

## 中古住宅を何回か転売したが宅地建物取引業法に抵触するか

<b>相談 内容</b>	<p>県外に居住しているが、不動産業者を介して長野県内の中古住宅を買ってリフォームしたが、工事費用が掛かりすぎたため隣地所有者に売ってしまった。その後、別の中古物件を不動産業者から購入し、規模が大きかったため、半分除却してリフォームしたが、工事中に一部土地を別の人に売った。</p> <p>こうした一連の行為が宅地建物取引業法に違反すると、ある業者から指摘を受けたが、そのようなことがあるのか確認したい。</p>
<b>回答 内容</b>	<p>宅地建物取引業法では、土地や建物の売買等に関して、「業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ることを目的とする。(法第1条)」ために、「宅地建物取引業を営もうとする者は、二以上の都道府県の区域内に事務所(本店、支店その他の政令で定めるものをいう。以下同じ。)を設置してその事業を営もうとする場合にあつては国土交通大臣の、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあつては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない。(法第3条)」と規定し、「宅地建物取引業」とは、「宅地若しくは建物(建物の一部を含む。以下同じ。)の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為で業として行うものをいう。(法第2条)」と規定しています。</p> <p>相談の件につきましては、この「業として行うもの」に該当するか否かということになります。「業」とは、「不特定多数の人」に対して「反復継続」して取引を行うことをいうと解されています。また、一般にもう一つの要件とすれば「報酬を得て」ということもあります。この「報酬」とは金銭のみを対象としたものではないことが通説とされています。他人に対して成した行為は何がしかの見返りがあることは社会通念上の考え方となります。そして「反復継続」に関しては1回であればよく、2回目は反復継続となり、その継続はどの位間が空けばよいかということについては明確な答えはありません。意図的であれば当然「業」として扱われます。</p> <p>まず、不動産業者から購入した物件を個人で売買したか否かによります。不動産業者が仲介しているのであれば全く問題はありません。不動産業者が仲介していない場合は前述した内容を確認する必要があり、一般に2回ともに個人間売買を行ったとなると「業」としてみなされる場合があります。</p> <p>詳しくお聞きになりたい場合は、お近くの宅地建物取引業を所管する行政庁にご相談ください。</p>