

第1号様式

法令適用事前確認手続（照会書）

平成19年9月10日

国土交通省総合政策局不動産課長殿

照会者氏名：弁護士法人 宮崎綜合法律事務所

弁護士 竹内直久

所在地：大阪市北区西天満2-10-2幸田ビル13階



下記について照会いたします。

なお、照会者名ならびに紹介及び回答内容は公表されることに同意します。

記

1. 法令及び条項

宅地建物取引業法第36条、第65条第2項第2号、同条第4項第2号

2. 将来自らが行おうとする行為に係る個別具体的な事実

(1) ある宅地建物取引業者（以下「A」という）が、個人（非宅建業者：以下「B」という）から、宅地造成して建物を建築する目的で、売買により土地の所有権を取得しようとしている。当該土地は、現時点で農地であるが、農地法第5条第1項の許可を受けた後に、Aが住宅地として開発造成の上、一般消費者に分譲する予定である。但し、AB間の売買契約は、農地法第5条第1項の許可申請を行う前に締結する予定である。AB間の売買契約の内容は、次のとおりである。

- ア 農地法第5条第1項の許可が下付されることを停止条件として、売買契約の効力が発生するものとする。
- イ 売買契約時に、AはBに手付金を交付する。
- ウ 残金決済は引渡しおよび移転登記時とする。
- エ 当該売買契約に基づき、停止条件付所有権移転請求権の仮登記を設定する。

本照会は、本件のように宅地建物取引業者が、購入者として、農地法第5条第1項の許可を停止条件として売買契約を締結する場合においても、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という）第36条の「宅地の造成又は建物の建築



に関する工事の完了前」の「売買」にあたり、農地法第5条第1項の許可がなければ、宅建業法第36条および同法施行令第2条の5第15号に違反し、同法第65条第2項第2号、同条第4項第2号の適用を受けることになるのか否かについて行うものである。

- (2) 上記(1)のケースで、Bから農地を購入するのが、非宅建業者のCであり、農地法第5条第1項の許可の下付がある前に、宅地建物取引業者のAがCから、CのBに対する停止条件付所有権移転請求権を譲り受け、停止条件付所有権移転請求権の仮登記の移転登記を経由する予定である。

本照会は、上記(1)のケースとは異なって土地の所有権ではなく停止条件付所有権移転請求権を譲受する場合も、宅地建物取引業法第36条の「宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前」の「宅地」の「売買」にあたり、農地法第5条第1項の許可がなければ、宅建業法第36条および同法施行令第2条の5第15号に違反し、同法第65条第2項第2号、同条第4項第2号の適用を受けることになるのか否かについて行うものである。

3. 当該法令の条項の適用に関する照会者の見解及びその根拠

本照会に関し、以下の理由により、上記(1)、(2)のいずれも宅地建物取引業法第36条に違反せず、第65条第2項第2号、同条第4項第2号の適用は受けないと判断する。

(その理由)

- イ. 農地転用後、最終的に本件農地は造成されるものの、造成工事を行うのは、Aであり、AB間ないしはAC間の取引についてのみ考えれば、宅地の造成または建物の建築に関する工事を行うことが前提とされない現況売買である。

したがって、ABの取引およびACの取引は、宅地建物取引業法第36条の「宅地の造成または建物の建築に関する工事の完了前」にあたらない。

- ロ. 宅地建物取引業法36条の趣旨は、いわゆる青田売りの結果、購入者が契約締結の後に至って、行政上の許可が下りなかったり、実際に完成した宅地建物が契約図面と一致しないことにより、購入者(非宅建業者)に損害が発生することを防止するものである。しかしながら、本件の取引に当たっては、農地法第5条第1項の許可がなければ契約の効力は生じないだけであり、仮にその場合に手付金が回収不能になっても、損失を蒙るのは宅地建物取引業者である。また、売主であるB又はCが造成工事を行うものでないから、実物と図面の不一致も発生しない。

したがって、農地法第5条第1項の許可取得を停止条件とする売買契約は、同条の「売買」にあたらない。

- ハ. 農地法第5条第1項の許可申請は、当事者双方が連署して行うこととされて



いる（農地法施行規則第6条第1項）ことから、農地法第5条は、売買契約が許可申請に先行することを想定していると考えられる。宅地建物取引業者が農地法第5条第1項の許可が下りる前に農地の売買契約を締結できないとなると、事実上、宅建物取引業者は農地法第5条第1項による許可申請が不可能ないしは著しく困難となり、不合理な結論となる。

- 二. 以上に加えて、上記（2）の場合は、AC間の取引の対象は「宅地」そのものではなく、既に締結されている停止条件付売買契約に基づく停止条件付所有権移転請求権であるため、文言上も宅地建物取引法第36条に違反しない。

4. 連絡先及び連絡方法

（連絡先）

〒530-0047

大阪市北区西天満2-10-2 幸田ビル13階

弁護士法人宮崎綜合法律事務所

弁護士 竹内直久

TEL：06-6363-1151 FAX：06-6363-2300

E-mail: takeuchi-law@miyazaki-lo.gr.jp

（連絡方法）

速報を上記竹内直久宛での電子メールで、書面による正式回答を照会者宛の郵便でお送りくださいますよう宜しくお願い致します。

以上