

第2号様式

法令適用事前確認手続 回答書

平成29年7月27日

スプリング法律事務所

弁護士 藤原 孝仁 宛

弁護士 吉浦 くにか 宛

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

平成29年6月30日付けをもって照会のあった件について、下記のとおり回答します。

なお、本回答は、照会に係る法令の条項を所管する立場から、照会者から提示された事実のみを前提に、照会対象法令の条項との関係のみについて、現時点における見解を示すものであり、もとより、捜査機関の判断や罰則の適用を含めた司法判断を拘束するものではありません。

記

1 回答

照会のあった事実については、照会法令のうち、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）第65条第1項第2号の規定に基づく指示の対象となる可能性がある。

なお、他の照会法令（法第47条第1号ハ及びニ、第65条第1項第1号並びに第65条第2項第2号）については、判断となる事実関係に関する情報が不足しているため、回答することは困難である。

2 当該事実が照会法令の適用対象となることに関する見解及び根拠

照会のあった事実において、Aが所有する区分所有建物は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。）第2条2項に規定する「新築住宅」に該当する。また、同法第95条第1項は、売主が個人である場合においても適用され、同条第2項により、同条第1項の規定に反する特約で買主に不利なものは無効とされるため、Aは、AB間の売買契約において同条第1項の規定に基づく瑕疵担保責任を負うこととなる。

以上を踏まえれば、照会書において述べられているX社の説明は不正確であり、一連の宅地建物取引の過程において、取引の公正を確保しようとする法第65条第1項第2号に反するおそれがあるため、同号の規定に基づく指示の対象となる可能性がある。