

建築条件付き土地売買契約に係る宅地建物取引業法の解釈・運用に関する回答について

報告者 草間政策推進委員長

本会において、かねてより要望をおこなっていた建築条件付き土地売買契約に係る件に関し、国土交通省に対し宅地建物取引業法の解釈・運用についての意見照会を行いました。その結果、今般同省より別添のとおり回答がありましたのでご報告いたします。

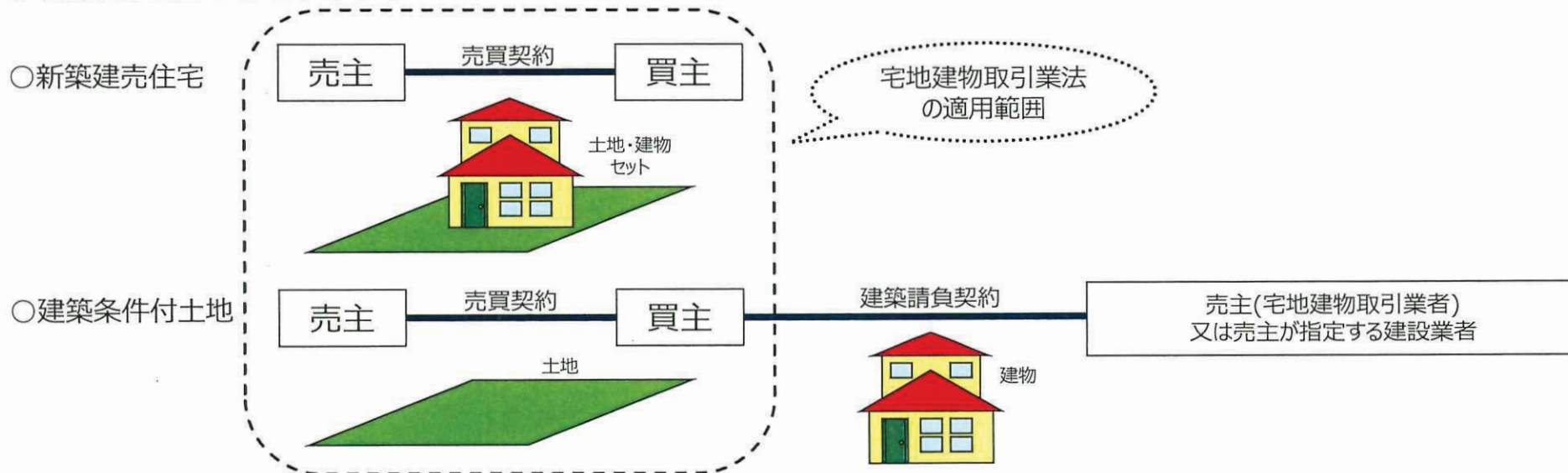
建築条件付土地売買契約とは

建築条件付土地売買契約とは、売り建てともいうように、指定期間内に売主または売主が指定する者との間で当該土地に建物を建築する請負契約を結ぶことを条件とする契約形態である。指定期間内に建築請負契約が締結されない場合は、土地売買契約は白紙解除となり、預かり金などは全額返還される。

【特徴】

- ・建築条件付土地売買契約は、買主が、指定期間内に、土地の売主又は売主の指定する業者との間で建物の建築請負契約を行う条件が付いた土地の売買契約。この条件には、建築請負契約の成立により売買契約の効力が発生する停止条件付契約が一般的。
- ・買主は、この建築請負契約を強要はされず、建築請負契約が不成立の場合、土地売買契約を解除できる。
- ・買主は指定期間内（通常は3ヶ月程度）に、請負契約を行うことを条件としており、買主は、このケースにおいては指定された請負業者以外の他の業者に建築請負を発注することはできない。
- ・請負業者との建築請負の協議は、上記の指定した期間内で行う必要があり、この期間において、買主と請負業者が建物の設計デザインや建築予算等の協議を行う必要がある。

○新築建売住宅と建築条件付土地との宅建業法上の比較



建築条件付土地売買契約に係る経緯・諸問題

建築条件付土地売買に関しは、建物の請負業者と買主との間で以下のようなトラブルが存在する。

【過去の事例から】

- ①建物について広告に「フリープラン」と明記されていたが、実際は建物の基本のプランに対し、プランの変更がほとんどできないことが判明。事前に説明を受けていないとしてトラブルに発展。
- ②建築請負契約を締結した後、工事が着工されたが希望していない高額なオプション工事が付帯しており、建築総額が当初予定していた金額を大きく上回ることが判明。
- ③土地売買契約と同時に建物請負契約を早く契約するよう迫る行為をし、停止条件であるはずの土地売買契約を解除をできなくする。結果、十分なプラン打ち合せをする事なく曖昧な内容での建築請負契約を結び、後にトラブルに。

建築でトラブルが生じた場合、土地の媒介をおこなった宅建業者がトラブル対応を強いられている事例がある。

（建物の請負契約は本来宅建業法の範疇外であるが、土地を媒介した経緯から、結果的にトラブルの処理をおこなっている現実がある。）



しかし、現実には

建築条件付き土地売買契約は「建売住宅」の業務となんら変わりのない労務を購入者に提供しているにもかかわらず、建物請負契約は宅建業法の範疇外であるため、媒介業者は土地の売買契約に係る報酬のみしか受領することができない。



土地の買主（消費者）の保護を図る観点から、媒介業者が、土地の買主と建築請負業者間の契約サポートや間取りの相談コンサルティング等を行った場合には、買主との合意を前提に一定の報酬が受領できるよう何らかの指針を示すことについて、今年度国土交通省に対し意見具申

建築条件付土地売買契約に係る宅建業法の解釈・運用の照会及びその回答について

本年6月に全宅連から国土交通省に対し、建築条件付土地売買契約に係る宅地建物取引業法の解釈・運用に関し、照会を行った。

宅建業者が、建築条件付き土地売買契約の媒介を行う際には、建築や法的知識の乏しい買主を支援し、契約上のトラブルを防止する観点から、媒介業務とは別に業務を行う場合がある。

これら業務は「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 第34条の2関係8」に規定する「宅地建物取引業者が自らが行う媒介業務以外の関連業務」に該当すると解してよろしいかご教示願う。

- 1.買主が建築請負業者との間で建物のプランや間取り等の打ち合わせを行う際の買主へのアドバイス等
- 2.資金計画や住宅ローンに関する相談・アドバイス等(建物プランの変更等で追加工事等が発生した場合を含む)
- 3.建築請負契約の内容確認や契約の立ち合い及び立ち合い及び工事進捗状況の確認等
- 4.建物引き渡しに至るまでの段取りの確認、立ち合い等



その結果

令和3年6月21日 国土交通省不動産・建設経済局不動産課長回答

令和3年6月14日付で照会のあった件について、下記のとおり回答いたします。

記

貴見のとおり解して差し支えない。

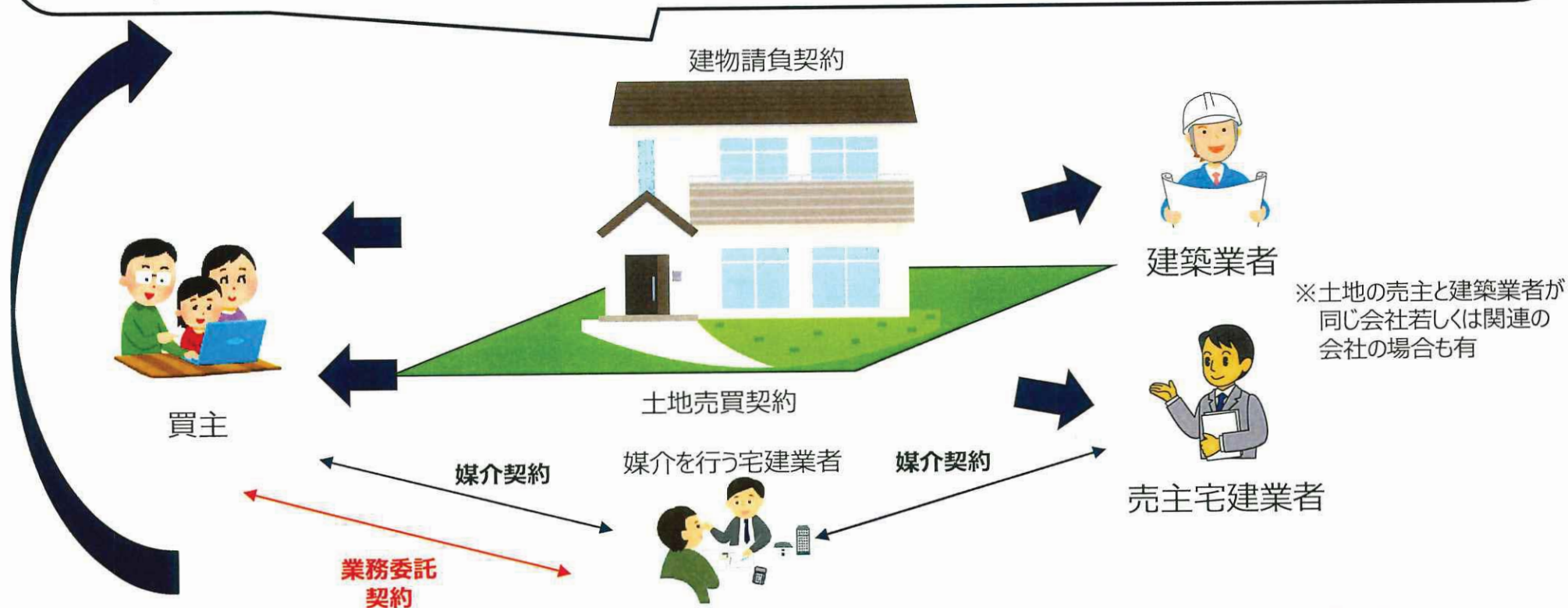
なお、宅地建物取引業者が媒介業務以外の関連業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面により契約を締結することとされたい。

建築条件付土地売買契約に関連する各種業務について

建物完成までの宅建業者の具体的な委託業務(例示)

1. 建築に関する資金計画・借入れに関する助言
2. 借入れ申込み手続きの代行
3. 建築プラン・間取り等の打ち合わせの立ち合い・助言
4. 仕様等の打ち合わせ立ち合い・助言
5. 建築工事請負契約の手配・立ち合い
6. 追加工事の内容・費用等の確認・資金計画の見直しに関する助言
7. 地鎮祭(立ち合い)

8. 上棟式(立ち合い)
9. 建築工事の進捗状況の確認
10. 建物表示登記申請手続き依頼
11. 金銭消費貸借契約の段取り及び立ち合い
12. 施主検査の立ち合い
13. 決済業務の手配・立ち合い
(借入れの実行、残代金支払い、所有権保存・抵当権設定登記申請書)
14. 建物引渡し(鍵・完成図書引き渡し)の手配・立ち合い



今回の回答で、建築条件付き土地売買契約の媒介を行う宅建業者が買主と建物完成引渡しまでの間の業務委託契約を締結することにより、媒介業務以外の関連業務として報酬を得ることが可能に。

3(公社)全宅連発第32号

令和3年6月14日

国土交通省 不動産・建設経済局
不動産課長 井崎 信也 殿

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
会長 坂本 久

宅地建物取引業法の解釈・運用に関する照会について

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、宅地建物取引業法の解釈・運用に関し、以下のとおり照会申し上げますので、ご回答賜りますようお願い申し上げます。

記

宅地建物取引業者が、建築条件付き土地売買契約（買主が、指定期間内に、土地の売主または売主の指定する者との間で、当該土地上に住宅等を建築するための請負契約を締結する旨の条件が付された契約）の媒介を行う際には、建築や法的知識の乏しい買主を支援し、契約上のトラブルを防止する観点から、媒介業務とは別に以下に掲げる業務を行う場合がある。

これら業務は、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 第34の2関係8」に規定する「宅地建物取引業者自らが行う媒介業務以外の関連業務」に該当すると解してよろしいかご教示願いたい。

1. 買主が建築請負業者との間で建物のプランや間取り等の打ち合わせを行う際の買主へのアドバイス等
2. 資金計画や住宅ローンに関する相談・アドバイス等（建物プランの変更等で追加工事等が発生した場合を含む）
3. 建築請負契約の内容確認や契約の立ち合い及び工事進捗状況の確認等
4. 建物引き渡しに至るまでの段取りの確認、立ち合い等

以上

令和3年6月21日

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

会長 坂本 久 殿

国土交通省不動産・建設経済局

不動産課長

令和3年6月14日付で照会のあった件について、下記のとおり回答いたします。

記

貴見のとおり解して差し支えない。

なお、宅地建物取引業者が媒介業務以外の関連業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面により契約を締結することとされたい。

以上

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(平成13年国土交通省総動発第3号)
(抄)

第三十四条の二関係

1～7 (略)

8 不動産取引に関連する他の業務との関係について

宅地建物取引業者に対しては、媒介業務のみならず、金融機関、司法書士、土壤汚染調査機関等の不動産取引に関連する他の多くの専門家と協働する中で、消費者の意向を踏まえながら、不動産取引について全体的な流れを分かりやすく説明し、適切な助言を行い、総合的に調整する役割が期待されている。また、宅地建物取引業者自らも積極的に媒介業務以外の不動産取引に関連する業務の提供に努めることが期待されている。

なお、宅地建物取引業者自らが媒介業務以外の関連業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面により契約を締結すること。

特に、宅地建物取引業者が不動産コンサルティング業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、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し、成果物は書面で交付すること。