

第1号様式

法令適用事前確認手続（照会書）

平成29年6月30日

国土交通省 総合政策局
不動産課長 殿

照会者名 スプリング法律事務所 弁護士 藤原 孝仁
吉浦 くにか
住 所 東京都新宿区左門町3番地1 左門イレブンビル7階

下記について、照会します。

なお、照会及び回答内容（照会に係る法令の条項の性質上照会者名を公にすることが回答に当たって必要とされる場合にあつては、照会及び回答内容並びに照会者名）が公表されることに同意します。

記

1. 法令名及び条項

宅地建物取引業法第65条第1項第1号・第2号、第65条第2項第2号、第47条第1号ハ・ニ

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

X社は、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）第3条第1項の免許を受けて宅地建物取引業を営むものであり、個人であるAから区分所有建物の一室（以下「本件建物」という。）の売却に関する媒介を依頼されている。

Aは、居住を目的として、事業者であるY社から新築物件である本件建物を購入したが、急な転勤が決まり、本件建物への居住する必要がなくなったため、同建物を売却しようと考えたものである。本件建物は、未だ建設工事完了の日から起算して1年を経過しておらず、Aは同建物には足を踏み入れたことがある程度で、全く居住していない。

X社が本件建物の買主を探索したところ、個人であるBが同建物の買受を希望したが、売主Aは本件建物の売買について土地及び共用部分の瑕疵担保責任（住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵を含む。）を負うことを嫌がり、専有部分に限って3ヶ月のみ瑕疵担保責任を負うとの特約を付して売買契約を締結したい旨を強く希望している。

X社が、売主が個人である場合であっても、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「住宅品質法」という。）第95条が適用される可能性があることを認識した上で、A及びBに対し、

売主が個人である場合、住宅品確法第95条は適用されないため、上記特約は有効である旨の説明を行い、上記特約を付してA B間の売買契約を媒介した場合、X社の同行為は、

- (1) 業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき又は損害を与えるおそれが大であるとき（宅建業法第65条第1項第1号）に該当するとして、同項柱書の指示を受ける可能性があるか。
- (2) 業務に関し取引の公正を害する行為をしたとき又は取引の公正を害するおそれが大であるとき（宅建業法第65条第1項第2号）に該当するとして、同項柱書の指示を受ける可能性があるか。
- (3) 宅建業法第37条第1項第11号に掲げる事項について故意に不実のことを告げたとして同法第47条第1号ハ、同法第65条第2項第2号に該当し、同項柱書の業務停止命令を受ける可能性があるか。
- (4) 建物の取引条件に関する事項であって、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について故意に不実のことを告げたとして宅建業法第47条第1号ニ、同法第65条第2項第2号に該当し、同項柱書の業務停止命令を受ける可能性があるか。

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

(1) 見解

X社が、前項記載の行為を行った場合、上記2(1)～(4)の指示又は業務停止命令を受ける可能性がある。

(2) 根拠

本件建物は、新築で、未だ建設工事完了の日から起算して1年を経過しておらず、かつ、Aは同建物に居住したこともないことから、同建物は、住宅品確法第2条第2項の「新築住宅」（「新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことの無いもの（建設工事の完了の日から起算して一年を経過したものを除く。）」）に該当する。住宅品確法の「新築住宅」に該当する場合、買主は、同法第95条第1項に基づき、買主に引き渡した時から10年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵について瑕疵担保責任を負い、同条第2項によって、これに反する特約で買主に不利なものは無効となる。

住宅品確法第2条第2項及び第95条第1項の趣旨は、新築住宅を購入した買主の住宅に対する信頼・期待の保護という側面があると同時に、瑕疵のある住宅を建築した事業者であれば、長期の瑕疵担保責任を負うこともやむを得ないという利益衡量に基づくものであると考えられるが、上記のとおり、文言上住宅品確法第2条第2項の「新築住宅」に該当する以上、たとえ売主であるAが個人であったとしても、強行規定である住宅品確法95条1項・2項により、Aは10年間、瑕疵担保責任を負う結果となる。

かかる結果となる以上、これに反する説明を行うことは、上記2(1)～(4)に該当し、指示又は業務停止命令を受ける可能性がある。

4. 公表の延期の希望（希望する場合のみ）

希望しません。

5. 連絡先

〒160-0017

東京都新宿区左門町3番地1 左門イレブンビル7階

スプリング法律事務所

弁護士 藤原 孝仁

吉浦 くにか

TEL：03-3352-8500

FAX：03-3353-0080

以上