

第1号様式

法令適用事前確認手続（照会書）

平成22年5月31日

国土交通省総合政策局不動産課長 殿

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33条の2並びに第65条第1項柱書、第1号及び第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

「土地建物一括引渡し全体委任契約方式」（以下「CDCP契約」という。）として、以下により土地の取引を行おうとするものである。

(1) 当社が、買主（以下「甲」という。）から、CDCP契約における土地の買受事務を宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）第2条第2号に規定する代理として受託し、甲が購入を希望する土地について、当該土地所有者（以下「乙」という。）との間で、乙を売主、甲を買主とする内容の売買契約を締結する。

(2) その際、本来は乙から甲へ移転すべき当該土地の所有権について、本件取引に甲の代理として関与する当社名義とし、甲の意向に基づき当該土地上に建築する建物の完成・引渡し迄の間、当社に留保する旨、甲、乙及び当社間で合意の上、当該内容の特約を付す。

その後、当該土地上に建築する建物の施工を当社にて行う（この際の甲と当社間における建物の建築工事に係る請負契約は、別途締結するものとする。）。そして、全ての委任業務が完了した後に、土地の立替金をはじめ、CDCP契約に係る精算を行うと同時に、土地の所有権を当社から甲へ移転する（この際の登記申請に係る登記原因は、「平成〇〇年〇〇月〇〇日民法第646条第2項による移転」とする。）。

(3) なお、甲が上記(1)の売買契約を解除しようとする場合は、乙が履行に着手するまでの間にあっては、手付放棄によることとし、乙が履行に着手した後には、民法(650条、651条)に基づき行うものとする(請負契約についても、これに随順する。)

但し、損害賠償範囲は、目的である業務が未完了の為、実費費用範囲までとする(販売利益を含まない。)

(4) 各種契約に係る金銭授受については、以下のとおり。

①土地買受の代理に係る契約時に受領する手付金は、宅建業法第39条第1項で規定する上限額を準用し、その額の範囲内とする。手付金は、当社が甲から受領次第、直ちに全額を当社から乙に渡すこととする。

②土地代金の残額(手付金を除き)は、乙が、代理人(当社)に土地を引渡す際、当社が甲に代って、一時立替払いをし、甲との精算時(解約時含む)迄、当社が善管注意義務をもって、土地を留保する。

③建築実施設計・工事監理請負契約の契約時に、当社が甲から当該請負代金の1/3に相当する金額を受領する。

④建築工事請負契約の契約時に、当社が甲から当該請負代金の1/3以下の金額(顧客の事情に依る)を受領する。

⑤③~④各種残金については、土地及び建物の一括引渡し時に、当社が甲から受領する。

⑥土地買受の代理に係る部分の報酬は、土地の引渡し完了後に、宅建業法第46条で規定する上限額を超えない範囲で受領する。また、代理業務とは別に行うCDCP全体フローの委任管理及びコーディネート料(10万円)を、すべての委任業務完了後に受領する。当社が所有権を留保することに伴う登録免許税等の租税公課は、このときに精算する。

(5) CDCP全体フローの委任管理及びコーディネートについては、代理業務との区分を明確化するため、代理契約とは別に、業務内容、報酬額(10万円)等を明らかにした書面により契約を締結することとする。また、あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で契約を締結することとする。

(6) 土地買受の代理に係る部分の報酬額に加えて、租税公課の精算等の金銭のやりとりが発生することから、代金以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受の目的については、当然のこととして、宅建業法第35条に基づく重要事項説明において、甲に対し説明することとする(同条第1項第7号)。

### 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) 宅建業法第33条の2及び第65条第1項柱書の適用に関して

この方式において当社は、CDCP契約全体の中の「委任」の部分においては受任者として関わり、土地の購入に関する業務は「買主代理」として行うものとしている。

従って、ここで締結される土地購入に係る売買契約は、あくまでも売主と買主との間の直接の契約であり、当社は買主の代理として関与するものであることから、当該契約に係る当社の行為態様は宅建業法第33条の2で規定する「他人物売買」には該当しないと判断している。

このため、宅建業法第65条第1項柱書に規定する「この法律の規定……に違反した場合」に該当するものではないと判断している。

## (2) 宅建業法第65条第1項第1号及び第2号に関して

上記のとおり、他人物売買に該当する懸念はないと考えるが、土地購入に係る売買契約において、買主の代理である当社が、買主との間でのあらかじめの合意に基づくものとはいえ、一度その土地の所有権を当社が取得し、その登記名義も備えることについては、宅建業法第65条第1項第1号に規定する「業務に関し、取引の関係者に（中略）損害を与えるおそれが大であるとき」又は第65条第1項第2号に規定する「業務に関し（中略）取引の公正を害するおそれが大であるとき」に該当する懸念がもたれる。

従って、当社は、土地所有権の取得及び当該土地に係る登記名義の取得に際しては、手付金以外の金員は買主から一切受け取らず、逆に、受任者及び代理人として、その売買代金の残金の売主への支払いは、当社が立て替え、善管注意義務をもって管理し、買主に引渡すことを約している為、当該条項に該当するものではないと判断している。

## 4. CDCP 起業の理由

### 現状の、土地と注文住宅建築を分離発注した場合の問題点

(a) 顧客は、土地のローン代+家賃の同時負担をすることとなる。

(b) 土地建物を一括で引渡すのであれば登記は1回で完了するものを、土地の先行取得の場合、土地2回と建物1回の計3回に増える。更に、登記上の住所の変更という余分な手数及び費用がかかる。

費用の負担だけでなく、融資や決済手続きの為に2倍の休勤をとることとなり、時間的負担も2倍となる。

(c) この負担は、単に、土地の取得が先行するための費用の発生のみならず、税法上の各種の減税の仕組み（登録免許税の減税・居住用建物の取得のための資金の贈与等々）が、土地のみの取得の費用については適用がないという面で実体化している。

(d) ハウスメーカー（建物）と、不動産業者（土地）と、顧客から、多く出来（しゅつたい）するトラブル

不動産業者は、建物の建築についての考慮はしても、繊細に亘る図面もなく、又、ハウスメーカー程の知識や情報を顧客から受ける訳ではない。(例、日照・通風 etc)

又、ハウスメーカーは、自社商品となるイージーオーダーの図面があった場合でも、不動産業者程の知識も情報も持たない。又、顧客の土地と建物の関連する潜在的ニーズを、不動産業者に全て伝えることも困難なことである。増して、素人の顧客に、不動産(土地)と建築の専門知識を持たせ、管理させるということは、至難の技でもある。

#### (e) 顧客が、理想として描く、注文住宅の土地と建物の一体化?

顧客にとって、土地、建物、それぞれの業者へ分離発注するという事は、“住まいの先行イメージ”が、土地が先か(優先)?家が先か(優先)?の二者択一となり、どちらか一方に片寄りやすく、満足度は半減する。

従って、理想の土地建物一体のイメージ化は、注文建築専門の業者でありながら、住宅専用土地の不動産業者に依頼した方が、問題は激減するはずである。

(f) 以上から、これらの原因は、土地の取得と建物建築を一体として、管理・コーディネートする立場の者がいないということである。それは又、消費者にとっては、一体であるべき土地・建物の取得についての全体の管理者が誰か分からないことに帰し、問題は潜在化したまま、事態が流れていく懸念も払拭出来ていないのが実状である。

上記のような問題点を解消するためにCDCP方式を考案した。

土地の取引の場面においては、当社が、各種の委任や代理、各種の請負の責任を一本化し、それに伴う負担も全部含めて、土地の所有権をいったん取得する形態を考案したのであり、本方式が「取引の公正を害する」ことは無いと考察する。