

宅建業法の改正と 取引実務の新たな留意点

弁護士 熊谷 則一



一部改正のあった宅地建物取引業法(以下「宅建業法」)が、平成18年12月20日から施行されました。以下、今回の改正の概要について解説します。



I 法改正の背景

1 構造計算偽装問題

一昨年の秋に発覚した、マンションやホテルに関するいわゆる構造計算偽装問題は、大きな社会問題となりました。この構造計算偽装問題は、単なる民事上の紛争にとどまらず、政府が制度の問題として対応することが求められるに至りました。

2 当面の対応

そこで、政府は「構造計算偽装問題に関する関係閣僚による会合」を開催し、平成17年12月22日に「構造計算偽装問題への当面の対応」を発表しました。

この「当面の対応」の方針に基づき、宅建業法との関係では、宅建業法35条1項に規定している重要事項説明の対象事項のうち、宅建業法施行規則に委ねて規定している部分について、宅建業法施行規則の改正がなされました(平成18年3月13日公布、同年4月24日施行)。

これにより、昭和56年5月31日以前に新築された建物等に関する耐震診断結果が宅建業法35条1項の重要事項説明の対象となりました(リアルパートナー2006年4月号「紙上研修」参照)。

3 本格的な対応としての宅建業法改正

以上のような「当面の対応」がなされた上で、第164国会では、構造計算偽装問題等の問題に対する抜本的な対応として、「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」案が審議され、可決、公布されるに至りました。同法によって、建築基準法、建築士法、建設業法、宅建業法がそれぞれ一部改正されることとなりました。

4 被害者救済と被害予防

今回の法改正は、構造計算偽装問題を契機としたものです。そのため、宅建業法の改正でも、構造計算偽装問題に対応することが大きな柱になっています。すなわち、被害者救済の観点からの改正と、被害予防の観点からの改正とがなされました。

II 被害者救済

1 重要事項説明の追加

宅建業法35条1項は、宅建業者が購入者等に対して、取引主任者によって書面を交付して説明しなければならないという、いわゆる重要事項説明義務を規定しています。

改正宅建業法では、この宅建業法35条1項に新たに13号を設けて、書面を交付して行う重要事項説明義務を追加しました。具体的には次のとおりです。

13号 当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置で国土交通省令で定めるものを講ずるかどうか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の内容

2 当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行

(1) 瑕疵担保責任

「当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任」とは、民事上の瑕疵担保責任のことです。たとえば、構造計算が偽装されていて、売買契約の目的物である建物が本来有すべき耐震性能を備えていないということになれば、そのような建物は、瑕疵ある建物ということになります。その瑕疵が、隠れた瑕疵であれば、売主は買主に対して、民法570条等に基づく瑕疵担保責任を負うことになります。

民法570条の瑕疵担保責任は、売主が当該瑕疵を作出したかどうかを問題とせず、売主には当該瑕疵を作出した責任がない場合であっても、隠れた瑕疵があることによって当該建物が通常有すべき性質・性能を備えていないことであれば、売主は瑕疵担保責任を負わなければなりません。

したがって、売主は、広く瑕疵担保責任を負うことになります。

(2) 瑕疵担保責任を履行しない場合

しかし、売主に資力がなかったり、売主が破産してしまったりした場合には、売主は瑕疵担保責任を完全に履行することはできません。売主は広く瑕疵担保責任を負わなければならない、ということであっても、売主に資力がなければ、結局、売主は瑕疵担保責任を履行することができず、買主の損害は賠償されない、ということになってしまいます。

3 保証保険制度等の創設と重要事項説明

(1) 瑕疵担保責任の履行に関する保証保険制度

たとえ売主に資力がなくなり、売主が瑕疵担保責任を履行できない場合であっても、売主があらかじめ瑕疵担保責任の履行に関する保証保険契約等を締結しておけば、買主としては当該契約に基づいて損害賠償金を受け取ることができます。このような制度があれば、被害を被った買主の救済を図ることが可能です。そこで、このような瑕疵担保責任の履行に関する制度が創設されることになり、宅建業法施行規則に規定されました。

瑕疵担保責任の履行に関する制度としては、①保証保険契約または責任保険契約の締結、②保証保険契約または責任保

険契約を付保することを委託する契約の締結、③銀行等がその債務を連帯して保証することを委託する契約の締結、などの措置があります(宅建業法施行規則16条の4の2)。

(2) 措置の有無の説明

売買契約の目的物の瑕疵担保責任の履行に関する保証保険制度その他の措置が講じられているかどうかは買主が購入するかどうかを決定するにあたって重要な情報であるといえます。

そこで、改正宅建業法では、取引主任者が書面を交付して、瑕疵担保責任の履行に関する保証保険契約等の措置を講じているのか、講じていないのかについて、宅建業法35条の重要事項として購入者等に説明としてしなければならないこととしました。

4 保証保険契約等の概要の説明

瑕疵担保責任の履行に関する保証保険契約等の措置が講じられている場合であっても、その契約内容はさまざまなものが考えられ、措置の概要の説明がなされなければ、買主がどの程度保護されるのかは明確ではありません。

そこで、改正宅建業法では、瑕疵担保責任の履行に関する保証保険契約等の措置を講じている場合には、その措置の概要についても、売主業者や仲介業者の取引主任者が、書面を交付して購入者等に説明しなければならないことを規定しました。

「講じられている保証保険契約等の措置の概要」は、たとえば保険を行う機関の名称、保険期間、保険金額、保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲等です。

5 37条書面への記載義務

宅建業者は、宅地建物の売買または交換に関し、自ら当事者として契約を締結した場合や、媒介等を行って契約が成立した場合等には、購入者等に対し、宅建業法所定の事項を記載した書面を交付しなければなりません(宅建業法37条1項)。宅建業者には、いわゆる37条書面の交付が義務付けられています。

37条書面には、改正前も「宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任についての定めがあるときは、その内容」、すなわち瑕疵担保責任の内容を記載しなければならないとされてきました(宅建業法37条1項11号)。

改正宅建業法では、この瑕疵担保責任の内容または「当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがある場合には、その内容」を37条書面に記載して、当該書面を交付しなければならないとされました。



Ⅲ 被害予防

1 被害予防の観点からの改正の概要

被害予防の観点からなされた宅建業法の改正は、罰則の強化です。すなわち、宅建業法は、47条1項1号で宅建業者の業務に関する禁止事項として、重要な事項について、故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為を禁止しているところであり、宅建業法47条1項1号違反については、罰則規定を設けています。改正宅建業法は、47条1項1号違反に関する罰則を強化し、構造計算が偽装されていることを知っていながら故意に当該事実を告げずに売買を履行し、買主に損害を与えることを予防しようとしています。

もっとも今回の宅建業法改正では、宅建業法47条1項1号そのものも改正の対象となり、禁止事項がより詳細に規定されました。宅建業法47条1項1号は、構造計算偽装問題だけではなく、宅建業者の不正行為全般に及ぶということに留意する必要があります。

2 宅建業法47条1項1号の改正

(1) 従来宅建業法47条1項1号

改正前の宅建業法では、業務に関する禁止行為として宅建業法47条1項1号が定めていたのは「重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為」でした。ここで故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為として禁止されている「重要な事項」がどのような事項であるかは、解釈に委ねられており、たとえば「個々具体的な取引において、それを告げないことによって取引の相手方等が重大な不利益を被るおそれのある事実」は「重要な事項」であると解釈され、したがって「宅建業法35条に列挙してある事項より、その範囲は広くなるもの」と解されてきました。

たとえば、構造計算が偽装されていて、耐震性能が劣っているということは、「それを告げないことによって取引の相手方等が重大な不利益を被るおそれのある事実」であることは明らかであり、このような事実を故意に告げなければ、宅建業法47条1項1号（不実告知等の禁止）に違反することになります。

(2) 改正後の47条1項1号

構造計算偽装問題が宅建業法47条1項1号の「重要な事項」に該当することが明らかであるとしても、その他の事実については、「重要な事項」に該当するかどうかの判断が微妙となるものも考えられます。今回の宅建業法改正では、宅建業法47条1項1号違反に関連する刑事罰を強化しているため、何が「重要な事項」に該当するかが、より明確であることが必要です。

そこで、改正宅建業法では「対象となる業務」を明らかにし、禁止行為の「対象となる事項」を明らかにしました。

〈業務に関する禁止事項〉

第47条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

- 1 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

イ 第35条第1項各号又は第2項各号に掲げる事項

ロ 第35条の2各号に掲げる事項

ハ 第37条第1項各号又は第2項各号（第1号を除く。）に掲げる事項

ニ イからハに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

（以下、略）

(3) 対象となる業務

宅建業法47条1項1号の不実告知等の禁止が問題となるのは、①宅地建物の売買や賃貸借契約の締結の勧誘業務と、②契約の申込みの撤回、解除、宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げる目的を有しての行為、です。売買の対象である宅地建物に瑕疵があることが明らかになり、売主や仲介業者がそのことを知って、瑕疵担保責任に基づく買主の損害賠償請求権の行使を妨げる目的をもって当該事実を告知しなければ、宅建業法47条1項1号違反となります。



(4) 対象となる事項

禁止される不実告知等の対象となるのは、次の事項です。

①第35条第1項各号または第2項各号に掲げる事項

いわゆる重要事項説明の対象となる事項については、故意に不実告知等をしてはなりません。

②第35条の2各号に掲げる事項

宅建業者は相手方等に対して、宅建業法35条の2に基づいて供託所等に関する説明をする必要があります。この説明の対象となる供託所等についても、故意に不実告知等をしてはなりません。

③第37条第1項各号または第2項各号(第1号を除く)に掲げる事項

いわゆる37条書面(前出)といわれている書面に記載しなければならない事項についても、47条1項1号の対象として、故意に不実告知等をしてはなりません。

④その他宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

47条1項1号ニの規定は、包括的な規定であり、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなる事項について、故意に不実告知等を行うことが禁止事項として明確にされました。もっとも、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなる事項は、「宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項」に関する事項に含まれるものであることが明らかにされています。

(5) 宅建業者の義務が増えたわけではない

改正宅建業法の47条1項1号は、改正前の同法47条1項1号と較べると、かなり詳細な規定になっています。

しかし、だからといって改正宅建業法で業者の説明告知義務が加重されているわけではないと考えられます。47条1項1号は「故意」による不実告知等を禁止しており、「過失」による不実告知等は対象としていないことは改正の前後を通じて変わっていません。むしろ、従来は「重要な事項」という文言でひとくくりされていた内容を、改正により一層明確にしたという点で、わかりやすい規定になったといえるでしょう。

3 罰則の強化

(1) 行為者に対する罰則

今回の法改正では、罰則の強化がさまざまに図られています。このような罰則の強化の中でも、宅建業法47条1項1号違反に関する罰則の強化については、宅建業者としては十分に理解しておく必要があります。

47条1項1号に違反して、たとえば、取引主任者が故意に不実のことを告知した場合には、改正前の宅建業法では、当該行為

者は「1年以下の懲役若しくは50万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する」こととされていました(改正前宅建業法80条)。

しかし、改正宅建業法の下では、当該行為者は、「2年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する」こととなりました。懲役刑は2倍、罰金刑は6倍に引き上げられました。

(2) 法人処罰規定・個人事業主処罰規定

従業員である取引主任者が業務として行った行為が宅建業法47条1項1号に違反した場合には、当該行為者が処罰の対象となることに加え、宅建業法は、当該従業員を雇用していた個人事業主や法人を処罰する規定を設けています。今回の法改正では、この罰則も引き上げられました(改正宅建業法84条)。

個人事業主の場合、改正前は「50万円以下の罰金」に処せられることとされていましたが、改正後は「300万円以下の罰金」に処せられることとなりました。

他方、法人の場合、改正前は「50万円以下の罰金」に処せられることとされていましたが、改正後は「1億円以下の罰金」に処せられることとなりました。

Ⅳ これからの留意点

宅建業者が取引対象となる物件等について適切に説明告知を行うということは、宅地建物取引の根幹を支えるものであるといえるでしょう。

今回の法改正は、構造計算偽装問題に端を発してなされたものですが、宅建業者の説明告知全般に及ぶ改正でもあります。従業員の研修も含め、的確に改正宅建業法に対応していくことが必要であるといえるでしょう。



ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先 ● (社) 全国宅地建物取引業保証協会

紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3