

宅地建物取引業法施行規則の改正について

紛争防止に関する事項を中心として

建設省建設経済局不動産業課経営指導係長

大澤 一夫

一 はじめに

不動産取引にかかる苦情・相談についてみると、昭和五〇年代初・中期の三万件台をピークに、その後減少を続け、昭和六二年には一万件台まで減少している。ここ数年はバブルの崩壊にともない若干の増加傾向を示したのち、平成五年度には再び減少に転じている。さらに、これら苦情・相談の内容についてみると、最近の賃貸物件の媒介の増加に伴い賃貸媒介契約に関するものが増加しつつあること、重要事項の説明の不備等取引主任者の業務に関する紛争が依然少なからずある一方で、それにも増して法律上必ずしも取引主任者の業務とされていない分野に関するものも大きな割合を占めていることなどが特徴的といえる。

いえる。

このような状況も踏まえて、平成七年四月一九日に公布された宅地建物取引業法の一部を改正する法律（平成七年法律第六七号）が、平成八年四月一日に施行されることになった（媒介契約及び指定流通機構に係る部分を除く）。また、改正法の施行に向けて宅地建物取引業法施行令の一部を改正する政令及び宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令がそれぞれ平成七年十二月八日及び平成八年一月二三日に公布されたところである。ここでは、これら改正法令のうち紛争防止に関する事項として①業務に関する禁止事項、②重要事項説明事項の簡素・合理化等の概要について以下述べることとする。

二 改正内容の概要

1 業務に関する禁止事項について

不動産の販売活動に際して過度のセールストーク、いわゆるオーバートークがトラブル発生の背景になっている状況にかんがみ、宅地建物取引業法第四七条に規定する宅地建物取引業者の業務に関する禁止事項に加えて、宅地建物取引業者のほか、その従業者に対する業務に関する禁止事項を追加することとした。なお、本規定に違反する場合は、指示処分、業務停止等の監督処分の対象とされているが、直接罰則の適用はない。

(1) 将来利益の断定的判断の提供の禁止

契約の締結の勧誘をするに際し、物件の値上がりが確実であるから将来の転売によって必ず一定の利益が生じるなど将来利益を断定的に提供することの禁止である。例えば、「三年後には、物件価格が二・五倍となることが確実である」と告げることを禁ずるものである。

(2) 威迫行為の禁止

契約を締結させようとして、または契約の解除や申込みの撤回を妨げようとして、相手方を威迫することの禁止である。ここでいう相手方を威迫する行為とは、脅迫とは異なり、相手方に恐怖心を生じさせる程度のもは要しないが、相手方に不安の念を抱かせる行為であって、刑法事犯に当たらないような巧妙かつ悪質な地上げ行為等を主に想定したものである。

(3) その他相手方等の保護に欠けるものとしての建設省令で定める行為の禁止

イ 契約締結の勧誘に関する以下の行為

① 将来の環境、交通等の状況の断定的判断の提供の禁止

将来の環境、交通等の状況について誤解させるようなオーバートークを防止するた

めに追加したものである。

これに該当する事例には、例えば、よく調べもしないままに「将来南側に五階建以上の建物が建つ予定は全くない」、「〇〇には、国道が二・三年後に必ず開通する」というように将来どうなるか確定していない環境・交通等についての判断を断定的に提供することを禁ずるものである。

② 契約を不当に急がせる行為

正当な理由なく、契約締結の判断に必要な時間を与えることを拒否することの禁止である。例えば、「明日では契約締結はできなくなるので(事実を歪める)、今日しか待てない」というように告げることにより契約を不当に急がせることを禁ずるものである。

③ 電話による長時間の勧誘等により相手方を困惑させる行為の禁止

長時間の電話、ファックス、訪問等による執拗な勧誘等により、相手方の私生活や業務の平穩を害するような行為を禁止するものである。

ロ 契約の申込撤回時における預り金の返還の拒否の禁止

宅地建物取引業者が預り金を一旦授受した

後において、契約の申込みを撤回しようとする場合には、当該預り金の返還を拒むことを禁止するものである。例えば、「預り金は手付となっており、返還できない。」などと預り金を手付だと主張して返還を拒むことが該当する。

ハ 手付放棄による契約解除の申出の拒否の禁止

宅地建物取引業者が自ら売主である場合など手付を所謂解約手付の性格を有する手付として授受した場合においては、既に履行に着手している場合等の正当な理由がないのに、これを拒んで損害賠償金を請求すること等を禁止するものである。

2 重要事項説明関係

賃貸住宅は、全住宅ストックの四分の一を占めるなど国民生活の居住の場として重要な機能を果たしているが、その流通・管理の実態をみると、媒介・代理契約は依然口約束によるものが多く、重要事項説明の不備等を中心として多くの紛争が生じている。また、最近において貸借の代理・媒介業務も増加している。これらを踏まえて、今回の改正法令で

は、重要事項説明制度の簡素化・合理化を図った。すなわち、宅地・建物の賃借人が直接影響を受ける立場にない事項については、説明事項から除外する一方、賃借の契約に固有の事項を追加することとしたものであり、具体的内容は以下の通りである。

イ 法令に基づく制限

法令に基づく制限に係る事項については、改正法により契約内容の別（契約の目的物が宅地であるか建物であるかの別又は契約が売買・交換であるか賃借であるかの別）に定めることとされたことを受け、宅地建物取引業法施行令（以下「令」という。）第三条を改正し、次の三つに区分し、それぞれ説明すべき制限の内容を定めたものである。

① 宅地又は建物の売買・交換の契約

土地又は建物の所有者に適用される制限を説明事項とする。すなわち、従前どおり都市計画法、建築基準法等に基づく建築制限、所有権等の譲渡制限等改正前の令第三条に規定されている制限をそのまま説明事項とする（変更なし）。

② 宅地の賃借の契約

①の制限のうち土地の所有者に限って適用されるもの以外のものを規定するものと

する。すなわち、従来説明すべき事項とされていた制限から土地の所有者に対する一定の建築義務及び利用制限（新住宅市街地開発法第三条等）及び土地の所有者に対する所有権の譲渡制限（都市計画法第五二条の三第二項及び第四項等）を除いたものを説明事項とするものであること。

③ 建物の賃借の契約

①の制限のうち建物の賃借人に適用される制限のみを規定する。すなわち、従来説明すべき事項とされていた制限のうち建物の賃借権の設定・移転に関する制限（新住宅市街地開発法第三二条第一項等）のみを説明事項とし、それ以外はすべて説明事項から除外することとした（結果として説明すべき法令は四法令となった）。

ロ 私道負担

私道負担については、直接には敷地の所有者・賃借人に対する制限であって、建物の賃借人は当該負担の直接の名宛人でないことから、建物の賃借の契約の場合においては、説明事項から除外することとした。

ハ 区分所有建物（マンション）

① 区分所有建物を契約の目的物とする場合

の説明事項については、新たに「専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め」を追加することとした。これには、例えば、フローリング工事の禁止、ペット飼育の禁止等を規約に定める場合が該当する。

② 区分所有建物の賃借の契約においては、イの事項及び管理委託を受けた者の氏名・住所のみとし、それ以外の敷地の権利関係、管理費・修繕積立金の負担等を説明事項から除外することとした。

ニ 法第三十五条第一項第二号の省令事項（賃借に固有の事項）

改正法令により新たに創設された省令事項として、建物の賃借の契約にあつては次の①から⑤までの事項を、宅地の賃借の契約にあつては②から⑥までの事項を賃借の契約固有の事項として追加することとした。

① 浴室、便所等建物の設備の状況

建物の賃借の契約の場合においては、浴室、便所、台所等建物の設備の有無、型式等を説明事項として追加することとした。

② 契約期間及び契約の更新に関する事項
賃借の契約の基本的事項として契約期間と契約の更新に関する事項を追加したものである。例えば、二年毎の更新であること、

その際の賃料の改定方法、更新料の有無がこれに該当する。

③ 用途その他の利用の制限に関する事項
居住用であるか事業用であるか等の用途のほか、ペット飼育の禁止等利用の制限に関する事項を追加したものである。

④ 敷金の契約終了時の精算に関する事項
敷金、保証金等契約終了時に精算することとされている金銭の精算に関する事項を追加したものである。これには、例えば、敷金が充当される範囲が該当する。

⑤ 管理委託を受けた者の氏名・住所

最近においては、マンション管理だけでなくアパート等の賃貸においても賃料の收受等物件の管理を自己以外の者に委託する場合が見受けられるところ、区分所有建物の場合と同様、管理会社の名称・住所を追加したものである。

⑥ 契約終了時における建物の取壊しに関する事項

主に定期借地権を念頭においた事項として追加することとしたものである。これには、例えば、五〇年後に更地にして返還すること等がある。

3 その他

イ 免許基準の強化

宅地建物取引業に関して暴力団の介入を排除するための措置を一層強化する観点から、宅地建物取引業の免許、取引主任者登録等の基準（欠格事由）に、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七七号）の規定に違反したことにより、罰金の刑に処せられた日から五年を経過しない者でないことを追加した。

ロ 取引主任者に対する指示処分追加

取引主任者として不適当な行為があった場合において、従来から都道府県知事が採り得る措置としては、取引主任者の事務の禁止又は登録の消除があるが、これらは比較的重い処分であるため、都道府県知事その発動に逡巡するきらいがあった。したがって、取引主任者として不適当な行為のうちその情状の比較的軽いものについては、いわば「イエローカード」として必要な指示をし、以後の適正な業務遂行を求めることができるようにする趣旨から、本処分を追加することとしたものである。

ハ 罰金額の適切な引上げ

物価スライド等を勘案し、無免許営業を行った場合の罰金を五〇万円以下から一〇〇万円以下に引き上げる等、罰金額の見直しを行った。

三 おわりに

今回の改正のうち紛争の防止に関するものについては、最近における不動産取引を巡る紛争の実態にかんがみ、消費者保護の徹底を図る観点から行われたものであり、改正法令の趣旨を十分に理解され、その円滑な運用に努めていただきたい。