

宅地建物取引業法の改正に関する答申（昭和四十二年三月十五日）

諮問

建設省発計第四十六号

昭和三十九年八月四日

宅地審議会会長 殿

建設大臣 小山長規

諮問

下記について、御意見をうけたまわりたい。

記

宅地及び建物について、その取引の公正を確保するとともに、健全な取引の慣行を育成するためには、現行宅地建物取引業制度上いかなる措置を講ずべきであるか。

答申

建設省宅地審発第十一号

昭和四十二年三月十五日

建設大臣 西村英一 殿

宅地審議会会長 飯沼一省

宅地建物取引業法の改正に関する答申（宅地審議会第五次答申）

昭和三十九年八月四日付け建設省発計第四十六号をもって諮問された事項については、当審議会において調査審議を行なった結果、標記の事項について結論を得たので、別紙のとおり答申する。

（別紙）

まえがき

近年における人口、産業の都市集中に伴い、都市及びその周辺においては宅地建物に対する需要が増大し、宅地建物の取引件数も著しく増加したため、宅地建物取引業者の中には、悪質な行為を働く者も相当みられる。

宅地審議会は、宅地建物の取引の公正を確保するため、宅地建物取引業制度上講ずべき措置について、宅地建物取引業制度部会を設けて審議を行なった。その結果、宅地建物取引業法の当面改正すべき事項について結論を得たので、ここに建設大臣に答申することとしたものである。

本答申の趣旨に従って、政府においてすみやかに所要の措置を講ずるよう要望する。

なお、免許基準、宅地建物取引業協会、営業保証金、損害保証制度等については、今後さらに業界体制の整備の進展と見合わせて慎重に検討すべきであると考えらる。

当審議会において、この件に関し、審議に参加した委員及び専門委員は次のとおりである。なお、○印は、部会に所属した委員及び専門委員である。

委員

飯沼一省（会長） ○幾代 通（部会長） ○江戸英雄 大来佐武郎

佐野憲次 ○中川 豊 ○浜崎則雄 師岡健四郎

専門委員

○岩田陸郎 ○川野勲平 ○中野周治 ○藤川豊次郎 ○松田 清

○山本道夫 ○吉野公治 中西一郎 新谷正夫

宅地建物取引業法の改正すべき事項について

第一 誇大広告等の禁止

宅地建物取引業者が、その取り扱う物件の位置、価格、交通の便、公共・公益施設の整備状況等について実際よりも著しく優良であると誤認させるような広告を行

なって顧客を誘引し、需要者に不測の損害を与える事例が多い。

このような虚偽又は誇大な広告については、不当景品類及び不当表示防止法により公正取引委員会による排除命令や公正取引協議会による自主規制の措置が講じられており、また、軽犯罪法においても不正、不当な広告をした者を処罰する規定が置かれているが、宅地建物取引業監督行政庁においても免許の取消し等の処分を行ない、取締りの徹底を期することができるようになるため、宅地建物取引業者が虚偽又は誇大な広告をしてはならない旨を宅地建物取引業法に規定する必要がある。

第二 取引態様の明示義務

宅地建物取引業者が取引を行なう場合において注文者との法律関係が不明確な場合が多く、そのため、契約の成立、報酬等について紛争が生ずる場合が少なくない。

したがって、宅地建物取引業者と注文者との法律関係を明確にするため、宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、貸借等に関する注文を受けたときは、あらかじめ、その注文をした者に対し、自己がその相手方となって売買等を成立せしめるか、代理して売買、貸借等を成立せしめるか、又は媒介して売買、貸借等を成立せしめるかの別を書面により明らかにしなければならないものとする必要がある。

第三 契約内容等の事前説明

宅地又は建物の売買、貸借等の契約が成立した後になって、都市計画法等の公法上の制限、抵当権等第三者の権利その他の事項について当事者の意見が相異し、紛争が生ずる場合が少なくない。

したがって、宅地建物取引業者は、契約が成立する前に、売買、貸借等の相手方又は依頼者に対して次の事項を記載した書面を交付するとともに、必要な説明をしなければならないこととする必要がある。

一 宅地又は建物に係る都市計画法、建築基準法、農地法その他の法令に基づく制限の内容

二 宅地又は建物に係る抵当権、借地権その他の権利で公示、公告されているものがある場合においては、その内容

三 給水施設の整備状況

四 融資のあっせん又は割賦販売を行なう場合においては、その条件

五 手附、敷金等を要する場合においては、その額および性格

六 契約の解除及び違約金に関する事項

第四 契約内容を記載した書面の交付

宅地又は建物の売買、貸借等の契約が成立した後契約の内容について当事者の見解が相異し、紛争が生ずる場合が少なくないので、契約の内容を明らかにするため、宅地建物取引業者は、契約の締結に際して、契約の内容を明示した書面（契約書、結約書等）を作成し、相手方又は依頼者に交付しなければならないものとし、次の事項をこの書面に必ず記載しなければならないこととする必要がある。

一 宅地又は建物の表示（宅地に私道の部分がある場合においてはその部分の表示を含む。）

二 代金、交換差金又は賃料の額、支払時期及び支払方法

三 手附、敷金等が交付される場合においては、その額及び性格

四 登記又は引渡し時期

五 天災その他不可抗力による損害の負担に関する事項

六 契約の解除又は解約に関する事項

七 公租公課の負担に関する事項

八 各当事者の履行の遅滞その他債務の不履行の場合における違約金その他の損害賠償金

なお、宅地建物取引業者の用いる契約書の中には、以上の事項について不当に相手方に不利となるような内容の定めをしているものも見受けられるので、適正な契約条件を定める標準的な契約約款を作成し、宅地建物取引の適正化を図る必要がある。

第五 手附貸与の禁止

宅地建物取引業者が、顧客に手附を貸与して不当に契約の締結を誘引し、後日顧客が解約を申し出ると、貸与した手附相当額の返済を要求する事例が見受けられる。

このような紛争を防止するため、手附の貸与を禁止する必要がある。

第六 取引主任者制度の強化

現行の取引主任者制度は、宅地建物の取引は土地及び建物の形質、種別、権利、法令上の制限等について専門的な知識を必要とするものであるため、宅地建物取引業者がその業務をそれら専門的な知識を有する者に司らせることを期待して設けられたものである。しかしながら、現行法上、取引主任者の職務、責任等について明文の規定がないこと等の理由により、必ずしもこの取引主任者制度が実効を上げているとはいえないので、以下のとおり取引主任者制度の強化を図る必要がある。

一 取引主任者の登録制度の新設

取引主任者となる資格を有する者が取引主任者となるには、都道府県に備える取引主任者登録簿に登録を受けなければならないものとする。

二 取引主任者の職務の明確化

宅地建物取引業者は、次に掲げる事項を取引主任者に処理させなければならないものとする。

- (イ) 第三の契約内容等の事前説明を行なうこと。
- (ロ) 契約の締結に際して、その契約内容のうち第四に掲げる事項が事実と適合していることを確認し、その契約書に記名押印すること。

三 取引主任者に対する監督

取引主任者がその職務に関し不正な行為をしたときには、その登録を取り消し、又は一定期間その職務を行なうことを禁止する等必要な監督を行なうことができるものとする。

四 証明書の携帯等

取引主任者は、常時、一の登録を受けたことを証する都道府県知事の発行する証明書を携帯し、関係人から請求があったときは、これを提示しなければならないものとする。

第七 指導、指示、業務の停止等

現行法においては、都道府県知事は、当該都道府県の区域内で業務を行なう他都道府県知事免許業者に対しては、報告の徴収、立入検査はできるが、指導、指示、業務の停止等は行なうことができず、また、当該都道府県の区域内で業務を行なう

建設大臣免許業者に対しては報告の徴収、立入検査、指導、指示等を行なうことができるが、業務の停止は行なうことができないので、宅地建物取引業者の業務の適正な運営を確保するため、都道府県知事が、当該都道府県の区域内で宅地建物取引業者を営むすべての宅地建物取引業者に対して必要な指導、指示等を行うことができることとするともに、当該都道府県の区域内における業務の全部又は一部の停止を命ずることができることとすべきである。

第八 その他

宅地建物の分譲地における従業者の記章着用義務、不実記載等不正な手段により免許を受けた者の処置等について必要な規定を置くとともに、監督及び罰則について必要な整備を行なう必要がある。