

現状の課題

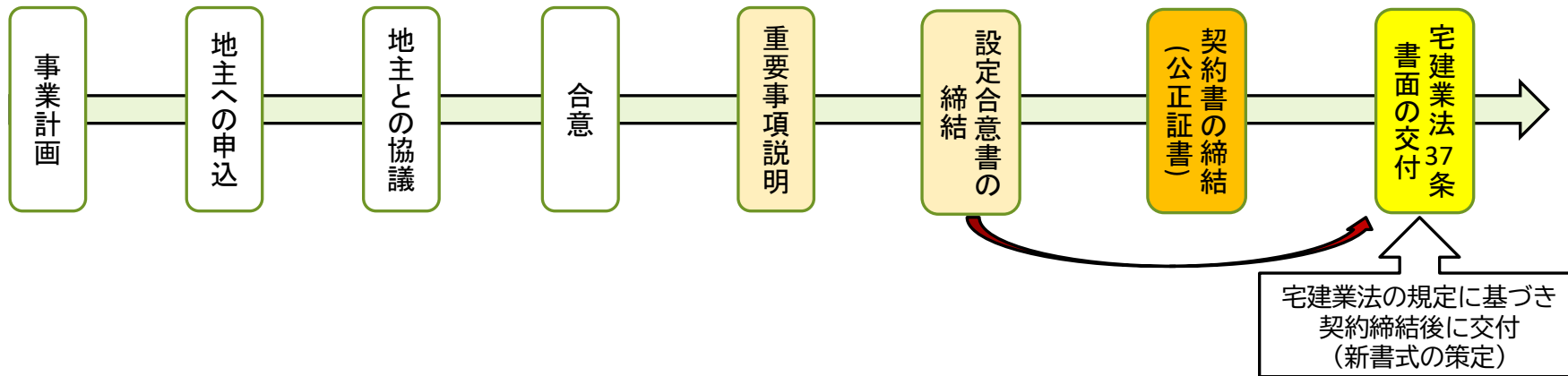
- ①事業用定期借地権の設定は、契約成立の要件として公正証書にしなければならないことから(借地借家法第23条3項)公正証書が作成されていない場合は、契約は成立しない。事業用定期借地権設定合意書は、公正証書を締結する前の書面であるので、設定合意書と宅建業法37条の書面を兼ねると宅建業法37条に規定する交付の要件を満たしていない可能性がある。
- ② ①の要件を勘案すると、事業用定期借地権設定合意書を締結した段階(公正証書締結前)においては、媒介手数料の請求権は発生しない可能性がある。

上記課題に対する対応

- ①本会の顧問弁護士に意見照会したところ、最終的には国土交通省への確認が必要との見解であったことから 国土交通省へ改めて正式に文書にて解釈を照会し回答を得た(別添3)
- ②国土交通省からの回答に基づき、事業用定期借地権設定に係る宅建業法37条書面を本会において策定し、速やかに会員へ提供する。
- ③書式の改訂をはじめこれまでの経緯と今後の対応についてまとめ(別添4)、関連団体と連携して会員に対し周知啓発を図るものとする。

事業用定期借地権の媒介業務に係る本会の今後の対応

変更後



①今後の対応(契約書式の変更)

宅建業法37条書面は契約締結後交付する書面であるので、宅建業法の規定に基づくと公正証書による契約締結後に37条書面を交付する必要がある。よって従来の設定合意書と兼ねていた書式は分離し、新たに事業用定期借地権に係る37条書面を策定し提供。

②今後の対応(媒介報酬の受領の時期)

事業用定期借地権に係る契約が成立することによって、媒介手数料の請求権が発生する。また本会及び関連団体とで策定する土地賃貸借に係る媒介契約書においては、媒介報酬の受領の時期を「宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し契約の当事者に交付した後、報酬を受領します。」と規定しているため、今後は公正証書を締結し、宅建業法37条書面を交付後に報酬請求権が発生することについて、会員に対し周知徹底を図ることとする。

(参考)宅地建物取引業法第37条2項

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の貸借に関し、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

国土交通省 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 第37条第2項関係

定期借地権設定契約である旨の書面化について

(1) 定期借地権設定契約のうち、一般定期借地権に係る更新等をしない旨の特約は公正証書等の書面によって、また、事業用借地権の設定契約は必ず公正証書によってしなければならない。取引当事者の意図に反して普通借地権と扱われてしまうため、代理又は媒介を行う宅地建物取引業者は、取引当事者に対し、その点の注意を喚起することとする。建物譲渡特約付借地権については、書面によらずとも特約は有効であるが、将来の紛争を防止する観点から、宅地建物取引業者は、取引当事者に、書面化するよう指導、助言することとする。

(2) 宅地建物取引業者の代理又は媒介により定期借地権設定契約が成立したときは、当該定期借地権等の内容を法第37条に規定する書面に記載することが望ましい。