円（13%）この

ような契約では、最初の手付金 350 万円から保証協会に預けなくてはなりません。

## 2.手付金等保管制度のしくみは

---

手付金等は、この制度により（社）全国宅地建物取引業保証協会（地方本部）が売主に代わって受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続き（登記に必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む）が済むまで保管します。

## 3.手付金等はどうなる

---

引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をして頂くこととなります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権設定がされていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

## 4.保管料は

---

保管料はかかりません

### ◇ 手付金等保管制度の申請のしかた

1. 手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せます。

売主会員の方は、**手付金等保管制度書式ファイル**を取り寄せます。

2. 書式ファイルの記入と各手続きを行います。

3. 手付金等の送金をします。

買主に手付金等を保証協会指定口座に振り込んでもらいます。

4. 証明書の発行

保証協会地方本部が、送金を確認したら「寄託金保管証明書」が買主に送付されます。

5. 物件の引渡しと所有権移転登記を行います。

業者売主の方は物件の引渡しと所有権移転登記手続きを行ってください。

6. 買主から売主へ必要書類を渡します。

7. 売主は保証協会地方本部へ手付金等の返還請求を行います。

8. 手付金等の返還

売主に手付金等が送金されます。