

## 第 80 回 「宅地建物取引業法第 47 条について

### ～不動産屋さんにはウソをつけないのか～

#### <免責事項>

本サイトに掲載しているコンテンツは、一般消費者を主な対象としております。当協会は、掲載内容についてのトラブル等、いかなる責任も負いません。当事者間で解決してください。

本サイトに掲載されたコンテンツは掲載時点のものであり、利用者の特定の目的に適合すること、有用性、正確性を保証するものではありません。個別具体的な事案については専門家におたずねください。

予告なく内容の変更、廃止等することがありますが、当協会は、当該変更、廃止等によって利用者に生じた損害について一切の責任を負いません。

「当ホームページ」に掲載している記事、写真、イラスト、動画などのコンテンツの著作権は、(一社)大阪府宅地建物取引業協会(以下、大阪宅建協会)または正当な権利を有する第三者に帰属しておりますので無断転載について禁止しております。

ねえ博士、この前テレビで「神様の祟りでウソがつけなくなった不動産屋さん」の話  
をドラマで見たんだけど…



そのドラマ、わしも見たことあるよ!



ところで、不動産屋さんって、契約をとるために平気でウソをつくの？



実は宅地建物取引業法（以下宅建業法）第47条で業務に関する禁止事項が定められており、不動産屋さんにはウソをついてはいけない事になっているんだ。



#### 【参考】

（業務に関する禁止事項）

#### 第四十七条

宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

- 一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為
  - イ 第三十五条第一項各号又は第二項各号に掲げる事項
  - ロ 第三十五条の二各号に掲げる事項
  - ハ 第三十七条第一項各号又は第二項各号（第一号を除く。）に掲げる事項
  - ニ イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力

若しくは信用に関する事項であって、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

二 不当に高額報酬を要求する行為

三 手付について貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為

#### 第四十七条の二

宅地建物取引業者又はその代理人、使用人その他の従業者（以下この条において「宅地建物取引業者等」という。）は、宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない。

以下省略

なんか難しい漢字が並んでいるなあ～  
眠くなっちゃうよ～



たくっちにもわかるように、もう少し簡単に説明するね。  
不動産屋さんは仕事上、「知っているのに、わざと黙っている」とか「ウソをつく」とか「確実に得する」と言うのはダメなんだ。



わざわざ法律に書かなくても、常識としてダメだと思うんだけど…



でもね、目先の契約やお金に目がくらんで、ついついウソをつく不動産屋さんは、ゼロではないので、トラブルになることもあるんだよ。だからきちんと法律に書いてあるんだ。



不動産屋さんは神様の祟りじゃなくて、法律でウソがつけないんだね。



その通りだよ！確かドラマでは、お客さんに契約の良い点（メリット）だけ説明していたら、神様の祟りで悪い点（デメリット）まで強制的に説明させられていたよね。



悪い点（デメリット）を知っていて、わざと黙っているのもダメなんだね。



そうなんだよ。不動産屋さんは正直でないとダメなんだ。



他にもどんな事があるかなあ？



例えば、近くに鉄道の新しい駅ができる場合に、「今、この土地を買っておいたら、将来確実に値上がりしますよ〜」みたいな確実に得すると誤解させるような事も言ったらダメなんだよ。



でも法律に書いてあるだけだと、ちゃんと守らない  
不動産屋さんもあるんじゃないの？



この法律を守らない不動産屋さんに対しては、不動産屋さんに免許を与えた  
都道府県知事や国土交通大臣から、監督処分を受ける事もあるんだよ。



何それ？



わかりやすく説明すると、注意されたり（指示処分）、一定期間仕事できなかったり  
（業務停止処分）、免許を取り消されたり（免許取消処分）、厳しく処分されるんだよ。





そうなんだ～

それだけじゃなくて、最高で2年以下の懲役もしくは300万円以下（法人の場合1億円以下）の罰金、またはこれらの併科の罰則があるんだよ。（宅建業法第79条の2）



刑務所に入れられることもあるんだ！



さらに宅建業法違反で罰金刑以上の刑を受けると、刑の執行が終わった日、または刑の執行を受けることがなくなった日から5年間は宅建業免許を受けることができないんだよ。（欠格事由）



これだけ厳しかったら、本当に正直な不動産屋さんしか、お仕事できないよ。



他にもこの宅建業法第47条では「不当に高額な報酬の要求の禁止」、「手付貸与等による誘引行為の禁止」、「威迫行為の禁止」も書かれているんだよ。



それってどういうこと？



宅建業法で決められている金額以上の報酬を不動産屋さんには請求したらダメだし、お客さんに手付金を貸し付けたり、分割払いを提案して契約を誘うのもダメだし、もちろん脅すのもダメなんだよ。





不動産屋さんってウソだけじゃなくて、いろいろとダメな事があるんだね。



そうだよ。でももし、不動産屋さんにウソをつかれたり、不動産さんの言動で不安に思うようなことがあれば、大阪府宅地建物取引業協会をはじめ不動産関連団体が窓口となる相談所まで相談して下さいね。



ところで4月1日に近所の不動産屋さんから、「たくっちの好物のパンの耳を1年分あげる」って言われたけど、まだもらっていないなあ…  
ウソだったのかなあ…  
宅建協会の相談所に電話して相談してみようかなあ？



それはたぶんエイプリルフールだよ…  
仕事に関することじゃないので、宅建業法第47条の範囲ではないよ。



#### まとめ

##### 宅建業法第47条の禁止事項（一部）

- ・重要事項不告知の禁止…重要な事項について、故意に事実を告げず又は不実のことを告げる行為をしてはならない。
- ・不当に高額な報酬要求の禁止…不当に高額の報酬を要求する行為はしてはならない。
- ・手付貸与等の禁止…手付について貸付けその他信用の供与を行い、契約の締結を誘引する行為はしてはならない。
- ・断定的判断の提供等の禁止…断定的判断の提供行為、威迫行為等をしてはならない。

##### 宅建業者に対する監督処分（一部）

- ・指示処分…宅建業法の規定に違反したとき等
- ・業務停止処分…指示処分に従わないとき等
- ・免許取消処分…業務停止処分に違反したとき等

##### 罰則

- ・事実不告知等禁止違反…2年以下の懲役もしくは300万円以下（法人1億円以下）の罰金またはこれらの併科