
■□■ 宅地建物取引士 ■□■

■□■ 業務上の規制 ■□■

(質問) 断られても諦めず営業すべき？

(回答) 執拗に営業し過ぎると違法になります。

(記事内容)

売主業者が不当に不動産の引渡しを遅らせたなら？

宅建業者は、その業務に関してなすべき宅地・建物の登記・引渡し、または取引に係る対価の支払いを、不当に遅延する行為をしてはなりません。これに違反した場合は6月以下懲役又は100万円以下の罰金に処せられる可能性があります。

なお、媒介代理契約の報酬の支払いが不当に送れることがあっても、犯罪とはならず、民事上の債務不履行責任が生じる点と混同しないようにしましょう。

数年前に自殺があった物件を隠して販売すると？

2年以下懲役又は300万円以下の罰金に処せられる可能性があります。

宅建業者は、その業務に関して、その相手方等に対し、宅地もしくは建物の売買、交換もしくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、またはその契約の申込みの撤回もしくは解除も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をしてはなりません。

①重要事項説明の対象となる事項

②37条書面（契約書）に掲げる事項

③その他、宅地もしくは建物の所在、規模、形質、現在もしくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額もしくは支払方法その他の取引条件又は当該宅建業者もしくは取引の関係者の資力もしくは信用に関する事項であって、そ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

自殺があった物件について、故意に隠したり、聞かれたにもかかわらず何もなかったと回答したりすると、③についての不実の告知となり、前記の刑罰に処せられる可能性があります。

購入を悩むお客に手付金を貸し付けると？

6月以下懲役又は100万円以下の罰金に処せられます。

宅建業者は、手付金について信用の供与をすることにより、契約締結を誘引する行為をしてはなりません。たとえば、手付金の後払いを認める、立て替える、貸し付ける、分割払いを認める、といった行為は、手付金について信用の供与にあたります。

二度と電話するな！と言われた後に訪問すると？

宅建業者または代理人・使用人・その他の従業者は、その相手方等が契約を締結しない旨の意思（勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む）を表示したにもかかわらず、勧誘を継続することをしてはなりません。したがって、二度と電話するなと言われた後に訪問して勧誘行為を行うと、これに違反することになります。

ただし、前記の行為のように刑事罰はなく、宅建業者が業務停止処分になる可能性があるだけです。

被保佐人が同意なく業務上の取引をすると無効？

無効にはなりません。被保佐人が不動産取引等の重要な財産が動く法律行為を行うには、被保佐人の同意がなければ、後で取り消される可能性があります。しかし、被保佐人となった個人業者が行う不動産取引等が、取消される可能性があるため、安心して宅建業者と取引できなくなります。そこで、宅建業者（個人に限り、未成年者を除く）が、宅建業の業務に関し行った行為は、行為能力の制限によっては取り消すことができないこととなっています。

（過去問題にチャレンジ！）

【問題】 宅地建物取引業者 A が行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。（2018年度問40）

ア A は、自ら売主として、建物の売買契約を締結するに際し、買主が手付金を持ち合わせていなかったため手付金の分割払いを提案し、買主はこれに応じた。

イ A は、建物の販売に際し、勧誘の相手方から値引きの要求があったため、広告に表示した販売価格から100万円値引きすることを告げて勧誘し、売買契約を締結した。

ウ A は、土地の売買の媒介に際し重要事項の説明の前に、宅地建物取引士ではない A の従業者をして媒介の相手方に対し、当該土地の交通等の利便の状況について説明させた。

エ A は、投資用マンションの販売に際し、電話で勧誘を行ったところ、勧誘の相手方から「購入の意思がないので二度と電話をかけないように」と言われたことから、電話での勧誘を諦め、当該相手方の自宅を訪問して勧誘した。

1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 四つ

正解:2

ア違反 A の手付金の分割払いの提案は信用の供与となります。

イ違反しない 値引きする行為は違法ではありません。

ウ違反しない 取引士でない従業者に当該土地の交通等の利便の状況について説明させた場合でも宅建業法の規定に違反しません。

エ違反 電話での勧誘を諦め、当該相手方の自宅を訪問して勧誘した場合でも宅建業法の規定に違反します。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次