

第10章 広告・その他の業務規制

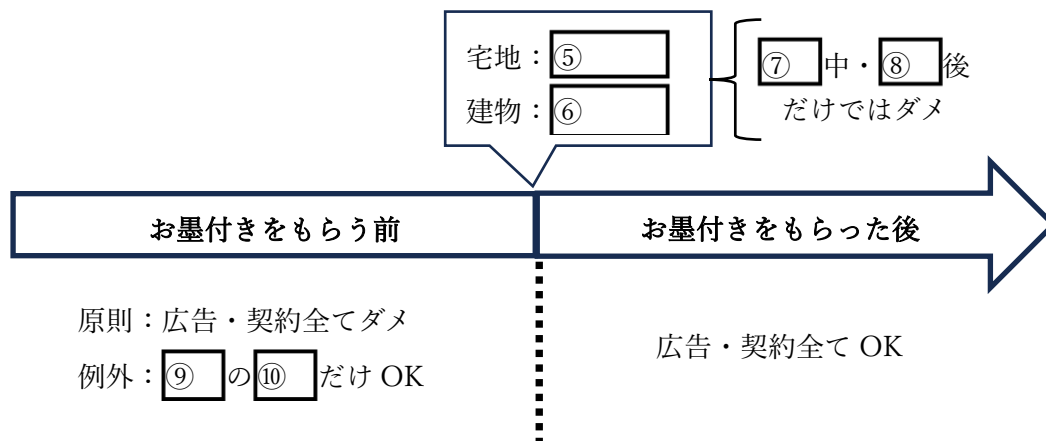
1節 広告に関する規制

○ 宅建業者が広告をする際、以下の行為は禁止されている

- ・ 著しく①する表示、または実際のものよりも著しく②であると誤認させる表示
- ・ 実際に存在しない物件や③物件を表示

※これらの行為は、実際に④しなかったとしても、表示しただけで違反行為となる。

○ 未完成物件の契約・広告の規制



○ 取引態様の明示義務

宅建業者は以下の場合、取引の態様を明示しなければならない。

- ・ 宅建業に関する⑪をするとき
- ・ 宅建業に関する⑫を受けたとき(遅滞なく)

明示の方法は⑬でも可能。広告時に取引の態様を明示していても、注文の時には、⑭、取引の態様を明示しなければならない。

2節 その他業務上の規制

○ 手付金の貸付け、①、後払いなどは禁止されている。ただし、手付金の②、

手付金を借り入れる金融機関などの③は禁止されていない。

○ 宅建業者やその従業員は、④知りえた秘密を漏らしてはいけない。これは業務につかなくなった後でも漏らしてはいけない。ただし、⑤がある場合は漏らしてもよい。

3節 供託所等の説明

宅建業者は、①までに、②を除く取引の当事者に対して供託所に関する事項を説明しなければならない。ただし、③に関する説明は不要。

この説明は④でもよく、⑤に説明させる必要もない。

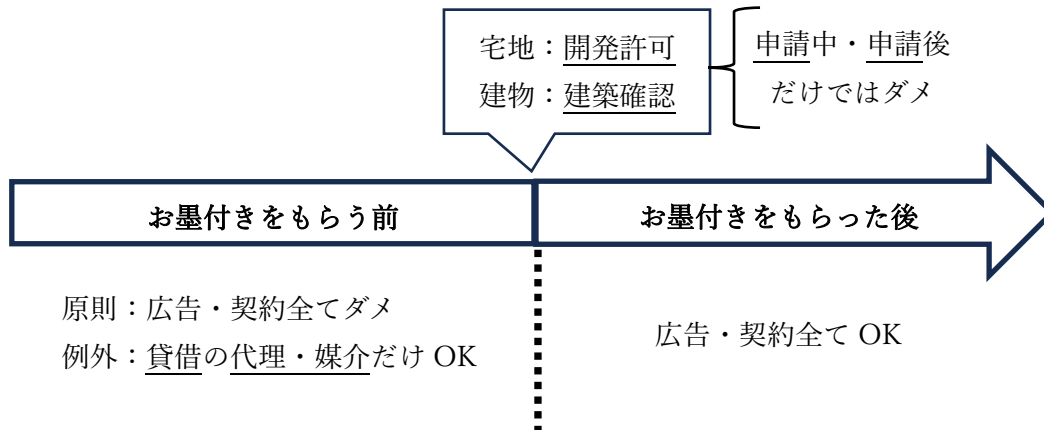
【答え】1節 広告に関する規制

○ 宅建業者が広告をする際、以下の行為は禁止されている

- ・ 著しく事実と相違する表示、または実際のものよりも著しく優良・有利であると誤認させる表示
- ・ 実際に存在しない物件や取引するつもりのない物件を表示

※これらの行為は、実際に被害が発生しなかったとしても、表示しただけで違反行為となる。

○ 未完成物件の契約・広告の規制



○ 取引態様の明示義務

宅建業者は以下の場合、取引の態様を明示しなければならない。

- ・ 宅建業に関する広告をするとき
- ・ 宅建業に関する注文を受けたとき(遅滞なく)

明示の方法は口頭でも可能。広告時に取引の態様を明示していても、注文の時には、再度、取引の態様を明示しなければならない。

【答え】2節 その他業務上の規制

○ 手付金の貸付け、立替え、後払いなどは禁止されている。ただし、手付金の減額、手付金を借り入れる金融機関などのあっせんは禁止されていない。

○ 宅建業者やその従業員は、業務上知りえた秘密を漏らしてはいけない。これは業務につかなくなった後でも漏らしてはいけない。ただし、正当な理由がある場合は漏らしてもよい。

【答え】3節 供託所等の説明

宅建業者は、契約が成立するまでに、宅建業者を除く取引の当事者に対して供託所に関する事項を説明しなければならない。ただし、供託額に関する説明は不要。

この説明は口頭でもよく、宅建士に説明させる必要もない。

【思い出す】 解答を見ずに以下の説明をせよ。

1. 未完成物件の契約・広告をしてもよいタイミングはいつになった時からか。
2. 取引の態様を明示しなければならないのはどういう時か。
3. 供託所に関する事項は、いつまでに、誰が説明するのか。