

複数の宅地建物取引業者が取引に関与する場合について

専任の宅地建物取引士（以下「宅建士」）が常勤・専従要件を満たしていない宅地建物取引業者が、下記①、②のような取引を行っている場合、自身では実際に重要事項の説明を行う必要がないため、宅建士が実際に勤務していなくても表面化しない場合があります。

- ① 売主業者として別の業者に販売代理や媒介を委託して宅地建物を売却する。
- ② 売主と買主双方がそれぞれ別の業者に媒介を委託し、虚偽申請を行った業者ではないほうの業者の宅建士が重要事項の説明を行っていた。

①のケースでは、売主業者（反復継続的に行い利益を目的としている）として宅地建物取引業の免許が必要であり、当然、常勤・専従要件を満たす宅建士の設置も必要になります。しかし、自社物件を販売するにあたり、他の業者が媒介し、媒介業者の宅建士に重要事項の説明等をさせ、売主業者としては自社の宅建士を説明に関与させないようにして、宅建士の未設置を隠ぺいするものです。

②のケースはいわゆる片手媒介であることから、他方の業者の宅建士に重要事項の説明をさせることにより、自社の宅建士を説明にかかわらせないようにして、宅建士の未設置を隠ぺいするものです。

しかしながら、上記ケースはいずれも取引に関係する各業者が、その他の業者の宅建士に重要事項の説明時等の同席を求めていれば防げる不正と考えられます。

一つの取引に複数の業者が関与する場合、重要事項説明書の作成、交付、説明はいずれかの業者が代表して行った場合でも、宅地建物取引業法第35条第1項の規定に基づく重要事項説明義務は、実際に重要事項説明を行わなかった業者も含めて、取引に関与したすべての業者が同等に負うこととなります。つまり、重要事項の説明等でミスやトラブルが生じた場合は、重要事項説明書等に記名押印した業者と宅建士全員が責任を負う必要があるということです。

重要事項説明の趣旨は、取引物件や取引条件等に関する重要な事項を適切に購入者等に説明して契約締結の意思決定を透明化し、事後のトラブルを未然に防ぎ、取引の公正と購入者等の利益保護を図ることです。そのために、取引の専門家である宅建士が説明を行うよう法律で規定し、消費者が安心して取引を行うことができる環境を整備しているところです。

この際、重要事項説明に宅建士を立ち合わせなかった業者であっても、説明を行う業者と同様に説明の内容に責任を持つこととなります。また、重要事項説明の際には、関係業者の宅建士に意見を求めることも生じます。

重要事項の説明時に宅建士の同席を拒む業者に、実際には宅建士がいないことを知ったうえで取引をした場合、当該業者の不正を看過することにより、宅地建物取引業法を遵守しない不当な業者が業を営むことを幫助することになります。ひいては、宅地建物業の健全な発展を阻害し、かつ、宅地建物取引業務の適正な運営と宅地建物の取引の公正を確保することができなくなりますので、消費者にとって安心・安全な取引が適正に行われるように、業者の皆様には、取引

に關係する他の業者に対して、重要事項の説明時にその業者の宅建士の同席を
求めるようお願いします。

なお、常勤・専従の要件を満たす宅建士が不在になった場合は、宅地建物取引
業法第31条の3第3項の規定により、2週間以内に必要な措置を執る必要が
あり、これを行わない場合は宅地建物取引業法に基づく指導・監督処分の対象と
なりますのでご注意ください。