

# 宅建業法等の平成18年度改正と 重要事項説明について

調査研究部 研究課長 村川 隆生

## －もくじ－

はじめに

1. 宅地造成規制法に関する事項について
  - (1) 広告の開始時期・契約の締結時期の制限と重要事項説明
  - (2) 造成宅地防災区域内にあるときの説明義務
2. 瑕疵担保責任の履行に関する措置について
  - (1) 改正の内容
  - (2) 重要事項説明への記載
3. 47条一号「重要な事項」の告知義務について
  - (1) 改正の内容
  - (2) 重要事項説明における留意点等
4. 移動等円滑化経路協定区域に関する法令上の制限について
5. 信託受益権の売買に関する業法改正の予定について

## はじめに

平成17年に発生したアスベスト・耐震偽装問題、その他の対策にともなう各種法令の改正に伴い、平成18年度は、宅建業法・施行令・施行規則が大幅に改正・施行された。

平成18年度の宅建業法等の改正は、次の通りである。

主な改正事項の概要		改正法令等	施行日
1	① 石綿使用に関する重説義務	施行規則 16条の4の3 三号	4/24
	② 耐震診断の記録に関する重説義務	施行規則 16条の4の3 四号	
2	① 宅造の許可に関する「広告開始時期・契約締結時期等の制限」	施行令 2条の5 十六号	9/30
	② 宅地造成に関する法令に基づく制限	施行令 3条 十七号	
	③ 造成宅地防災区域に関する重説義務	施行規則 16条の4の3 一号	
3	① 瑕疵担保責任の履行に関する措置に関する重説義務	宅建業法 35条1項 十三号 施行規則 16条の4の2 各号	12/20
	② 瑕疵担保責任の履行に関する措置に関する契約書面記載義務	宅建業法 37条1項 十一号	
	③ 47条規定の明確化	宅建業法 47条 一号	
	④ 罰則の引き上げ	宅建業法 79条～	
	⑤ 移動等円滑化経路協定区域に関する法令に基づく制限	施行令 3条 三十三号	

\* 上記2の改正は、「宅地造成等規制法等の一部を改正する法律」、3の①～④は「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」、3の⑤は「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」の施行に伴うもの。

上記改正1の石綿・耐震診断に関する重要事項説明については、「RETIO63号・64号」において解説した。本稿では、2及び3について改正の内容を確認し、重要事項説明書の記載方法や留意点について考察する。なお、「ガイドライン」で特に示されていない考え方等は、執筆者の私見であることをご了承願いたい。

## 1. 宅地造成等規制法（以下「宅造法」）に関する事項について

### (1) 広告の開始時期・契約の締結時期の制限と重要事項説明

宅造法 8 条① 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事については、造成主は、当該工事に着手する前に、国土交通省令に定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。

12 条 第 8 条 1 項本文の許可を受けた者は、当該許可に係る宅地造成に関する工事の計画の変更をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

今回の改正では、宅造法 8 条の許可に加え 12 条の変更の許可について追加された。

許可に係る宅地造成に関する工事の変更をする場合には、変更の許可を受けた後でなければ広告も契約の締結もできないことを規定したものである。

### ○ 宅造規制区域内の土地を取引する場合

重要事項説明における「法令に基づく制限」の概要として、宅造法 8 条、12 条の制限内容を記載・説明する必要がある。

#### 【記載例】

(制限の概要)

宅地造成規制区域内において、宅地造成に関する工事を行なおうとする造成主は、工事着手前に都道府県知事の許可を受けなければなりません。また、許可を受けた者は、当該許可に係る宅地造成に関する工事の計画の変更をしようとするときは、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

### (2) 造成宅地防災区域内にあるときの説明義務

業法施行規則16条の4の3 一 当該宅地又は建物が宅地造成等規制法第20条第1項により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨

現時点では、造成宅地防災区域の指定をされた土地は少ないと思われるが、従来の調査事項に加えて、調査漏れのないように注意が必要である。

#### 【記載例】・・・国土交通省重要事項説明書標準様式

### ○ 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域内	造成宅地防災区域外
-----------	-----------

## 2. 瑕疵担保責任の履行に関する措置について

### (1) 改正の内容

宅建業法35条① 十三 当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令で定めるものを講ずるかどう  
か、及びその措置を講ずる場合における措置の概要

施行規則16条の4の2 法第35条1項第13号の国土交通省令で定める措置は、次の各号の一に掲げるものとする

- 一 当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する保証保険契約又は責任保険契約の締結
- 二 当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する保証保険又は責任保険を付保すること委託する契約の締結
- 三 当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する債務について銀行等が連帯して保証することを委託する契約の締結

(ガイドライン\*)

規則16条の4の2に掲げる瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、「その措置の概要」として、少なくとも次に掲げる事項を説明することとする。

- ① 保証保険契約又は責任保険契約にあっては、当該保険を行う機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲
- ② 保証保険又は責任保険の付保を委託する契約にあっては、当該保険の付保を受託する機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲
- ③ 保証委託契約にあっては、保証を行う機関の種類及びその名称又は商号、保証債務の範囲、保証期間、及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲

例えば、新築住宅の売主Aが当該住宅を機関Bに登録し、機関Bが当該登録に基づいて売主Aの瑕疵担保責任に関する責任保険の付保を行う場合は、機関Bへの登録に基づき機関Bが売主Aの瑕疵担保責任に関する責任保険の付保を行う旨、保険期間、保険金額及び保険の対象となる瑕疵の範囲を説明することとする。

当該措置の内容として、当該措置に係る契約の締結等に関する書類を別添することで差し支えない。

当該宅地又は建物が宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前のものである等の事情により、重要事項の説明の時点で瑕疵担保責任の履行に関する措置に係る契約の締結が完了していない場合にあっては、当該措置に係る契約を締結する予定であること及びその見込みの内容の概要について説明するものとする。

なお、本説明義務については、瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずること自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではないことに留意すること。

\*ガイドライン：「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」

耐震偽装問題による被害者の損害回復が問題となっている。耐震偽装により耐震強度が不足し、耐震補強工事、建替えが必要となった建物を購入した買主は、当然に売主に対して瑕疵担保責任に基づく損害賠償の請求、契約の解除を求めることができる。

しかしながら、売主に損害を賠償する資力がない場合は、瑕疵担保責任を履行できずに、買主は、被った損害の回復を図れない。その方策として、新築住宅の売主等に対し、瑕疵担保責任の履行の保全措置、つまり保証保険等の義務付けが検討されている。

今回の改正は、「瑕疵担保責任の履行に関する措置」が売主や宅建業者に義務付けられたものではないが、当該措置を講ずるかどうかについて、買主に説明することを宅建業者に義務付けたものである。

一方で、売主事業者等が積極的に措置を講ずることを期待したものでもあると思われる。

なお、この「瑕疵担保責任の履行に関する措置」の重説義務は、売買・交換について適用され、賃貸借については適用がない。

## (2) 重要事項説明書への記載

### 【記載例】

#### ○ 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要・・・国土交通省重要事項説明書標準様式

瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずるかどうか	講ずる ・ 講じない
瑕疵担保責任の履行に関する措置の内容	(保証保険契約又は責任保険契約を締結する場合) ①保険を行う機関の名称又は商号 ②保険期間 ③保険金額 ④保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲  * 上記記載に代え契約の締結等に関する書類を別添してもよい。 「別添の、○○○○を参照下さい。」等と記載する。

保全措置の例として、財団法人住宅保証機構（以下、「保証機構」）には、売主業者が倒産した場合にも保険でカバーできる「住宅性能保証制度」（オプションとして「地盤保証制度」もセットできる。）、「住宅完成保証制度」、「既存住宅保証制度」などが用意されている。

保証機構の「住宅性能保証制度」を利用するには、登録事業者として登録が必要であるが、2006年3月末現在で約4万社が登録している。住宅登録申請数は、2006年8月現在までの総累計で約125万戸となっている。

## 【新築住宅・・・住宅保証性能保証制度を利用する場合の記載例】

瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずるかどうか	講ずる ・ 講じない
措置の内容	本契約の対象となる住宅は、(財)住宅保証機構の「住宅性能保証制度(別紙)」を利用します。 保証内容については、別添の「住宅性能保証制度における保険の付保について」を参照下さい。

## 【中古住宅・・・既存住宅保証制度を利用する場合の記載例】

瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずるかどうか	講ずる ・ 講じない
措置の内容	本契約の対象となる住宅は、(財)住宅保証機構の「既存住宅保証制度」の登録を受けるものとします。 保証内容については、別添の「既存住宅保証制度の保証内容について」を参照下さい。

なお、保証機構の保証制度を利用する場合の重要事項説明書及び37条書面(売買契約書)に対する対応については、保証機構のホームページで確認することができる。

[http://www.hownes.com/revision\\_info/revision\\_info.asp](http://www.hownes.com/revision_info/revision_info.asp)

### 3. 47条1号「重要な事項」の告知義務について

#### (1) 改正の内容

旧法は、「重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為」と規定するのみで、具体的な「重要な事項」については示されていなかった。

今回の改正は、新たな調査義務を課すものではないが、その「重要な事項」の内容について具体的に示したものである。

**宅建業法47条** 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の契約について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

イ 第35条第1項各号又は第二号各号に掲げる事項

ロ 第35条の2各号に掲げる事項

ハ 第37条第1項各号又は第2項各号（第1号を除く。）に掲げる事項

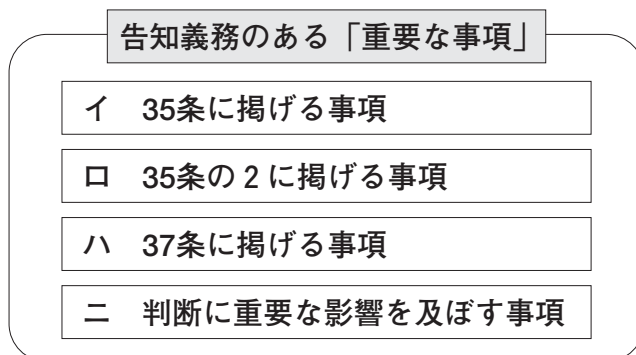
ニ イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等対価の額若しくは支払方法、その他の取引条件又は宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であって、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

(ガイドライン)

第47条第一号の禁止行為の成立時期について

本号中「宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため」とは、例えば、当該目的物に対する隠れた瑕疵が発覚した場合や、契約の目的物となる宅地又は建物に関連して、宅地建物取引業者に不法行為が発生した場合の修補の請求や損害賠償の請求の権利の行使を妨げることを目的として行う場合が該当する。

不告知・不実告知の対象となる「重要な事項」をまとめると次のようになる。





## (2) 重要事項説明における留意点等

## イ. 業法35条（重要事項説明）に掲げる事項について

業法35条は、「宅建業者は、取引主任者をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明させなければならない。」と規定している。したがって、35条に掲げられた事項については、書面を交付して説明する義務があるので、これを怠った場合は、35条の「重要事項説明義務違反」として処分の対象となる。

今回の改正において、47条1号の告知事項に「35条各号に掲げる事項」が示されたことは、35条の重要事項説明の内容に不備（調査不足・調査ミス…等）があり、不告知・不実告知となる行為を行った場合、35条違反は当然のこと、故意性が認定されると47条違反でもその責任を問うことを明確にしたといえる。

47条は、故意性が要件になっているが、故意性が認定されるということは、不告知・不実告知について、宅建業者に悪意があるということであるから、違反行為としてはより重いものであり、35条違反に比しその処分も重くなることに注意しなければならない。

## ロ. 35条の2（供託所等に関する説明）掲げる事項について

供託所等に関する事項は、すでに活字が印字され重要説明書に組み込まれている様式を使用していることが一般であろうと思われるので、通常は、記載漏れ等の問題はないように思われる。しかし、不告知・不実告知の違反行為があると、①と同様に47条違反の問題が生じることに注意しなければならない。

## ハ. 37条（契約の内容を記載した書面＝契約書）に掲げる事項について

37条は、「宅建業者は、契約が成立したときは、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。」と規定している。いわゆる売買（賃貸借）契約書の交付義務である。35条（重要事項説明書）との違いは、書面の交付を義務付けているが、説明義務までは課していない点にある（ただし、契約の解除に関する事項等の一定の事項については35条において説明義務を課している）。

今回の改正において、47条1号の告知事項に「37条の各号に掲げる事項」が示されたことは、契約の内容について説明をせずに、その契約の内容が原因で紛争となった場合、その説明をしなかったことについて、47条違反と認定されることもあるということになる。つまり、「契約は自己責任で行うものであり、契約書を読まないあなたが悪い」とばかりいえず、宅建業法上、取引に関与した宅建業者の責任も問われることになる。

実務においては、大半の宅建業者は契約書の読みあわせを行い契約内容の確認をしているものと思われるが、説明が行われていないと思われる取引も見られる（特に賃貸借契約においては行われていない場合も多いように思われる…）。

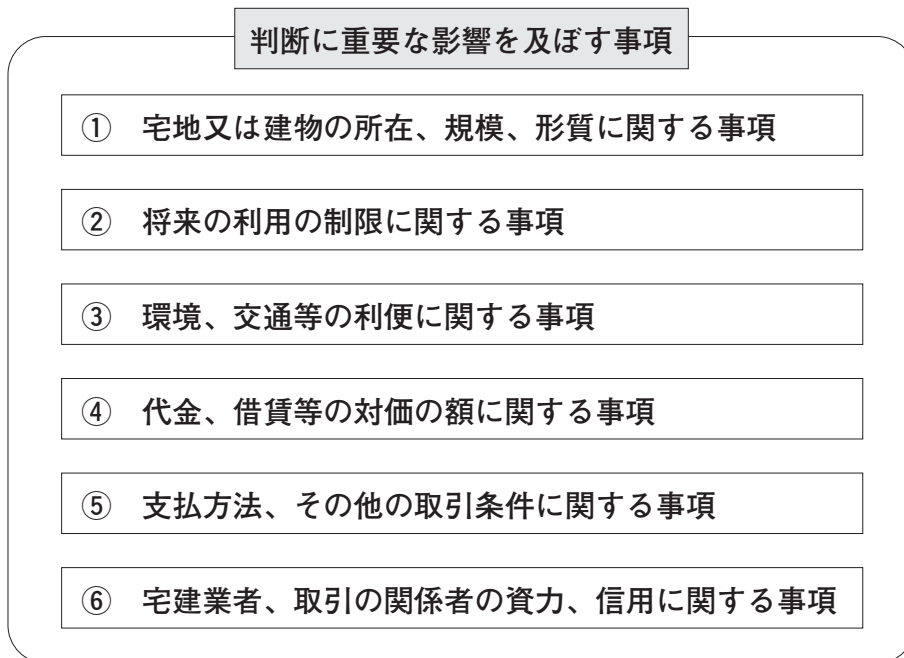
取引において、契約書は当事者間で合意された内容を書面化した最も重要なものであるので、契約締結の前に確認するのは当然のことである。



## 二、「判断に重要な影響を及ぼす事項」について

いわゆる「その他の重要な事項」である。宅建業法の重説義務がある事項なのか、実務において、その判断に迷うことの多い事項である。

今回の改正により、新たな調査事項が課されたわけではなく、考え方は従来と同じであるが、その重要な事項を具体的に示したものである。



宅建業法が、取引に関与する宅建業者に対して「重要事項」の説明義務を課す趣旨は、不動産取引に関する知識が不足する購入予定者に対して、取引対象物件に関する事項や取引条件に関する事項等の情報を事前に提供して、購入するかどうかの判断が適切に行えるようするためである。

したがって、重要事項の内容は、業法35条に列挙された事項だけでは足りず、購入の判断に重要な影響を及ぼすその他の事項も「重要な事項」として説明することが必要になる。このことを規定したのが47条一号である。

①～⑥に直接当てはまらないように思われるが、「暴力団事務所」、「自殺物件」等の心理的瑕疵に関する事項等も、従来と同様に「取引の判断に重要な影響を及ぼす重要な事項」として説明義務があることは論を俟たない。

業界においては、⑥の「資力」・「信用」に関する事項についてさまざま議論の対象となっていたように思う。これについては、取引の判断に重要な影響を及ぼすような「取引の関係者の資力・信用力」について、宅建業者が「知っていた場合」には告げる義務が生じるものであり、従来からこのような場合には、説明義務があると解されている。

したがって、今回の改正により、資力・信用調査について、⑥が示されたことで、特段に新たな調査が求められたものではなく、新たな説明義務が付加されたものではない。

#### 4. 移動等円滑化経路協定区域に関する法令上の制限について

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（以下、「バリアフリー新法」）は、平成18年6月21日に法律が公布され、同年12月20日に施行された。本法律の施行に伴い、宅建業法施行令3条1項三十三号（法35条1項二号の法令に基づく制限）に追加されたものである。

バリアフリー新法46条、50条4項の規定に基づく制限に該当する場合、その概要を説明する必要がある。

##### 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律

**第46条** 第43条第3項（略）の規定による認可の公告のあった移動等円滑化経路協定は、その公告のあった後において当該移動等円滑化経路協定区域内の土地所有者等となった者（略）に対しても、その効力があるものとする。

**第50条4項** （一の所有者による移動等円滑化経路協定の設定条項…条文省略）

（参考条文…移動等円滑化経路協定の締結等）…条文中、（）内の一部省略

**第41条** 重点整備地区内の一団の土地の所有者及び建築物その他の工作物の所有を目的とする借地権その他の当該土地を使用する権利を有する者は、その全員の合意により、当該土地の区域における移動等円滑化のための経路の整備又は管理に関する協定（「移動等円滑化経路協定」）を締結することができる。以下省略

2 移動等円滑化経路協定においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 移動等円滑化経路協定の目的となる土地の区域（以下「移動等円滑化経路協定区域」という。）及び経路の位置
- 二 次に掲げる移動等円滑化のための経路の整備又は管理に関する事項のうち必要なもの
  - イ 前号の経路における移動等円滑化に関する基準
  - ロ 前号の経路を構成する施設（エレベーター、エスカレーターその他の移動等円滑化のために必要な設備を含む。）の整備又は管理に関する事項
  - ハ その他移動等円滑化のための経路の整備又は管理に関する事項
- 三 移動等円滑化経路協定の有効期間
- 四 移動等円滑化経路協定に違反した場合の措置

3 移動等円滑化経路協定は、市町村長の認可を受けなければならない。

（参考…用語の定義）

**高齢者、障害者等**： 高齢者又は障害者で日常生活又は社会生活に身体の機能上の制限を受けるものその他日常生活又は社会生活に身体の機能上の制限を受ける者をいう。

**移動等円滑化**： 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上することをいう。

## 5. 信託受益権の売買に関する業法改正の予定について

宅建業者が委託者となる宅地又は建物に係る信託の受益権の売買を行う場合は、相手方に対して、重要事項説明書の交付・説明の義務が課される。

本改正は、証券取引法改正法の施行の日（公布の日・平成18年6月14日から起算して1年6月を超えない範囲内において政令で定める日）から施行される。

(宅建業法35条3項)

宅地建物取引業者は、宅地又は建物に係る信託（当該宅地建物取引業者を委託者とするものに限る。）の受益権の売主となる場合における売買の相手方に対して、その者が取得しようとしている信託の受益権に係る信託財産である宅地又は建物に関し、その売買の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、少なくとも次の事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明させなければならない。以下略

一号～7号（記載事項…省略）