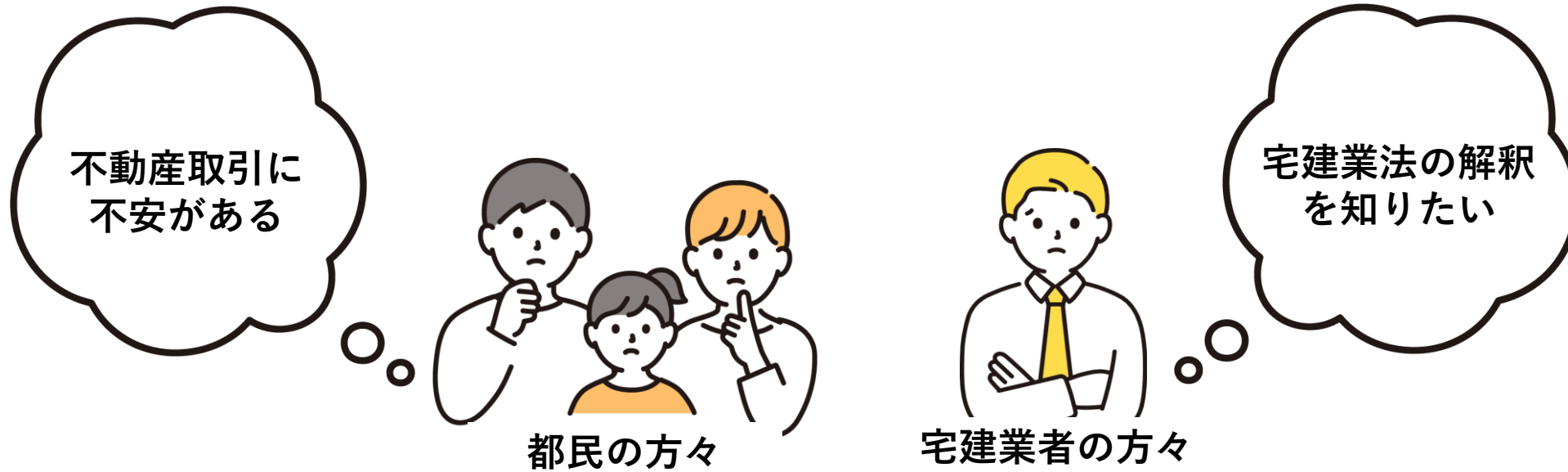


宅地建物取引業法の解釈等に関して 東京都に多く寄せられる問合せについて

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課



東京都不動産課では不動産取引や宅地建物取引業法に関する様々な相談を受けています。
今回は宅地建物取引業法の解釈に関する事項について、
都に多く寄せられる問い合わせを9ケース紹介します。

【参考】東京都住宅政策本部HPより「東京都 宅地建物取引業法事務処理要綱」

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/takken_syobunkijun.html

① 法第32条及び法第34条（広告）関連

宅地建物取引業者として不動産広告を掲出するにあたって、記載内容が宅建業法上問題がないかを確認したい。

- ▶ 宅建業法上、広告の記載内容に関する規定は「誇大広告等の禁止（法第32条）」と「取引態様の明示（法第34条）」の2点。
- ▶ 法第32条では、物件の取引条件（所在、規模、将来の利用の制限、環境、交通、金額等）について、著しく事実に相違している表示、または、実際より著しく優良か有利であると誤認させるような表示が禁止されている。すでに契約済みで取引の対象となれない物件等も、おとり広告として禁止される。
- ▶ また、法第34条に基づき、広告には取引態様（売主・媒介・代理等）の記載が必要。
- ▶ このほか、居住用物件の広告を規制するルールには、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会の「不動産の表示に関する公正競争規約」がある。

②法第35条（重要事項説明） 関連

宅地建物取引士が作成した重要事項説明書を使って、宅地建物取引士ではない者が重要事項を説明した場合、第35条第1項の説明はあったものとして取り扱うのか（説明内容には誤りはないものとする）。

▶説明していないものとして取扱う。

▶宅建業法は宅建業者に、購入予定の方や借りる予定の方に不動産の内容や取引条件に関する重要な事項について、契約締結前に書面（重要事項説明書）を交付し、国家資格の有資格者である宅地建物取引士に説明させることを義務付けている。

▶取引物件に係る重要事項は、買主等に不測の損害を与えることも十分ありうることから、専門的知識を有する宅地建物取引士が十分説明する必要がある。よって、宅地建物取引士ではない者が説明したとしても宅建業法にいう「説明」をしたことにはならない。



③ 法第 3 5 条（重要事項説明） 関連

ITを活用した重要事項説明をしたいが、取引の相手方にテレビ会議を行える設備がない。そこで、テレビ会議ではなく、電話のみで重要事項説明を行っても差し支えないか。

▶ 電話のみでは相手方が、説明をする宅地建物取引士の宅地建物取引士証を視認することができず、法第 3 5 条の要件を満たさないため、電話のみでの重要事項説明は不可である。

▶ 具体的な方法については、国土交通省のマニュアル参照

「重要事項説明等の電磁的提供等及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル」

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html



④ 法第 35 条（重要事項説明） 関連

水害ハザードマップを確認すると、物件の所在地は浸水想定区域内に入っていない。
この場合は重要事項説明書において、水害ハザードマップは「無」と記載すればよいか。

- ▶ 物件の所在地が水害ハザードマップ上に表示されている場合は、水害ハザードマップは「有」となる。
- ▶ 水害ハザードマップがある場合は、重要事項説明書上に「別添、水害ハザードマップ参照」と記載した上で、当該マップを添付し、物件の位置を○で囲むなどして示す。
- ▶ 浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮するとともに、記載内容は今後変更される場合があると補足することが望ましい。

水害ハザードマップの有無	洪水 有・無	内水 有・無	高潮 有・無
水害ハザードマップにおける 宅地建物の所在地	別添、水害ハザードマップ参照 ※記載内容は今後変更される可能性があります。		

⑤ 法第 3 7 条（契約書面の交付） 関連

売買契約書又は賃貸借契約書の写しの交付をもって、宅建業者は、法第 3 7 条書面の交付義務を果たしているといえるか。

▶ 売買契約書又は賃貸借契約書の写しが以下の要件を満たしている場合は、その交付をもって、法第 3 7 条の書面交付義務を果たしていると考えられる。

- ① 法第 3 7 条第 1 項各号又は第 2 項各号の項目が記載されている。
- ② 法第 3 7 条第 3 項に規定する宅地建物取引士の記名がある。

⑥ 法第37条（契約書面の交付） 関連

宅建業者が売買契約の買主である場合に、売主に対し法第37条第1項に定める書面（売買契約書）を交付することが必要か。

- ▶ 必要である。宅建業者が自ら当事者として契約を締結した時はその相手方に法第37条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、その書面には宅建士をして記名させなければならない。
- ▶ 媒介業者がいる場合も、買主宅建業者の取引士の記名は必要。一つの取引に複数の宅建業者が関与する場合は、関与した全ての業者に法第37条に定める書面の交付義務があるため、各業者の宅建士の記名が必要となる。



売主から媒介を依頼された宅建業者

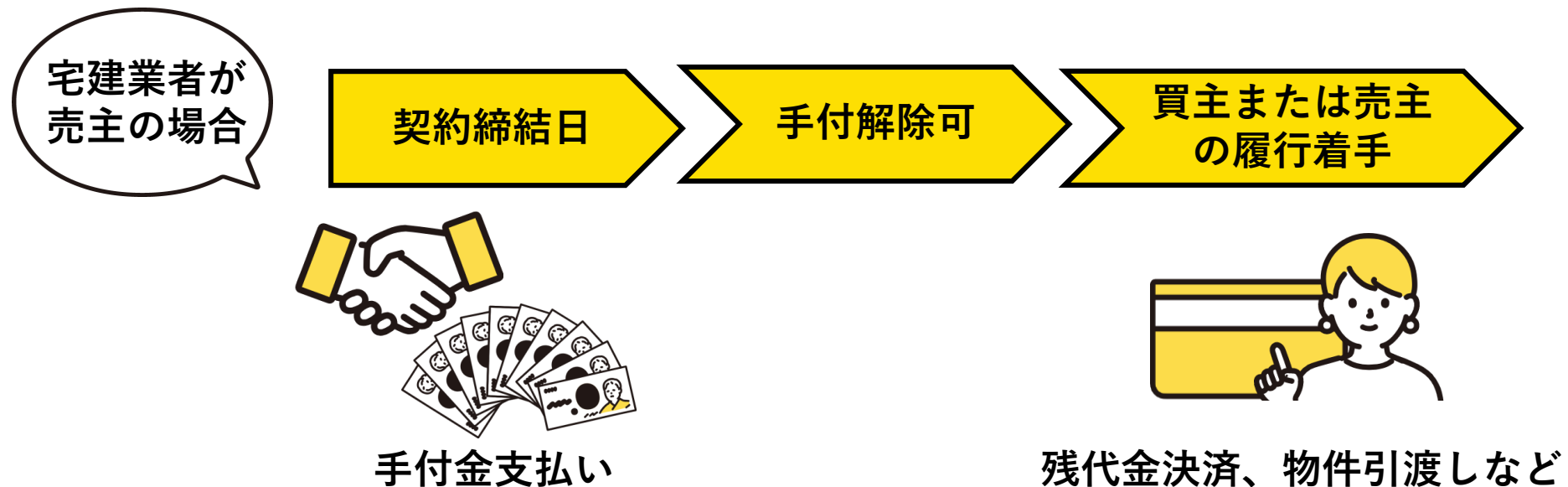
買主から媒介を依頼された宅建業者

法第37条書面の
交付義務はいずれの
業者にもある

⑦ 法第39条第2項（手付に関する制限等） 関連

売主の宅建業者が、宅建業者ではない買主と売買契約を締結する場合、買主が履行に着手する前の日付に解除期限を設定し、手付解除ができなくなる特約を付けることは可能か。

▶ 法第39条第2項は、宅建業者が売主となる売買契約において、買主から交付される手付に解約手付としての性格を付与するとともに、同条第3項で、買主に不利な特約は無効とするとして、買主保護を図っている。上記の取引では、手付解除の特約は買主に不利であるため、無効となる。



⑧ 法第40条（契約不適合責任） 関連

売主の宅建業者が、宅建業者ではない買主と売買契約を締結する場合、買主に対して契約不適合責任を負わないという特約を付けることは問題ないか。

- ▶ 宅建業者が売主の場合、売主の契約不適合責任は「責任の期間を目的物の引渡しの日から2年以上とする」特約を除き、民法の規定より買主に不利になる特約をしてはならない（第40条第1項）。
- ▶ 責任の期間を目的物の引渡しの日から2年以上とする特約を除き、買主に不利となる特約は無効となる。本件は、売主の宅建業者の契約不適合責任自体を免責にする特約であるため、無効となる（第40条第2項）。

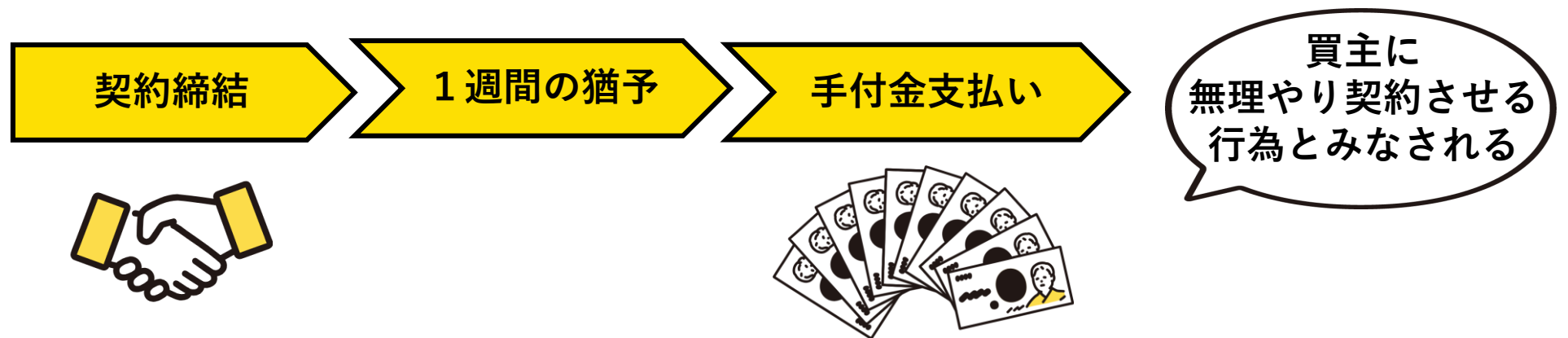
民法の規定では、責任の期間は「買主が契約不適合を知ってから1年間」。
宅建業法40条2項の規定により責任の期間に関する特約が無効となった場合は上記の民法の規定が適用されます。



⑨ 法第47条第3号（手付の貸付等の禁止） 関連

売主の宅建業者が、宅建業者ではない買主と売買契約をしようとしたところ、買主から手付金の用意にあと1週間かかるので、契約を1週間後にしてほしいと言われた。売主の宅建業者としては早く契約締結したかったので、1週間を待たずに契約を締結してしまい、買主からは契約締結の1週間後に手付金を払ってもらった。このことは、信用の供与による契約締結の誘因に当たらないか。

▶ 手付金を貸し付けたり立替えたりすることのほかに、手付金の支払い自体を猶予することも「信用の供与」により契約締結を誘引する行為に該当するため、法第47条第3号の禁止行為に抵触する。



宅地建物取引業法の解釈や不動産取引について、
分からないことやお困りのある際は問い合わせください



東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課 指導相談担当

【電話相談】 都庁開庁日の9時～17時半 03-5320-5071

【相談内容】 宅地建物取引業法の規制対象となる内容についての相談