



宅地建物取引業法の一部を改正する法律案要綱

第一 免許基準の整備

免許の基準について、免許の取消し等を受けた場合において免許を受けることができない期間を三年とする等人的構成に係る資格要件を強化するものとする。

第二 名義貸しの禁止

宅地建物取引業者の名義貸しの禁止を明示するものとする。

第三 取引主任者制度の改善

一 登録制度の新設

宅地建物取引主任者資格試験に合格した者で欠格要件に該当しないものは、都道府県知事の登録を受けることができるものとする。

二 登録手数料

前項の登録を受けようとする者は、手数料を納付しななければならないものとする。

三 取引主任者の職務

宅地建物取引業者は、その義務とされている重要事項の説明を取引主任者へ第一項の登録を受けた者で宅地建物取引業者の業務に従事するものをいう。以下同じ。）に行なわせなければならず、また、書面の交付にあつては、取引主任者が記名押印した書面を交付しなればならないものとする。

四 証明書の携帯義務

取引主任者は、証明書を携帯し、取引の関係者の請求があつたときは、それを提示しなればならないものとする。

五 取引主任者に対する懲戒処分

取引主任者が、宅地建物取引業者の業務に関し不正又は著しく不当な行為をしたときは、第一項の規定により当該取引主任者の登録をした都道府県知事は、懲戒処分として、一年以内の期間を定めて、取引主任者としてすべき事務を行なうことを禁止し、又はその登録を消除することができるものとする。

第四 契約締結等の時期の制限

宅地建物取引業者は、宅地造成又は建築に関する工事に関し必要とされる開発許可、建築確認等があつた後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物について広告をし、その売買若しくは交換の契約を締結し、又はその売買若しくは交換を媒介してはならないものとする。

第五 契約内容の適正化等

一 損害賠償額の予定等の制限

宅地又は建物の売買の契約において、当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定めるときは、代金の額の十分の二をこえることとなる定めをしてはならないものとする。

なお、手附の額についても、同様とし、買主が売主に手附を交付したときは、買主は手附を放棄して、売主は手附の倍額を償還して、契約を解除することができるものとする。

二 瑕疵担保責任についての特約の制限

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買の契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、契約の相手方が損害賠償の請求等ができる期間についてその目的物の引渡しの日から二年以上とする特約をする場合を除き、民法に規定するものより相手方に不利となる特約をしてはならないものとする。

三 宅地又は建物の割賦販売の契約の解除等の制限

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の割賦販売（代金の全部又は一部について、目的物の引渡し後一年以上の期間にわたり、かつ、二回以上に分割して受領することを条件として行なうもの）をいう。以下同じ。）について賦払金の支払いの義務が履行されない場合においては、三十日以上相当の期間を定めて催告し、その期間内にその義務が履行されないうときでなければ、契約の解除等ができないものとする。

四 所有権留保等の禁止

1 宅地又は建物の割賦販売の場合における所有権留保の禁止

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の割賦販売を行なった場合に当該宅地又は建物を相手方に引き渡すまで（当該宅地又は建物を引き渡すまでに代金の額の十分の三をこえる額の金

錢の支払いを受けていない場合には、これをこえる額の金銭の支払いを受けるまで、にその所有権移転の登記等をしなければならぬものとする。ただし、相手方が、代金債権を担保するための抵当権若しくは先取特権の登記を申請し、又は保証人を立てる見込みがないときは、この限りでない。

2

宅地又は建物の割賦販売の場合における譲渡担保の禁止

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の割賦販売を行なつた場合において、当該宅地又は建物を相手方に引き渡し、かつ、代金の額の十分の三をこえる額の金銭の支払いを受けた後は、担保の目的で当該宅地又は建物を譲り受けてはならないものとする。

3

宅地建物取引業者が債務を保証した場合における所有権留保及び譲渡担保の禁止

宅地建物取引業者が宅地又は建物の販売を行なつた場合に

において、代金の全部又は一部に充てるための当該販売の相手方の金銭の借入れで、当該宅地又は建物の引渡し後一年以上の期間にわたり、かつ、二回以上に分割して返還することを条件とするものに係る債務を保証した場合においても、前二号と同様とするものとする。

第六 前金の保全措置

一 宅地建物取引業者は、宅地造成又は建築に関する工事の完了前に行なり当該工事に係る宅地又は建物の売買に関しては、次の各号に掲げる前金の保全に関する措置を講じた後でなければ、前金（代金の全部又は一部として授受される金銭及び手附その他の名義をもつて授受される金銭で代金に充当されるものである）について、契約の締結の日以後宅地又は建物の引渡し前に支払われるものをいう。以下同じ。）を受領してはならないものとする。

ただし、所有権移転の登記等がされたとき、又は受領しようとする前金の額へすでに受領した前金があるときは、その額を加えた額が代金の額の百分の五以下であるときは、この限りでないものとする。

1 銀行、信託会社その他政令で定める金融機関又は建設大臣が指定する者との間において、宅地建物取引業者が受領した前金の返還債務を負うことになつた場合において当該銀行等がその債務を保証することを委託する契約を締結し、かつ、当該銀行等が債務を保証することを約する書面を買主に交付すること。

2 保険事業者との間において、宅地建物取引業者が受領した前金の返還債務の不履行により買主に生じた損害を当該保険事業者がうめることを約する保証保険契約を締結し、かつ、

保険証券等を買主に交付すること。

二 宅地建物取引業者が前項各号のいずれか一に規定する措置を講じたいときは、買主は、前金を支払わなければならないものとする。

第七 指定保証機関

一 第六第一項第一号の指定は、前金保証事業を営もうとする者の申請により行なうものとする。

二 建設大臣は、指定の申請をした者が資本金五千万円以上の株式会社であること等一定の要件に該当すると認めるときでなければ、指定をしてはならないものとする。

三 指定を受けた者（以下「指定保証機関」という。）は、事業年度ごとに責任準備金を計上し、決算期ごとに支払備金を積み立てるほか、保証基金を設けなければならぬものとする。

四 建設大臣は、指定保証機関に対し財産の状況若しくは事業の運営について改善命令を発し、指示、事業の停止若しくは指定の取消しをし、又は報告若しくは資料の提出を命じ、若しくは立入検査をすることができるとする。

第八 案内所等の届出

宅地建物取引業者は、現地案内所その他の建設省令で定めるその業務を行なう場所について、あらかじめ、所在地、業務内容等を免許を受けた建設大臣又は都道府県知事及びその所在地を管轄する都道府県知事に届け出なければならぬものとする。

第九 監督処分に関する制度の整備

一 建設大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者が取引の關係者に損害を与えたとき等の場合のほか、この法律の規定に違反したとき、他の法令に違反し、宅地建物取引業者として不適

当であると認められるとき等の場合においても、必要を指示を
することが出来るものとする。

建設大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者が、業務に
関して重要な違反行違をしたとき、前項の指示に従わないとき、
建設大臣又は都道府県知事の処分違反したとき、不正又は著
しく不当な行為をしたとき等の場合においては、一年以内の期
間を定めて、業務の全部又は一部の停止を命ずることが出来る
ものとする。

三 建設大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者が、免許の
基準に適合しなくなつた場合等のほか、第二項に規定する場合
に該当し情状特に重いとき、又は業務の停止の処分に違反した
ときは、免許を取り消さなければならぬものとする。

四 建設大臣又は都道府県知事は、業務の停止又は免許の取消し

の処分をしたときは、その旨を公告するものとする。

第十 その他

以上の改正に関連して、罰則等の規定について所要の改正を行
なうものとする。