

新
宅地建物
取引業法の
解説

建設省計画局不動産業課 監修
宅地建物取引業法令研究会 編著

住宅新報社

なお、当然のことながら、本書の解説中で意見にわたる部分については、公式見解ではなく、当研究会の私的見解にすぎないことを一言お断りしておく。

最後に、本書の刊行に当たっては、住宅新報社社長中野博義氏及び同社出版局理事押見信夫氏のご援助を得たことについて、厚く感謝する次第である。

昭和五十七年六月

宅地建物取引業法令研究会代表

建設省計画局不動産課長

末吉 與一

目次

はじめに

宅地建物取引業法の解説

序説

第一章 宅地建物取引業法の制定及び改正の経緯……………12

一 宅地建物取引業法の制定の経緯……………12

二 その後の法改正……………12

第二章 昭和五十五年の改正の経緯……………14

一 昭和五十五年の法改正の背景……………14

二 住宅地審議会の答申と改正法の国会提出……………16

三 関係政省令の改正……………16

四 改正法の概要……………17

第三章 今後の問題点……………18

一 概説……………18

二 免許の区分……………19

三 瑕疵担保責任期間の延長……………20

四 保証協会の義務加入制……………20

五 苦情処理体制の整備……………21

第一章 総則

第一 法律の目的……………22

第二 法律の対象……………23

第二章 免許

第一 免許制度……………31

一 営業の自由……………31

二 免許の本質……………32

三 免許権者……………32

四 事務所……………33

五 有効期間……………35

第二 免許の申請……………36

一 免許申請手続……………36

二 免許申請書……………36

三 添付書類……………38

四 提出部数……………41

五 登録免許税及び手数料……………42

第三 免許の基準……………43

一 禁治産者、準禁治産者、破産者……………43

二 免許取消の日から五年を経過しない者……………44

三 免許を取り消された法人の役員……………44

四 免許の取消処分の際の聴聞の公示の後廃業等の届

出をした者……………46

- 五 刑事罰処罰者等 49
- 六 不正行為をした者 50
- 七 不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかなる者 50
- 八 法定代理人、役員等が欠格要件に該当する者 50
- 九 専任の取引主任者に関する要件を欠く者 51
- 十 虚偽記載等 52

第四 免許の効力 52

- 一 免許証の交付等 52
- 二 免許の本来的効果 53
- 三 免許の有効期間 54
- 四 免許換えとその効果 54
- 五 宅地建物取引業者の死亡等とその効果 55
- 六 廃業等の届出とその効果 55

第五 宅地建物取引業者名簿等 56

- 一 宅地建物取引業者名簿 56
- 二 変更の届出等 57
- 三 名簿等の閲覧 58

第六 無免許事業等 59

- 一 無免許事業の禁止 59
- 二 表示等の禁止 59
- 三 免許換え等の場合 60
- 四 名義貸しの禁止 60

五 名義貸しによる表示等の禁止 61

第三章 宅地建物取引主任者

- 第一 制度の趣旨 63
- 第二 宅地建物取引主任者の定義 64
- 第三 取引主任者の設置 65

一 専任の取引主任者 65

- 二 設置しなければならない専任の取引主任者の数 66
- 三 役員が取引主任者である場合の特例 68
- 四 専任の取引主任者が不足した場合等の措置 69
- 五 改正規定の施行日 70

第四 宅地建物取引主任者資格試験 71

- 一 試験の施行 71
- 二 試験の基準及び内容 71
- 三 受験資格 72
- 四 合格の取消し等 73

第五 登録制度 74

- 一 登録制度の趣旨 74
- 二 登録の基準等 74
- 三 登録を行う都道府県知事 77
- 四 宅地建物取引主任者資格登録簿 77
- 五 登録の申請 77
- 六 登録の移転 78

第六 宅地建物取引主任者証 82

- 一 制度の趣旨 82
- 二 宅地建物取引主任者証 83
- 三 取引主任者証の交付申請 83
- 四 取引主任者証の有効期間 84
- 五 講習の受講 85
- 六 登録の移転の場合の措置 87
- 七 書換え交付及び再交付 87
- 八 取引主任者証の返納・提出 88
- 九 取引主任者証の提示 89
- 十 違反に対する措置 89
- 十一 取引主任者証の交付の規定の施行日及び経過措置 89

第四章 営業保証金

第一 営業保証金制度の趣旨 91

- 第二 営業保証金の供託 92
- 一 供託の意義 92
- 二 新規に営業を開始する場合の営業保証金の供託 93

三 事務所を新設する場合の営業保証金の供託 98

第三 営業保証金の還付 98

- 一 還付の意義 98
- 二 還付請求の方法 99
- 三 営業保証金の不足額の供託 100
- 第四 営業保証金の保管替え 100
- 一 保管替え制度の趣旨 100
- 二 金銭のみをもって営業保証金を供託している場合 101
- 三 金銭と有価証券又は有価証券のみをもって供託している場合 101

第五 営業保証金の取戻し 101

- 一 取戻しの意義 101
- 二 取戻しができる場合 101
- 三 取戻しの方法 102

第五章 業務

第一節 通則

第一 業務処理の原則 104

- 第二 誇大広告等の禁止 106
- 一 趣旨 106
- 二 規制の対象となる広告 106
- 三 誇大広告等の基準 109

四 違反に対する措置	110
第三 広告の開始時期の制限	110
一 趣旨	110
二 制限の内容	111
三 違反に対する措置	114
第四 自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限	114
一 趣旨	114
二 他人の物の売買に関する民法の規定	115
三 自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限	116
四 適用除外	116
五 違反に対する措置	119
第五 取引態様の明示	129
一 趣旨	120
二 明示の時期	121
三 違反に対する措置	121
第六 媒介契約の規制	122
一 背景と規制の必要性	122
二 契約内容の書面化	123
三 書面に記載すべき事項	123
四 標準媒介契約約款の概要	123
五 価額について意見を述べる際の根拠の明示	133
けの申込みの撤回等	163
一 趣旨	163
二 申込みの撤回等ができる場合	164
三 申込みの撤回等ができなくなる場合	167
四 申込みの撤回等の方式	170
五 申込みの撤回等の効果	170
六 違反に対する措置	171
七 経過措置	172
第十二 損害賠償額の予定等の制限	172
一 趣旨	172
二 規制の内容	174
三 違反に対する措置	175
第十三 手付の額の制限等	176
一 手付の種類等	176
二 解約手付性の付与	177
三 手付の額の制限	178
四 解除の効果	179
第十四 瑕疵担保責任についての特約の制限	180
一 趣旨	180
二 瑕疵担保責任を負うべき期間	181
三 その他	182
第十五 前金の保全	182
一 趣旨	182

六 専任媒介契約の規制	135
七 代理契約への準用	136
八 違反に対する措置	135
九 施行日	137
第七 重要事項の説明	137
一 趣旨	137
二 説明の相手方	138
三 説明の時期	138
四 説明すべき事項	138
五 説明の方法	154
六 違反に対する措置	156
第八 供託所等に関する説明	156
第九 契約締結等の時期の制限	156
一 趣旨	157
二 制限を受ける行為	158
三 違反に対する措置	158
第十 書面の交付	159
一 趣旨	159
二 交付の相手方等	159
三 書面に記載すべき事項	160
四 取引主任者による記名押印	163
五 違反に対する措置	163
第十一 事務所等以外の場所においてした買受	163
二 前金の範囲	183
三 保全措置の内容	184
四 保全義務の例外	188
五 保全措置を講じない場合の措置	189
第十六 宅地又は建物の割賦販売の契約の解除等の制限	190
一 趣旨	190
二 催告の期間及び方法	191
第十七 所有権留保等の禁止	192
一 趣旨	192
二 所有権留保の禁止	193
三 譲渡担保の禁止	195
四 提携ローン付売買における所有権留保の禁止	195
五 提携ローン付売買における譲渡担保の禁止	198
六 違反に対する措置	199
第十八 不当な履行遅延の禁止	199
一 趣旨	199
二 履行遅延行為	200
三 違反に対する措置	200
第十九 秘密を守る義務	201
一 宅地建物取引業者の守秘義務	201
二 宅地建物取引業者の使用人等の守秘義務	201
三 守るべき秘密の範囲	202

四 違反に対する措置	110
第三 広告の開始時期の制限	110
一 趣旨	110
二 制限の内容	111
三 違反に対する措置	114
第四 自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限	114
一 趣旨	114
二 他人の物の売買に関する民法の規定	115
三 自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限	116
四 適用除外	116
五 違反に対する措置	119
第五 取引態様の明示	129
一 趣旨	120
二 明示の時期	121
三 違反に対する措置	121
第六 媒介契約の規制	122
一 背景と規制の必要性	122
二 契約内容の書面化	123
三 書面に記載すべき事項	123
四 標準媒介契約約款の概要	123
五 価額について意見を述べる際の根拠の明示	133
けの申込みの撤回等	163
一 趣旨	163
二 申込みの撤回等ができる場合	164
三 申込みの撤回等ができなくなる場合	167
四 申込みの撤回等の方式	170
五 申込みの撤回等の効果	170
六 違反に対する措置	171
七 経過措置	172
第十二 損害賠償額の予定等の制限	172
一 趣旨	172
二 規制の内容	174
三 違反に対する措置	175
第十三 手付の額の制限等	176
一 手付の種類等	176
二 解約手付性の付与	177
三 手付の額の制限	178
四 解除の効果	179
第十四 瑕疵担保責任についての特約の制限	180
一 趣旨	180
二 瑕疵担保責任を負うべき期間	181
三 その他	182
第十五 前金の保全	182
一 趣旨	182

六 専任媒介契約の規制	135
七 代理契約への準用	136
八 違反に対する措置	135
九 施行日	137
第七 重要事項の説明	137
一 趣旨	137
二 説明の相手方	138
三 説明の時期	138
四 説明すべき事項	138
五 説明の方法	154
六 違反に対する措置	156
第八 供託所等に関する説明	156
第九 契約締結等の時期の制限	156
一 趣旨	157
二 制限を受ける行為	158
三 違反に対する措置	158
第十 書面の交付	159
一 趣旨	159
二 交付の相手方等	159
三 書面に記載すべき事項	160
四 取引主任者による記名押印	163
五 違反に対する措置	163
第十一 事務所等以外の場所においてした買受	163
二 前金の範囲	183
三 保全措置の内容	184
四 保全義務の例外	188
五 保全措置を講じない場合の措置	189
第十六 宅地又は建物の割賦販売の契約の解除等の制限	190
一 趣旨	190
二 催告の期間及び方法	191
第十七 所有権留保等の禁止	192
一 趣旨	192
二 所有権留保の禁止	193
三 譲渡担保の禁止	195
四 提携ローン付売買における所有権留保の禁止	195
五 提携ローン付売買における譲渡担保の禁止	198
六 違反に対する措置	199
第十八 不当な履行遅延の禁止	199
一 趣旨	199
二 履行遅延行為	200
三 違反に対する措置	200
第十九 秘密を守る義務	201
一 宅地建物取引業者の守秘義務	201
二 宅地建物取引業者の使用人等の守秘義務	201
三 守るべき秘密の範囲	202

四 違反に対する措置 203
第二十 報酬 203

一 趣旨 203
二 報酬額についての規則 204
三 報酬額の制限に違反した場合 205
四 報酬額の揭示 206
五 報酬に係る諸問題 206
第二十一 業務に関する禁止事項 207

一 趣旨 207
二 重要な事実の不告知等 207
三 不当に高額な報酬の要求の禁止 208
四 手付貸与の禁止 208
第二十二 証明書の携帯等 209

一 従業者の証明書の携帯 209
二 業者の発行する取引主任者証明書の廃止 210
三 証明書の提示 210
四 違反に対する措置 211
第二十三 帳簿の備付け 211

一 趣旨 211
二 記載事項 211
三 違反に対する措置 212
第二十四 標識の揭示等 212
一 標識の揭示 212

第五章の二 宅地建物取引業保証協会

第一 宅地建物取引業保証協会 233

一 制度の趣旨 233
二 指定の申請 233
三 指定の基準 234
四 指定の公告等 235
第二 保証協会の業務 236

一 概要 236
二 苦情の解決 236
三 研修 237
四 弁済業務及び一般保証業務 237
五 宅地建物取引業の健全な発達を図るため必要な業務の新設 237
六 業務の一部委託 238
第三 社員の加入等 239

第四 弁済業務 240
一 弁済業務の趣旨 240
二 弁済業務保証金分担金 240
三 弁済業務保証金の供託 241
四 弁済業務保証金の還付等 242
五 弁済業務保証金の取戻し等 244
六 弁済業務保証金準備金の積立等 244

二 案内所等の届出 213
三 違反に対する措置 214
第二節 指定保証機関 214

第一 制度の趣旨 214
第二 指定 216
一 指定の性格 216
二 指定の申請 216
三 指定の基準 219
四 事業の不開始等に基づく指定の取消し等 222

第三 指定保証機関の経理 223
一 責任準備金の計上 223
二 支払備金の積立て 224
三 保証基金 225
第四 指定保証機関の業務運営 225

一 兼業の制限 225
二 契約締結の禁止 227
第五 指定保証機関に対する監督 228
一 改善命令 228
二 指示 229

三 指定の取消し又は事業の停止 230
四 事業報告書等の提出 231
五 報告及び検査 232

第五章の三 営業保証金の供託の免除等

七 営業保証金の供託の免除等 249

八 社員の地位を失った場合の営業保証金の供託 246
第五 一般保証業務 247
一 概要 247
二 承認申請 247
三 経理 248
第六 保証協会の監督 249

一 事業計画書の承認 249
二 事業報告書の提出 249
三 報告及び検査 249
四 役員を選任等 250
五 改善命令 250
六 解任命令 250
七 指定の取消し等 250
第六章 監督 253

第一 指示 253
一 指示ができる場合 253
二 他の都道府県知事による指示 254
第二 業務の停止 255
一 業務停止処分ができる場合 255
二 他の都道府県知事による業務停止処分 256
第三 免許の取消し 257

一 免許の取消しができる場合 257

二 所在不明等の場合における免許取消し 258

第四 取引主任者等に対する監督処分 259

一 趣旨 259

二 取引主任者としてすべき事務の禁止 259

三 登録の消除 261

第五 聴聞 262

第六 監督処分の公告等 263

一 監督処分の公告 263

二 免許権者への通知等 263

第七 指導等 265

第八 報告及び検査 265

一 宅地建物取引業を営む者に対する報告の要求及び検査 265

二 取引主任者に対する報告の要求 266

三 身分証明書の携帯等 266

第七章 雑則

第一 宅地建物取引業審議会 267

第二 宅地建物取引業協会及び宅地建物取引業協会連合会 267

第三 免許の取消し等に伴う取引の結了 268

第四 信託会社等に関する特例 269

第五 適用の除外 271

一 国及び地方公共団体への適用除外 271

二 業者間取引の適用除外 271

第八章 罰則 272

参考資料

○宅地建物取引業法 276

○宅地建物取引業法施行令 324

○宅地建物取引業法施行規則 334

○宅地建物取引業者営業保証金規則 404

○宅地建物取引業保証協会弁済業務保証金規則 408

都道府県知事が宅地建物取引業法第十一条の三第三項第一号及び第二号に掲げる者と同等以上の知識及び能力を有する者として認めようとする場合の基準 410

○宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額 412

○宅地建物取引主任者に対する講習の実施要領 414

○標準媒介契約約款 416

宅地建物取引業法の解説