



宅地建物取引業法第78条 に規定する適用の除外に ついて教えてください。

宅地建物取引業法（以下、法）では、第78条第1項において、法の規定は、国及び地方公共団体には適用されない旨規定されています。これは、国及び地方公共団体が行う宅地建物の取引は公共の目的を有しており、私人が宅地建物取引業を営む場合と異なり、取引の公正の確保が期待され法を適用する必要はないとする考え方が背景にあります。

また、国及び地方公共団体以外にも、以下の通り法の規定が適用されない場合があります。

1. 国とみなされるもの

(独)都市再生機構、(独)中小企業基盤整備機構、(独)空港周辺整備機構、(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構（特例業務（国鉄清算業務）を行う場合）は、法の規定について、国とみなされる旨定められており、これらの機構には、法が適用されません（独立行政法人都市再生機構法施行令第34条第1項第4号、独立行政法人中小企業基盤整備機構施行令第22条第1項第1号、公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律施行令第15条第1項第1号、日本国有鉄道清算事業団の債務等の処理に関する法律施行令第7条）。

2. 地方公共団体とみなされるもの

土地開発公社、地方住宅供給公社は、法

の規定について、地方公共団体とみなされる旨定められており、これらの公社には、法が適用されません（公有地の拡大の推進に関する法律施行令第9条第1項第2号、地方住宅供給公社法施行令第2条第1項第4号）。

3. その他法の規定が適用されないもの

国又は地方公共団体とみなされるもの以外でも、日本勤労者住宅協会、資産の流動化に関する法律第4条の届出を行った特定目的会社は、法の規定が適用されません（日本勤労者住宅協会法第40条、資産の流動化に関する法律第204条）。

以上の規定は、国及び地方公共団体等が法の規定の適用対象外となる旨を定めているにすぎず、宅地建物取引業者（以下、宅建業者）が国及び地方公共団体等と宅地建物の取引を行う場合、当該宅建業者には法の規定が適用されます。また、法第78条第2項に規定される宅建業者相互間の取引における適用除外の規定は、宅建業者と国及び地方公共団体との取引には適用されません。以上のことから、宅建業者が売り主、国及び地方公共団体等が買い主となる宅地建物の取引においても、法第35条に規定される重要事項説明、第36条に規定される契約締結時期の制限の規定等は適用されることには注意が必要です。（文責：鈴木晟吾）