

不動産法特論⑪

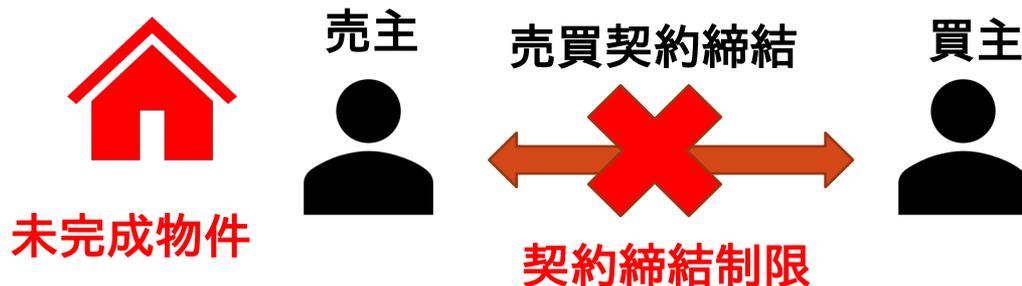
契約・業務上の規制



1. 未完成物件の契約締結時期の制限

重要事項説明を受けて、物件内容や取引条件について納得した買主等は、その物件についての契約をすることになります。しかし、物件の中には、契約段階において、まだ完成していない土地や建物が契約の対象となることがあります。これを、「**未完成物件**」と言います。

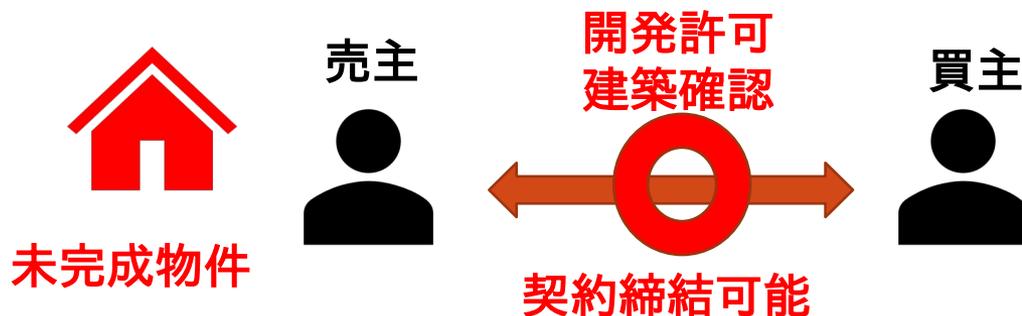
未完成物件については、工事着工前に受けなければならない「**開発許可**」や「**建築確認**」等の政令で定める**許可等の処分があった後**でなければ、売買・交換の契約の締結をすることはできません。これは、宅建業者が自ら当事者となる場合、代理人として契約を締結する場合、契約締結の媒介をする場合のいずれも対象となります。



2. 未完成物件の契約締結時期の制限

「**開発許可**」とは、都市計画法に基づく**造成工事の許可**です。「**建築確認**」とは、建築基準法に基づく**建築工事の確認制度**です。こうした造成工事や建築工事を行うための行政庁の許可を受けなければ、不動産契約の締結はできません。

行政庁の許可等を受けていない計画段階の状態不動産が販売されると、計画が変更されたり、計画自体が立ち消えになったときに、買主に大きな被害を与えます。未完成物件については、**行政庁の厳しい審査をパスして、将来において完成が確実視される状態でない**と不動産契約を締結はさせないという趣旨です。



3. 未完成物件の契約締結時期の制限

なお、**賃貸物件の賃貸借契約**については、**未完成物件でも契約の締結は制限されていません**。賃貸物件の場合、未完成物件が完成されなければ賃貸ができず、借主が家賃を支払う金銭的リスクが発生しないからです。

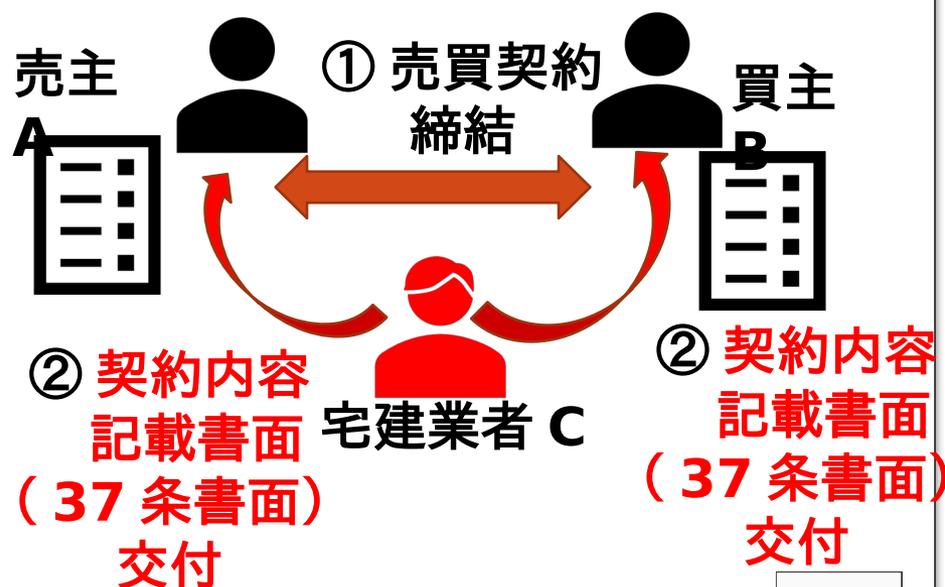
また、「**国土法の事後届出**」、「**建築基準法の建築協定**」は行政庁の許可に当たりません。



4. 契約内容記載書面（37条書面）の交付

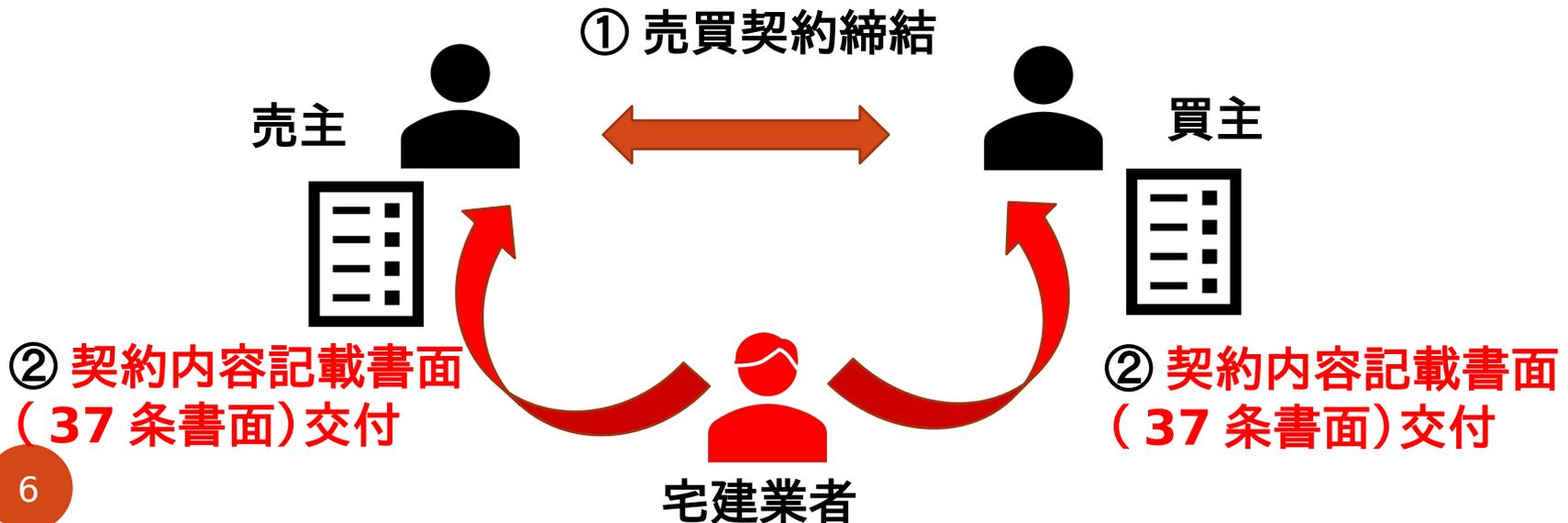
不動産契約のように、高額な金銭が支払われ、目的物の内容や契約条件が複雑・特殊な場合、その契約内容を書面化するのが常識です。そこで宅建業法は、不動産契約が成立したときは契約当事者に対して、**遅滞なく、「契約内容記載書面（37条書面）」**を交付することを**宅建業者**に義務付けました。

例えば、売主 A が有する甲土地を買主 B が購入する売買契約を締結する場合、宅建業者 C が A と B との双方から依頼を受けて媒介をしたような場合です。このとき、AB 間で契約書を作成するために宅建業者 C によって、**契約内容を記載した書面**を交付するように義務付けました。実務的には、**宅建業者が「契約書」を作成して、契約当事者に交付しています。**



5. 契約内容記載書面の交付

宅建業者は宅地・建物の売買・交換・貸借の契約を締結したときは、契約成立後遅滞なく、その「**契約内容記載書面(37条書面)**」を相手方又は依頼者に**交付**しなければなりません。なお、37条書面の交付について、**依頼者の承諾**を得た場合には、**電磁的方法(電子メール等)**によって交付することができます。



6. 契約内容記載書面交付の相手方

宅建業者の立場

売買・交換の場合
交付先

貸借の場合
交付先

自ら当事者
として契約した場合

相手方

代理
として契約した場合

相手方と代理の依頼者

相手方と代理の依頼者

契約締結の媒介
をした場合

契約の各当事者
(売主と買主)

契約の各当事者
(貸主と借主)



7. 契約内容記載書面（37条書面）

37条書面は、**宅地建物取引士の記名**がなされた契約内容記載書面です。
37条書面は、実務上、「**契約書**」で代用しています。

37条書面については、宅建業者に交付義務がありますが、**説明義務はありません**。従って、宅地建物取引士が契約内容を説明する義務はありません。

記名する取引士は、一般・専任を問わず、契約に立会った宅地建物取引士が記名します。

宅建業者間の取引であっても、37条書面の**交付を省略できません**。
37条書面の交付時期は、「**契約成立後遅滞なく**」です。



8. 37 条書面の記載内容（絶対的記載事項）

37 条書面（契約書）の記載事項は、次のとおりです。

「絶対的記載事項」とは、37 条書面（契約書）において、必ず記載しなければならない事項です。この絶対的記載事項は、37 条書面特有の内容であり、35 条書面（重要事項説明書）には記載されません。

- ① 契約当事者の氏名・住所
- ② 宅地建物を特定するために必要な表示（所在地番）
- ③ 当該建物が既存の建物（中古の建物）であるときは、建物構造耐力上主要な部分等の状況について、当事者の双方が確認した事項
- ④ 代金等の額・支払方法・支払時期
- ⑤ 引渡し時期
- ⑥ 移転登記の申請時期（賃貸借契約の場合は記載不要です）



9. 37 条書面の記載内容(任意的記載事項)

絶対的記載事項に加えて、特に定めがある場合に記載する事項(「**任意的記載事項**」)があります。次の事項のいずれかについて、契約上の取り決めがあれば記載しなければなりません。なお、⑤⑥⑧は、**37 条書面特有の事項**です。その他の事項は、**35 条書面の記載内容**と同じです。

- ① **代金・交換差金以外の金銭(手付金等)の授受に関する定めがあるときは、その額、授受の時期・目的**
- ② **契約の解除**
- ③ **損害賠償の予定・違約金**
- ④ **代金・交換差金等の融資のあっせんがあるときは、不成立のときの措置(賃借契約の場合は記載不要です)**
- ⑤ **危険負担(賃貸借契約の場合は記載不要です)**
- ⑥ **契約不適合(瑕疵担保)責任(賃貸借契約の場合は記載不要です)**
- ⑦ **瑕疵担保保証保険契約の締結その他の措置(瑕疵担保保証金の供託)について定めがあるときは、その内容(賃貸借契約の場合は記載不要です)**
- ⑧ **租税・公課の負担(賃貸借契約の場合は記載不要です)**



10 . 広告の規制・誇大広告の禁止

不動産取引は、顧客を事務所に呼び込むことが成約への重要な営業行為となります。その顧客の獲得には、広告による影響が大きいいため、違法な広告がなされることがあります。こうした違法な広告を規制して、顧客を守ることが必要となります。

宅建業者が人の気を引くために、著しく事実と相違するような表示又は著しく事実よりも有利・優良なものと誤認させるような「**誇大広告**」は**禁止**されています。

また、売る意思のない物件や売ることのできない物件について広告を行う「**オトリ広告**」も、**誇大広告と同様に禁止**されています。

この誇大広告の禁止に違反した宅建業者は、指示処分、業務停止処分、そして情状が特に重いときは免許取消処分を受けることがあります。さらに、6か月以下の懲役、又は**100万円以下**の罰金の定めもあります。



11 . 取引態様の明示義務・未完成物件の広告の規制

宅建業者は、宅地建物の売買、交換、貸借に関して広告をするときや、注文を受けたときは、自己がどのような立場で取引に関与するかについて、**取引態様の別を遅滞なく明示**しなければなりません。

宅建業者は、**未完成物件**について、その**開発許可や建築確認等の処分を受けた後**でなければ、広告を行うことができません。

未完成物件は、契約締結の場合と同様に、行政庁の厳しい審査をパスして、将来において完成が確実視される状態でないと広告はさせないという趣旨です。

なお、未完成物件の広告の規制は、売買・交換契約についてはもちろん、**賃貸借契約（賃貸物件）**についても規制されます。



12. 未完成物件規制の比較

契約の種類
規制の種類

売買契約

交換契約

賃貸借契約

広告の規制

○
(規制あり)

○
(規制あり)

○
(規制あり)

契約締結の規制

○
(規制あり)

○
(規制あり)

×
(規制なし)



13 . 秘密保持義務

宅建業者は、正当な理由がある場合でなければ、**その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはなりません**。また、宅地建物取引業を営まなくなった後であっても同様です。

宅建業者の使用人その他の従業者は、正当な理由がある場合でなければ、宅地建物取引業の**業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはなりません**。また、宅建業者の使用人その他の従業者でなくなった後であっても同様です。

ただし、

- ① **裁判の証人**として証言をする場合
- ② **収税官吏の検査**に協力する場合
- ③ その秘密を依頼者に告げなければ**依頼者に重大な不利益を与える**場合
- ④ **本人の承諾**を得た場合

以上は「**正当な理由**」として、秘密を漏らしても規制されません。

また、この規制は、被害者からの**告訴**がなければ、秘密保持義務違反としての公訴を提起することはできません。



14 . 不当な履行遅延の禁止・重要な事実の告知義務

宅建業者は業務に関して、①**宅地建物の登記**・②**宅地建物の引渡**・③**対価の支払**について、不当に履行を遅延させることは許されません。

宅建業者は、取引に関する重要な事項について、**取引相手に故意に事実を告げず、又は不実のことを告げることは許されず**、正確な事実を告知する義務があります。

重要な事実の告知義務の対象は、重要事項説明の内容、供託所等の説明事項、契約内容記載書面の内容に加えて、**取引相手の判断に重要な影響を及ぼす内容**が含まれます。それは、事故物件（犯罪や自殺があった物件）であることや近所に高いビルの建設計画があること等がこれに当たります。



15 . 名簿・帳簿

宅建業者は、事務所ごとに従業者の名簿を備え付けなければなりません。その従業者名簿については、**最終記載日から10年間**は保存しなければなりません。この名簿は、取引関係者からの請求があれば、その**閲覧に供する義務があります**。

宅建業者は、事務所ごとに業務に関する帳簿（パソコンのハードディスク記録も含む）を備え付け、毎事業年度末日に閉鎖し、**閉鎖後5年間**は保存しなければなりません。また、宅建業者が自ら売主となる新築物件に係るものについては、**10年間保存**しなければなりません。この帳簿は、宅建業者の取引帳簿です。取引関係者からの請求があっても、**閲覧させる義務はありません**。なお、案内所等には、帳簿の備え付け義務はありません。



16 . 従業者証明書の携帯義務・標識の掲示義務

宅建業者は、従業者に**従業者証明書を携帯**させなければ、業務に従事させることはできません。この従業者には、非常勤役員、一時的な事務補助者、そして宅地建物取引士も含まれます。従業者は、**取引関係者の請求があったときは**、従業者証明書を**提示**しなければなりません。

宅建業者は、

- ① **事務所(本店・支店)**
- ② **案内所等(契約又は申込を受けない場合も含む)ごとに、**
公衆の見やすい場所に宅建業者たる旨の**標識を掲示**しなければなりません。
標識には、宅建業者の商号または名称及び免許証番号が記載されます。

宅地建物取引業者票

免許証番号	東京都知事(3)第12345号
免許有効期間	平成27年4月1日から 平成32年3月31日まで
商号又は名称	株式会社〇〇〇〇不動産
代表者氏名	六郷 太郎
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名	六郷一郎・蒲田次郎・鶴の木花子
主たる事務所の所在地	東京都大田区西六郷4-34-12 電話番号03(0123)4567



17. 案内所の届出義務

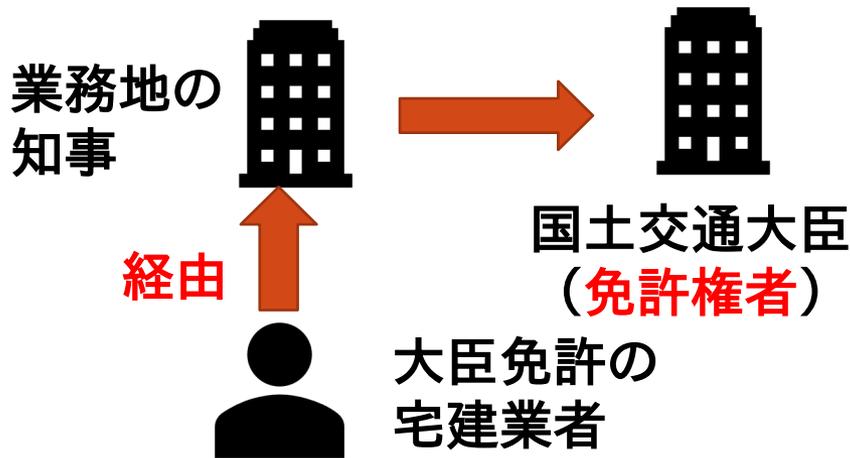
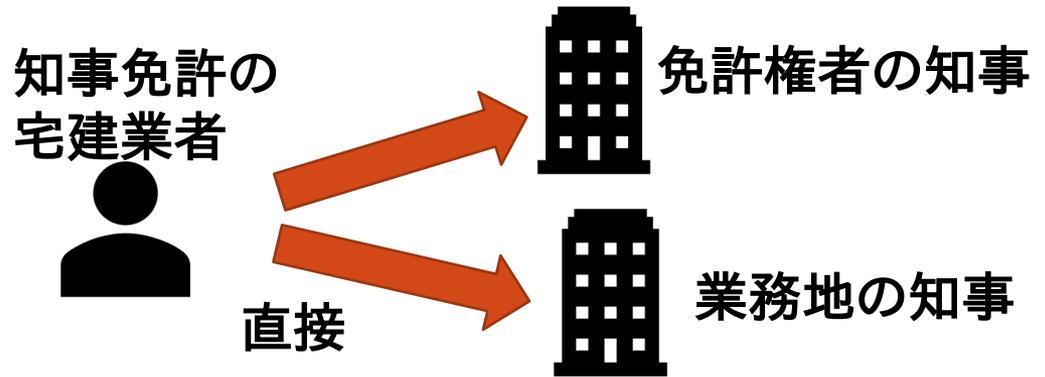
宅建業者は、案内所等において契約または申込みを受ける場合には、①**その所在地**、②**業務内容**、③**業務期間**、④**専任の宅地建物取引士の氏名**を、業務開始の**10 日前までに書面で免許権者と業務地の都道府県知事**に届け出なければなりません。

契約の締結や買受けの申し込みを受けることができる案内所等を設置するときは、免許権者と業務地の知事に対して届け出が必要です。
なお、**契約行為を行わない案内所等**については、届出義務はありません。



18. 案内所の届出方法

案内所の届け出方法について、**知事免許の宅建業者**の場合、**業務地の知事と免許権者の知事に直接届け出**をします。



大臣免許の宅建業者の場合、**業務地の知事に届け出て、その知事を経由して免許権者である大臣に届け出る**こととなります。

契約ができる案内所には、**専任の宅地建物取引士を1名設置**して、その旨を届け出なければなりません。

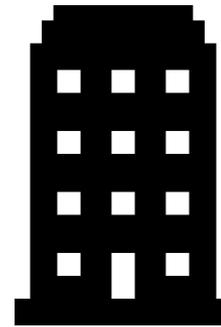


19 . 案内所等の標識

次の案内所等にも、**宅建業者の標識**を掲げなければなりません。

- ・事務所以外で継続的に業務を行う施設
- ・分譲を行う一団の宅地建物の所在地
- ・一団の宅地建物の分譲を行う案内所
- ・他の宅建業者が行う一団の宅地建物の分譲の代理・媒介を行う案内所
- ・展示会等の催しを実施する場所

マンションの売主
B 宅建業者



B の標識

マンションの
販売代理案内所
A 宅建業者



A の標識

標識に売主がBである旨の記載

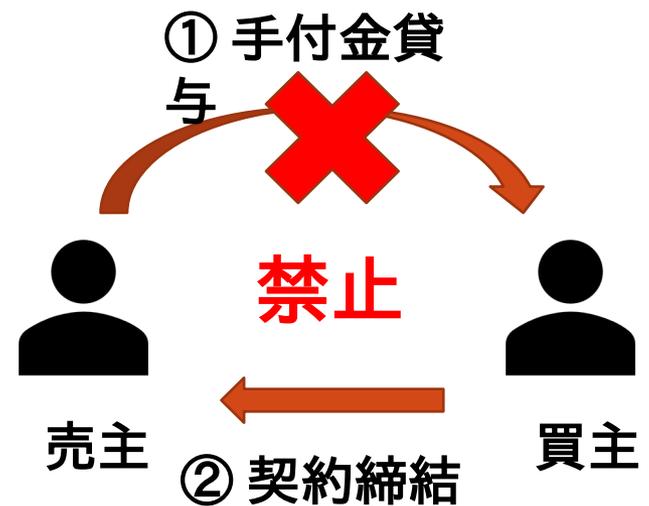


要

20. 手付貸与等による契約締結の誘引の禁止

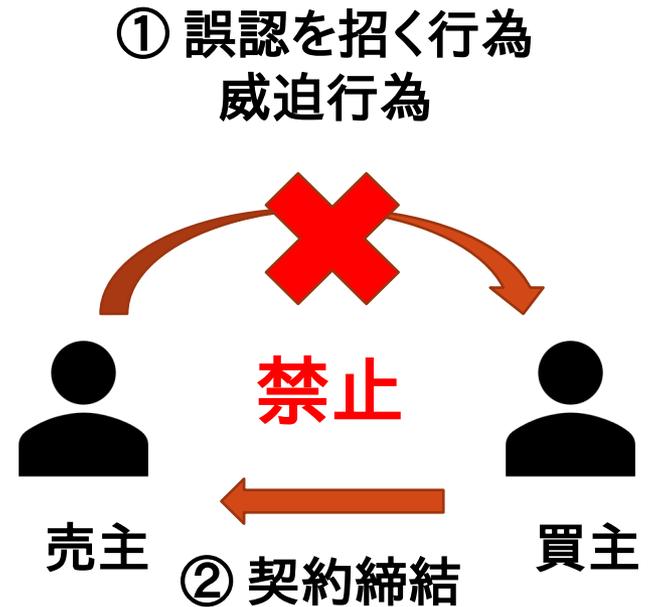
宅建業者は、**手付金についての貸与その他信用の供与**をすることで、契約締結の誘引をしてはなりません。

不動産の売買契約の締結にあたっては、買主は手付金を交付することが必要となります。「**手付金の貸与**」とは、手付金を用意できない買主に対して、宅建業者が手付金を買主に貸し付けることです。また、「**信用の許与**」とは、手付金を分割払いにする約束、手付金の支払期限を猶予すること、約束手形の受領をして手付金の代わりとすることです。これらの行為は、宅建業者による**契約を不当に誘引する行為**として**禁止**されます。



21. 契約締結に際しての不適正な行為の禁止

宅建業者は契約締結の勧誘に当たり、相手方に対し、利益を生ずることが確実であると**誤解を招くような断定的判断**を提供する行為をしてはなりません。宅建業者は、宅地建物取引業に係る契約を締結させ、または宅地建物取引業に係る契約の申込みの撤回もしくは解除を妨げるため、宅建業者の相手方等を**威迫**してはなりません。



22. 契約締結等に際しての不適正な行為の禁止

宅建業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして、次の行為が禁止されます。

- ① 宅地建物の将来の環境、交通の利便等について誤認させるべき断定的判断を提供すること
- ② 契約締結の判断に時間を与えることを拒むこと
- ③ 宅建業者の商号または名称、勧誘者の氏名を告げずに勧誘すること
- ④ 契約をしない旨の意思表示をしたにもかかわらず勧誘を継続すること
- ⑤ 迷惑を覚える時間に電話をし、訪問すること
- ⑥ 私生活や業務の平穩を害するような方法で困惑させること
- ⑦ 受領した預り金の返還を拒むこと
- ⑧ 手付放棄による解除を拒み、妨げること

