



国土動第 107 号
令和元年 12 月 27 日

公益社団法人全日本不動産協会理事長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行に伴う宅地建物取引業法施行規則等の一部改正について

民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 29 年法律第 45 号。以下「整備法律」という。）において宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）が一部改正され、令和 2 年 4 月 1 日から施行される。これに伴い、宅地建物取引業法施行規則（昭和 32 年建設省令第 12 号）及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成 13 年国総動発第 3 号）を下記のとおり改正し、令和 2 年 4 月 1 日から施行することとなったので、貴団体におかれては、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知・徹底を図られたい。

記

1. 宅地建物取引業法施行規則の改正点（別紙 1 参照）

宅地建物取引業法第 35 条は、宅地建物の購入者等に不測の損害が生じることを防止するため、一定の重要な事項について購入者等へ事前に説明を行うことを義務づけており、その一つとして、取引の対象となる宅地建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する措置の有無及び措置を講じる場合はその内容を説明することとしている（同条第 1 項第 13 号）。同法施行規則第 16 条の 4 の 2 等においては、その具体的内容について規定している。

今般、整備法律により、宅地建物取引業法において、「瑕疵」が「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合」に改められることから、同法施行規則第 16 条の 4 の 2、第 16 条の 4 の 7 及び第 19 条の 2 の 6 についても同様に、「宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任」を「宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任」に改めることとする。

2. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正内容について（別紙2～4参照）

宅地建物取引業法及び同法施行規則において「瑕疵」が「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合」に改められることを踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の本文においても、「瑕疵」を「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合（契約不適合）」に改める等の所要の改正を行うこととする。