

宅地建物取引業法及び積立式宅地建物販売業法の一部を改正する法律案要綱

第一 宅地建物取引業法の改正

一 免許の基準の強化

刑法第二百四条等の罪を犯し、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日から五年を経過しない者に対しては免許をしてはならないものとする。(第五条第一項関係)

二 宅地建物取引主任者制度の改正

1 専任の取引主任者の設置義務の強化

建設省令で定める場所については建設省令で定める数の専任の取引主任者を置かなければならないものとする。(第十五条第一項関

係)

2 登録の基準の強化

刑法第二百四条等の罪を犯し、**罰金**の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日から五年を経過しない者については登録をしてはならないものとする。建設省令で定める期間以上の実務の経験を有する者等でなければ、登録をしてはならないものとする。(第十八条第一項関係)

三 媒介契約制度の改正

宅地建物取引業者は、依頼者が当該宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結することができない旨の特約を含む専任媒介契約(専属専任媒介契約)を締結したときは、建設省令で定める方法により契約の相手方を探索しなければならぬもの

とするとともに、依頼者に業務の処理状況を一週間に一回以上報告しななければならないものとする。(第三十四条の二関係)

四 事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等を行うことができない期間の延長

宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約について、その事務所等以外の場所において買受けの申込み等をした者が、当該買受けの申込みの撤回等を行うことができる期間を五日から八日に延長するものとする。(第三十七条の二第一項関係)

五 手付金等の保全に関する制度の改正

宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買に関しては、次の各号の一に掲げる措置を講じた後でなければ買主から手付金等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手付金等の額が代金の額の十分の一以下であり、かつ、政令で定める額以下であるときは、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手付金等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手付金等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。

イ及びロに掲げる措置を講ずること。

イ 建設大臣が指定する者（以下「指定保管機関」という。）との間において、宅地建物取引業者が自己に代理して当該指定保管機関に当該手付金等を受領させることとともに、当該指定保管機関が手付金等の額に相当する額の金銭を保管することを約する契約を締結し、かつ、当該契約を証する書面を買主に交付すること。

ロ 買主との間において、買主が宅地建物取引業者に対して有することとなる手付金等の返還を目的とする債権の担保として、イの契約に基づく寄託金の返還を目的とする債権について質権を設定する契約を締結し、かつ、当該契約を証する書面を買主に交付し、及びその質権の設定を確定日付のある証書をもつて指定保管機

関に通知すること。(第四十一条の二関係)

六 従業者証明書制度の改正等

宅地建物取引業者は、従業者に、証明書を携帯させなければ、その者を業務に従事させてはならないものとする。従業者は、取引の関係者から請求があつたときは、当該証明書を提示しなければならないものとする。

また、宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備えなければならないものとする。取引の関係者から請求があつたときは、当該従業者名簿を閲覧に供しなければならないものとする。(第四十八条関係)

七 指定保管機関

1 第四十一条の二第一項第一号の指定は、手付金等保管事業を営も

うとする者の申請により行うものとする。(第六十三条の三第一項
関係)

2 指定保管機関の指定の基準、指定の取消し等については、指定保
証機関に関する規定を準用するとともに、寄託金保管簿の備付け等
所要の規定の整備を行うものとする。(第六十三条の三第二項)第
六十四条関係)

八 その他

以上の改正に関連して監督及び罰則の規定の整備を行う等所要の改
正を行うものとする。

第二 積立式宅地建物販売業法の改正

一 許可の基準の強化

刑法第二百四条等の罪を犯し、罰金の刑に処せられ、その刑の執行

を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日から五年を経過しない者に対しては許可をしてはならないものとする。(第六条関係)

二 従業者証明書制度の改正等

積立式宅地建物販売業者は、従業者に、証明書を携帯させなければ、その者を業務に従事させてはならないものとする。従業者は、取引の関係者から請求があつたときは、当該証明書を提示しなければならぬものとする。

また、積立式宅地建物販売業者は、その事務所ごとに、従業者名簿を備えなければならぬものとする。取引の関係者から請求があつたときは、当該従業者名簿を閲覧に供しなければならぬものとする。(第三十七条関係)

三 その他

以上の改正に関連して監督及び罰則の規定の整備を行う等所要の改正を行うものとする。

第三 附則

施行期日

この法律は、原則として公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとし、特別の必要があるものについては、公布の日から起算して二年を経過する日から施行するものとする。(附則第一項関係)

二 経過措置

その他必要な経過措置を置くものとする。