

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案参照条文

○不動産特定共同事業法（平成六年法律第七十七号）（抄）

（許可の申請）

第五条 第三条第一項の許可を受けようとする者は、二以上の都道府県の区域内に事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあってはその主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して主務大臣に、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事に、次に掲げる事項を記載した許可申請書を提出しなければならない。

- 一 商号又は名称及び住所
 - 二 役員の氏名及び住所並びに政令で定める使用人があるときは、その者の氏名及び住所
 - 三 事務所の名称及び所在地並びに事務所ごとに置かれる第十七条第一項に規定する者の氏名及び住所
 - 四 資本又は出資の額
 - 五 宅地建物取引業法第三条第一項の免許に関する事項
 - 六 業務の種類（第二条第四項各号の種類をいう。以下同じ。）
 - 七 他に事業を行つてゐるときは、その事業の種類
 - 八 その他主務省令で定める事項
- 2 前項の許可申請書には、次に掲げる書類（第二条第四項第二号に掲げる行為に係る事業のみを行おうとする者にあつては、第四号に掲げるものを除く。）を添付しなければならない。
- 一 定款又はこれに代わる書面
 - 二 登記簿の謄本又はこれに代わる書面
 - 三 事務所について第十七条第一項に規定する要件を備えていることを証する書面
 - 四 不動産特定共同事業契約約款

五 その他主務省令で定める事項を記載した書類

(変更の届出)

第十条 不動産特定共同事業者は、第五条第一項各号（第五号及び第六号を除く。）に掲げる事項について変更（同項第三号に掲げる事務所の所在地の変更については、第八条第一項各号及び前条第二項の規定に該当するものを除く。）があつたときは、二週間以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を第三条第一項の許可を受けた主務大臣又は都道府県知事に届け出なければならぬ。

(事業実施の時期に関する制限)

第十九条 不動産特定共同事業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法第二十九条の許可、建築基準法第六条第一項の確認その他法令に基づく許可等の処分で政令で定めるもの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不動産特定共同事業を行つてはならない。

(不当な勧誘等の禁止)

第二十条 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、その相手方に対し、当該不動産特定共同事業契約に関する事項であつてその相手方の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしてはならない。

2 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の解除（組合からの脱退を含む。以下同じ。）を妨げるため、事業参加者に対し、当該不動産特定共同事業契約に関する事項であつて事業参加者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、不実のことを告げる行為をしてはならない。

第二十一条 不動産特定共同事業者又はその代理人、使用人その他の従業者（以下この条において「不動産特定共同事業者等」という。）は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、その相手方に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない。

2 不動産特定共同事業者等は、不動産特定共同事業契約の解除を妨げるため、事業参加者を、威迫して困惑させてはならない。

3 不動産特定共同事業者等は、前二項に定めるもののほか、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘又は解除の妨げに関する行為であつて、相手方又は事業参加者の保護に欠けるものとして主務省令で定めるものをしてはならない。

(金銭等の貸付け又はその媒介等の禁止)

第二十二條 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約の締結の勧誘をするに際し、その行う不動産特定共同事業に関し、その相手方に対し金銭若しくは有価証券を貸し付け、又はその相手方への第三者による金銭若しくは有価証券の貸付けにつき媒介、取次ぎ若しくは代理をしてはならない。

(不動産特定共同事業契約の成立前の書面の交付)

第二十四條 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約が成立するまでの間に、その申込者に対し、不動産特定共同事業契約の内容及びその履行に関する事項であつて主務省令で定めるものについて、書面を交付して説明しなければならない。

2 不動産特定共同事業者は、前項の規定により交付すべき書面を作成するときは、業務管理者をして、当該書面に記名押印させなければならない。

(不動産特定共同事業契約の成立時の書面の交付)

第二十五條 不動産特定共同事業者は、不動産特定共同事業契約が成立したときは、当該不動産特定共同事業契約の当事者に対し、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

一 不動産特定共同事業契約の第二條第三項各号に掲げる契約の種類

二 不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の目的となる不動産を特定するために必要な表示及びその不動産取引の内容

三 事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項

四 不動産特定共同事業契約に係る財産の管理に関する事項

五 契約期間に関する事項

六 契約終了時の清算に関する事項

七 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容

八 その他主務省令で定める事項

2 不動産特定共同事業者は、前項の規定により交付すべき書面を作成するときは、業務管理者をして、当該書面に記名押印させなければならない。

(書面による解除)

第二十六条 事業参加者は、その締結した不動産特定共同事業契約について前条第一項の書面を受領した日から起算して八日を経過するまでの間、書面により当該不動産特定共同事業契約の解除をすることができる。

2 前項の解除は、その解除をする旨の書面を発した時に、その効力を生ずる。

3 第一項の規定による解除があつた場合には、当該不動産特定共同事業者は、その解除に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができない。

4 前三項の規定に反する特約で事業参加者に不利なものは、無効とする。

(財産管理報告書の交付等)

第二十八条 不動産特定共同事業者は、事業参加者の求めに応じ、不動産特定共同事業契約に係る財産の管理の状況について説明しなければならない。

2 不動産特定共同事業者は、事業参加者に対し、主務省令で定めるところにより、定期に、不動産特定共同事業契約に係る財産の管理の状況についての報告書を交付しなければならない。

3 不動産特定共同事業者は、前項の規定により交付すべき書面を作成するときは、業務管理者をして、当該書

面に記名押印させなければならない。

(信託会社等に関する特例)

第四十六条 第三条から第十条まで及び第三十六条の規定は、信託会社及び信託業務を兼営する銀行で宅地建物取引業法第七十七条第三項の規定による届出をしたもの（以下この条において「特定信託会社等」という。）には、適用しない。

2 不動産特定共同事業を営む特定信託会社等については、前項に規定する規定を除き、主務大臣の第三条第一項の許可を受けた不動産特定共同事業者とみなしてこの法律の規定を適用する。この場合において、第二十三条中「第三条第一項の許可又は第九条第一項の認可」とあるのは「第四十六条第三項又は第四項の届出」と、第三十八条中「第三十六条の規定による処分」とあるのは「第四十六条第五項の規定による業務の停止の命令」とする。

3 特定信託会社等は、不動産特定共同事業を営もうとするときは、主務省令で定めるところにより、不動産特定共同事業契約約款を添付して、その旨を主務大臣に届け出なければならない。

4 第二項の規定により不動産特定共同事業者とみなされた特定信託会社等は、第十二条の規定により不動産特定共同事業者名簿に登録された事項（第五条第一項第五号に掲げるものを除く。）について変更があったとき、又は不動産特定共同事業契約約款の追加若しくは変更をしたときは、二週間以内に、主務省令で定めるところにより、その旨を主務大臣に届け出なければならない。

5 第二項の規定により不動産特定共同事業者とみなされた特定信託会社等が、第三十五条第一項各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき、又は同条第一項若しくは第二項の規定による業務の停止の命令に違反したときは、主務大臣は、当該特定信託会社等に対し、五年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

(適用の除外)

第四十七条 第二十二條の規定は、宅地建物取引業法第二條第三号に掲げる宅地建物取引業者（次項において

「宅地建物取引業者」という。）を相手方とする場合については、適用しない。

2 第二十六條の規定は、事業参加者が宅地建物取引業者である場合については、適用しない。

3 この法律の規定は、国及び地方公共団体については、適用しない。