

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

(宅地建物取引業法の一部改正)

第一条 宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第百七十六号)の一部を次のように改正する。

目次中「第二節 指定保証機関(第五十一条―第六十四条)」を「第
第

二節 指定保証機関(第五十一条―第六十三条の二)

に改める。

三節 指定保管機関(第六十三条の三―第六十四条)」

第三条第二項を次のように改める。

2 前項の免許の有効期間は、三年とする。

第三条第三項中「前項」を「第三項」に改め、同項を同条第六項とし

、同条第二項の次に次の三項を加える。

3 前項の有効期間の満了後引き続き宅地建物取引業を営もうとする者は、免許の更新を受けなければならない。

4 前項の免許の更新の申請があつた場合において、第二項の有効期間の満了の日までにその申請について処分がなされないときは、従前の免許は、同項の有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。

5 前項の場合において、免許の更新がなされたときは、その免許の有効期間は、従前の免許の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

第四条第一項中「前条第一項の免許」の下に「（同条第三項の免許の更新を含む。第二十五条第六項を除き、以下同じ。）」を加え、同条第

二項第三号中「第十五条第一項」を「事務所について第十五条第一項」に改める。

第五条第一項第三号中「、又はこの法律の規定に違反して罰金の刑に処せられ」を削り、「又は刑の執行」を「又は執行」に改め、同号の次に次の一号を加える。

三の二 この法律の規定に違反し、又は刑法（明治四十年法律第四十五号）第二百四条、第二百六条、第二百八条、第二百八条ノ二、第二百二十二条若しくは第二百四十七条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正十五年法律第六十号）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

第七条に次の一項を加える。

第三条第四項の規定は、宅地建物取引業者が前項各号の一に該当して引き続き宅地建物取引業を営もうとする場合において第四条第一項の規定による申請があつたときについて準用する。

第十五条第一項中「事務所」の下に「その他建設省令で定める場所（以下この条及び第五十条第一項において「事務所等」という。）」を加え、「その業務に従事する者の数に応じて」を「事務所等の規模、業務内容等を考慮して」に改め、同条第二項及び第三項中「事務所」を「事務所等」に改める。

第十六条の八第二項中「（明治四十年法律第四十五号）」を削る。

第十八条第一項中「次の各号のいずれにも該当しない」を「宅地若しくは建物の取引に関し建設省令で定める期間以上の実務の経験を有するもの又は建設大臣がその実務の経験を有するものと同等以上の能力を有

すると認めた」に、「行なつた」を「行つた」に改め、同項に次のただし書を加える。

ただし、次の各号の一に該当する者については、この限りでない。

第十八条第一項第五号中「、又はこの法律の規定に違反して罰金の刑に処せられ」を削り、「又は刑の執行」を「又は執行」に改め、同号の次に次の一号を加える。

五の二 この法律の規定に違反し、又は刑法第二百四条、第二百六条、第二百八条、第二百八条ノ二、第二百二十二条若しくは第二百四十七条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯し、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

第二十一条第二号中「第五号」を「第五号の二」に改める。

第二十六条第一項中「第七条」を「第七条第一項」に改める。

第三十条第一項中「第三条第二項若しくは」を「第三条第二項の有効期間（同条第四項に規定する場合にあつては、同項の規定によりなお効力を有することとされる期間を含む。第七十六条において同じ。）が満了したとき、」に改める。

第三十四条の二第六項中「前三項」を「第三項から前項まで」に改め、同項を同条第七項とし、同条第五項中「一回以上」の下に「（専属専任媒介契約にあつては、一週間に一回以上）」を加え、同項を同条第六項とし、同条第四項の次に次の一項を加える。

5 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（以下「専属専任媒介契約」という。）を締結

したときは、依頼者の保護並びに宅地及び建物の流通の実情を考慮して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。

第三十五条第一項第九号中「前金」を「手付金等」に改め、「同条」の下に「又は第四十一条の二」を加え、同項第十号中「第四十一条第一項」の下に「又は第四十一条の二第一項」を加え、「前金」を「手付金等」に改める。

第三十七条の二第一項第一号中「五日」を「八日」に改める。

第四十一条の見出し中「前金」を「手付金等」に改め、同条第一項中「行なう」を「行う」に、「みずから」を「自ら」に、「前金」を「手付金等」に、「手附」を「手付金」に、「すでに」を「既に」に改め、「百分の五以下」の下に「であり、かつ、宅地建物取引業者の取引の実

情及びその取引の相手方の保護を考慮して政令で定める額以下」を加え、同条第二項中「前金」を「手付金等」に改め、同条第三項第一号中「前金」を「手付金等」に、「すでに」を「既に」に改め、同項第二号中「前金」を「手付金等」に改め、同条第四項中「行なう」を「行う」に、「前金」を「手付金等」に改め、同条の次に次の一条を加える。

第四十一条の二 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（前条第一項に規定する売買を除く。）に関しては、同項第一号若しくは第二号に掲げる措置を講じた後又は次の各号に掲げる措置をいずれも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。ただし、当該宅地若しくは建物について買主への所有権移転の登記がされたとき、買主が所有権の登記をしたとき、又は当該宅地建物

取引業者が受領しようとする手付金等の額（既に受領した手付金等があるときは、その額を加えた額）が代金の額の十分の一以下であり、かつ、宅地建物取引業者の取引の実情及びその取引の相手方の保護を考慮して政令で定める額以下であるときは、この限りでない。

一 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、当該宅地建物取引業者が受領した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（以下「手付金等寄託契約」という。）を締結し、かつ、当該手付金等寄託契約を証する書面を買主に交付すること。

二 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

となる手付金等の返還を目的とする債権の担保として、手付金等寄託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（以下「質権設定契約」という。）を締結し、かつ、当該質権設定契約を証する書面を買主に交付し、及び当該質権設定契約による質権の設定を民法第四百六十七条の規定による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。

前項第一号の規定による手付金等寄託契約は、次の各号に掲げる要件に適合するものでなければならない。

一 保管される金額が、宅地建物取引業者が受領しようとする手付金等の額（既に受領した手付金等で指定保管機関に保管されていないものがあるときは、その保管されていないものの額を加えた額）に相当する金額であること。

二 保管期間が、少なくとも指定保管機関が宅地建物取引業者に代理して手付金等を受領した時から当該手付金等に係る宅地又は建物の引渡しまでの期間であること。

3 第一項第二号の規定による質権設定契約は、設定される質権の存続期間が、少なくとも当該質権が設定された時から宅地建物取引業者が受領した手付金等に係る宅地又は建物の引渡しまでの期間であるものでなければならない。

4 宅地建物取引業者は、第一項各号に掲げる措置を講ずる場合において、既に自ら手付金等を受領しているときは、自ら受領した手付金等の額に相当する額（既に指定保管機関が保管する金銭があるときは、その額を除いた額）の金銭を、買主が手付金等の支払をする前に、指定保管機関に交付しなければならない。

5 宅地建物取引業者が、第一項に規定する宅地又は建物の売買を行う場合（同項ただし書に該当する場合を除く。）において、前条第一項第一号若しくは第二号に掲げる措置を講じないとき、第一項各号の一到掲げる措置を講じないとき、又は前項の規定による金銭の交付をしないときは、買主は、手付金等を支払わないことができる。

第四十八条第一項中「、又は記章の着用その他の方法によりその従業者であることを表示させ」を削り、同条第二項中「前項の証明書を携帯する」を削り、「同項」を「前項」に改め、同条に次の二項を加える。

3 宅地建物取引業者は、建設省令で定めるところにより、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、住所、第一項の証明書の番号その他建設省令で定める事項を記載しなければならない。

4 宅地建物取引業者は、取引の関係者から請求があつたときは、前項

の従業者名簿をその者の閲覧に供しななければならない。

第五十条第一項中「その事務所及び」を「事務所等及び事務所等以外の」に、「行なう」を「行う」に改め、同条第二項中「、前項に規定する場所について」を削り、「、所在地」を「、第十五条第一項の建設省令で定める場所について所在地、業務内容、業務を行う期間並びに専任の取引主任者の氏名及び住所を、前項の建設省令で定める場所について所在地」に、「行なう期間を」を「行う期間を、」に改める。

第五章第二節中「前金保証事業」を「手付金等保証事業」に改める。

第五十一条第一項中「宅地の造成又は建築に関する工事の完了前において行なう当該工事に係る」を削り、「前金」を「手付金等」に、「行なう」を「行う」に改める。

第五十二条第二号中「行なおう」を「行おう」に改め、同条第七号ロ

中「、又はこの法律の規定に違反して罰金の刑に処せられ」を削り、「又は刑の執行」を「又は執行」に改め、同号中ハをニとし、ロの次に次のように加える。

ハ この法律の規定に違反し、又は刑法第二百四条、第二百六条、第二百八条、第二百八条ノ二、第二百二十二条若しくは第二百四十七條の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律の罪を犯し、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

第五十四条第一項中「行なつた」を「行つた」に改める。

第五十六条に次の一項を加える。

2 指定保証機関が第四十一条の二第一項第一号の指定を受けたときは

、前項ただし書の承認を受けたものとみなす。

第六十二条第二項中「行なつた」を「行つた」に改め、同項第五号中「第五十六条」を「第五十六条第一項」に改める。

第六十四条第一項中「行なう」を「行う」に改め、第五章中同条を第六十三条の二とし、同章に次の一節を加える。

第三節 指定保管機関

(指定等)

第六十三条の三 第四十一条の二第一項第一号の指定（以下この節において「指定」という。）は、宅地又は建物の売買（第四十一条第一項に規定する売買を除く。）に関し、宅地建物取引業者に代理して手付金等を受領し、当該宅地建物取引業者が受領した手付金等の額に相当する額の金銭を保管する事業（以下「手付金等保管事業」という。）を営もうとする者の申請により行う。

前節（第五十一条第一項、第五十七条から第六十条まで及び第六十条第二項第六号を除く。）の規定は、指定保管機関について準用する。この場合において、第五十一条第二項第三号中「政令」とあるのは「建設省令」と、同条第三項第三号及び第五十二条第四号中「保証委託契約約款」とあるのは「手付金等寄託契約約款」と、第五十一条第四項中「保証の目的の範囲、支店及び政令で定めるその他の営業所の権限に関する事項、保証限度、各保証委託者からの保証の受託の限度、保証委託契約の締結の方法に関する事項、保証の受託の拒否の基準に関する事項」とあるのは「手付金等の保管に関する事項」と、第五十二条第五号及び第七号ニ中「の規定により」とあるのは「又は第六十四条第一項の規定により」と、第五十三条中「書類」とあるのは「書類（事業方法書を除く。）」と、第五十六条第二項中「第四十一

条の二第一項第一号」とあるのは「第四十一条第一項第一号」と読み替えるものとする。

（事業方法書の変更）

第六十三条の四 指定保管機関は、前条第二項において準用する第五十一条第三項第一号の事業方法書を変更しようとするときは、建設大臣の認可を受けなければならない。

（寄託金保管簿）

第六十三条の五 指定保管機関は、建設省令で定めるところにより、寄託金保管簿を備え、建設省令で定める事項を記載し、これを保存しなければならない。

（指定の取消し等）

第六十四条 建設大臣は、第六十三条の三第二項において準用する第五

十四条第一項又は第六十二条第二項の規定により指定を取り消す場合のほか、指定保管機関が次の各号の一に該当する場合においては、当該指定保管機関について公開による聴聞を行つた後、その指定を取り消し、又は六月以内の期間を定めて手付金等保管事業の全部又は一部の停止を命ずることができらる。

一 第六十三条の三第二項において準用する第五十一条第三項第一号の事業方法書（第六十三条の四の規定による認可を受けたものを含む。第八十二条において同じ。）によらないで手付金等保管事業を営んだとき。

二 前条の規定に違反して寄託金保管簿を備えず、これに同条に規定する事項を記載せず、若しくは虚偽の記載をし、又は寄託金保管簿を保存しなかつたとき。

2 第六十九条第二項から第四項までの規定は、前項の聴聞について準用する。

第六十四条の三第二項中「一般保証業務」という。」「の下に「及び手付金等保管事業」を加え、「行なう」を「行う」に改める。

第六十四条の九第二項中「第七条」を「第七条第一項」に改める。

第六十四条の十七の次に次の一条を加える。

（手付金等保管事業）

第六十四条の十七の二 宅地建物取引業保証協会は、手付金等保管事業を行う場合においては、あらかじめ、事業方法書を定め、建設省令で定めるところにより、建設大臣の承認を受けなければならない。

2 宅地建物取引業保証協会が手付金等保管事業について前項の承認を受けたときは、第四十一条の二第一項第一号の指定を受けたものとみなす。

なす。この場合においては、第六十三條の三及び第六十四條の規定は適用せず、第六十三條の四中「前條第二項において準用する第五十一條第三項第一号」とあるのは、「第六十四條の十七の二第一項」と読み替えて、同條の規定を適用する。

3

宅地建物取引業保証協会は、手付金等保管事業を廃止したときは、その旨を建設大臣に届け出なければならない。この場合において、届出があつたときは、第一項の承認は、その効力を失う。

第六十四條の十八中「第六十四條の規定」を「第六十三條の二の規定」に、「前金保証事業」を「手付金等保証事業」に改める。

第六十五條第二項第二号中「第四十一條第一項」の下に「、第四十一條の二第一項」を、「第四十七條」の下に「、第四十八條第一項若しくは第三項」を加え、同條第四項第二号中「第十三條」の下に「、第十五

条第三項（事務所に係る部分を除く。）」を、「第四十一条第一項」の下に「、第四十一条の二第一項」を加え、「又は第四十七条」を「、第四十七条又は第四十八条第一項若しくは第三項」に改める。

第六十六条第一号中「又は第三号」を「、第三号又は第三号の二」に改め、同条第二号から第四号までの規定中「第三号」を「第三号の二」に改め、同条第五号中「第七条」を「第七条第一項」に改める。

第六十八条の二中「第五号」を「第五号の二」に改める。

第七十六条中「第三条第二項若しくは」を「第三条第二項の有効期間が満了したとき、」に改める。

第八十二条第三号中「第四十一条第一項第一号」の下に「又は第四十一条の二第一項第一号」を加え、同条第四号中「第五十六条」を「第五十六条第一項」に、「前金保証事業」を「手付金等保証事業」に改め、

同条第六号中「第六十一条」の下に「（第六十三條の三第二項において準用する場合を含む。）」を加え、同条に次の二号を加える。

七 第六十三條の三第二項において準用する第五十六條第一項の規定に違反して手付金等保管事業以外の事業を営んだ者

八 第六十三條の三第二項において準用する第五十一条第三項第一号の事業方法書によらないで手付金等保管事業を営んだ者

第八十三條第一項第一号中「第五十三條」の下に「（第六十三條の三第二項において準用する場合を含む。）」を、「第六十三條第二項」の下に「（第六十三條の三第二項において準用する場合を含む。）」を加え、同項第二号中「第四十六條第四項」の下に「、第四十八條第一項」を加え、同項第三号の次に次の一号を加える。

三の二 第四十八條第三項の規定に違反して従業者名簿を備えず、又

はこれに同項に規定する事項を記載せず、若しくは虚偽の記載をした者

第八十三条第一項第五号中「、第六十四条第一項（」を「（これらの規定を第六十三条の三第二項において準用する場合を含む。）」、第六十三条の二第一項（第六十三条の三第二項及び」に、「規定による報告」を「規定による報告をせず、」に改め、「事業計画書」の下に「、事業報告書」を加え、同項第六号中「第六十四条第一項（」を「第六十三条の二第一項（第六十三条の三第二項及び」に改め、同項に次の一号を加える。

七 第六十三条の五の規定に違反して寄託金保管簿を備えず、これに同条に規定する事項を記載せず、若しくは虚偽の記載をし、又は寄託金保管簿を保存しなかつた者

(積立式宅地建物販売業法の一部改正)

第二条 積立式宅地建物販売業法(昭和四十六年法律第百十一号)の一部を次のように改正する。

第六条第六号イ中「、又はこの法律の規定に違反して罰金の刑に処せられ」を削り、同号中ハをニとし、ロをハとし、イの次に次のように加える。

ロ この法律の規定に違反し、又は刑法(明治四十年法律第四十五号)第二百四条、第二百六条、第二百八条、第二百八条ノ二、第二百二十二条若しくは第二百四十七条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律(大正十五年法律第六十号)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

第三十七条第一項中「、又は記章の着用その他の方法によりその従業者であることを表示させ」を削り、同条第二項中「前項の証明書を携帯する」を削り、「同項」を「前項」に改め、同条に次の二項を加える。

3 積立式宅地建物販売業者は、建設省令で定めるところにより、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、住所、第一項の証明書の番号その他建設省令で定める事項を記載しなければならない。

4 積立式宅地建物販売業者は、取引の関係者から請求があつたときは、前項の従業者名簿をその者の閲覧に供しなければならない。

第四十一条中「及び第四十一条」を「、第四十一条及び第四十一条の二」に改める。

第四十四条第一項第五号中「第三十七条第一項」の下に「若しくは第三項」を加え、同条第二項第三号中「第六条第六号イ又はロ」を「第六

条第六号イ、ロ又はハ」に改める。

第五十八条中第四号を第六号とし、同条第三号中「同条」を「これに同条」に改め、同号を同条第五号とし、同条第二号の次に次の二号を加える。

三 第三十七条第一項の規定に違反して従業者を積立式宅地建物販売業の業務に従事させた者

四 第三十七条第三項の規定に違反して従業者名簿を備えず、又はこれに同項に規定する事項の記載をせず、若しくは虚偽の記載をした者

附 則

（施行期日）

1 この法律は、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。ただし、第一条中宅地建物取引業法第三十条の二の改正規定は、公布の日から起算して二年を経過した日から施行する。

（経過措置）

2 改正後の宅地建物取引業法第十五条及び第五十条第二項の規定は、この法律の施行の際現に宅地建物取引業者である者が設置する場所で事務所以外のもの及びその場所における取引主任者については、この法律の施行の日から六月を経過する日までの間は、適用しない。

3 改正後の宅地建物取引業法第三十七条の二（改正後の積立式宅地建物販売業法第四十条第一項において適用する場合を含む。）の規定は、この法律の施行前にされた宅地又は建物の買受けの申込み若しくは売買契約又は積立式宅地建物販売の相手方となる申込み若しくはその契約につ

いては、適用しない。

4 改正後の宅地建物取引業法第四十一条の二の規定は、この法律の施行前に締結された宅地又は建物の売買契約については、適用しない。

5 この法律の施行の際現に改正前の宅地建物取引業法第五十一条第一項の規定による指定を受けている者は、この法律の施行の日において改正後の宅地建物取引業法第五十一条第一項の規定による指定を受けたものとみなす。

6 この法律の施行の際現に改正前の宅地建物取引業法第三条第一項の免許、同法第十八条第一項の登録若しくは同法第六十四条の二第一項の指定又は積立式宅地建物販売業法第三条第一項の許可（以下「免許等」という。）を受けている者に対する免許等の取消しその他の監督上の処分に関しては、この法律の施行前に生じた事由については、なお従前の例

による。

7 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

理 由

最近における宅地及び建物の取引の実情にかんがみ、その公正を確保し、購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化を図るため、宅地建物取引業について、免許の基準の強化、宅地建物取引主任者制度の改善、専任媒介契約制度の充実、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る期間の延長、手付金等の保全制度の拡充等の措置を講ずるとともに、積立式宅地建物販売業について、許可の基準の強化等の措置を講ずる必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。