

(別紙2)

○ 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 (平成13年国総動第3号) 新旧対照条文

(傍線の部分は改正部分)

改正後	現行
<p>第34条の2関係</p> <p>5 媒介価額に関する意見の根拠の明示義務について</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 取引事例の取扱いについて</p> <p>媒介価額の評価を行うには豊富な取引事例の収集を行うと同種、類似の取引事例を使用することが必要であるが、その場合には取引事例の中に顧客の秘密に関わるものが含まれていることを考慮し、収集及び管理は、次の点に留意し、特に慎重を期することとする。</p> <p>① 取引事例を顧客や他の宅地建物取引業者に提示したり、その収集及び管理を行う指定流通機構に報告する行為は、宅地建物取引業者が法第34条の2第2項の規定による義務を果たすため必要な限度において法第45条及び第75条の3の「正当な理由」があると解されるものであること。</p> <p>②～⑤ (略)</p> <p>第35条第1項第8号関係</p> <p>建築条件付土地売買契約について</p> <p>宅地建物取引業者が、いわゆる建築条件付土地売買契約を</p>	<p>第34条の2関係</p> <p>5 媒介価額に関する意見の根拠の明示義務について</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 取引事例の取扱いについて</p> <p>媒介価額の評価を行うには豊富な取引事例の収集を行うと同種、類似の取引事例を使用することが必要であるが、その場合には取引事例の中に顧客の秘密に関わるものが含まれていることを考慮し、収集及び管理は、次の点に留意し、特に慎重を期することとする。</p> <p>① 取引事例を顧客や他の宅地建物取引業者に提示したり、その収集及び管理を行う指定流通機構に報告する行為は、宅地建物取引業者が法第34条の2第2項の規定による義務を果たすため必要な限度において法第45条及び第75条の2の「正当な理由」があると解されるものであること。</p> <p>②～⑤ (略)</p> <p>第35条第1項第8号関係</p> <p>建築条件付土地売買契約について</p> <p>宅地建物取引業者が、いわゆる建築条件付土地売買契約を</p>

締結しようとする場合は、建物の工事請負契約の成否が土地の売買契約の成立又は解除条件である旨を説明するとともに、工事請負契約が締結された後に土地売買契約を解除する際は、買主は手付金を放棄することになる旨を説明することとする。なお、買主と建設業者等の間で予算、設計内容、期間等の協議が十分に行われていないまま、建築条件付土地売買契約の締結と工事請負契約の締結が同日又は短期間のうちに行われることは、買主の希望等特段の事由がある場合を除き、適当でない。

第45条関係

法第45条及び第75条の3の「正当な理由」について

法第45条及び第75条の3に規定する「正当な理由」としては、以下のようなものが考えられるが、なお「正当な理由」に該当するか否かは、個別具体の事例において判断する必要があると考えられる。

- (1)～(4) (略)

締結しようとする場合は、建物の工事請負契約の成立が土地の売買契約の成立又は解除条件である旨を説明するとともに、工事請負契約が締結された後に土地売買契約を解除する際は、買主は手付金を放棄することになる旨を説明することとする。なお、買主と建設業者等の間で予算、設計内容、期間等の協議が十分に行われていないまま、建築条件付土地売買契約の締結と工事請負契約の締結が同日又は短期間のうちに行われることは、買主の希望等特段の事由がある場合を除き、適当でない。

第45条関係

法第45条及び第75条の2の「正当な理由」について

法第45条及び第75条の2に規定する「正当な理由」としては、以下のようなものが考えられるが、なお「正当な理由」に該当するか否かは、個別具体の事例において判断する必要があると考えられる。

- (1)～(4) (略)