

1-2 宅建業法のかたち

C ZONE

ここでは、まず、宅建業法の全体像を把握します。

1 宅建業法の目的

設 例

宅建業法は一体、何のために設けられたのでしょうか？

考え方



宅建業法は業者（私人）と消費者（私人）との間を規律する法律です。

私人間の関係なら、本来、民法が適用されるのが原則です。



しかし、民法においては契約自由の原則が働く以上、①誰と、②どのような内容の契約をしてもよいこととなりますが、宅地建物の取引においては、専門的知識等の面において業者が強者であるので、弱者たる消費者に不利な契約を押しつける危険があります（テキスト4「権利関係」参照）。

宅地建物の取引は通常、人にとって一生に一度あるかないかの重大事。それゆえ、このような場合、強者たる業者が弱者たる消費者に不利な契約を押しつけることを防止することが必要です。

そこで、民法の特別法として設けられたのが宅建業法です。

結 論

ゆえに、宅建業法の目的は、消費者の保護です。

そして、宅建業法においては、民法の各制度が消費者保護という観点から、どのように変容されているかが学習上の中心課題となります。

2 宅建業法のかたち

設 例

では、宅建業法は一体、どんなかたちをしているのでしょうか？

考え方

宅建業法の目的は消費者の保護。

それゆえ、消費者の保護が図られるように制度を設ければよい。



そのためには、業務の適切な運営を確保することが必要。



業務の適切な運営を確保するためには、

- ① 業者になるにふさわしい者が
- ② 一定のルールに従って業務を行い
- ③ 特に重要な業務については、宅地建物の専門家としての資格を有する者がその業務を行うことが必要です。そして、この①②③を確保するために、さらに、
- ④ 行政官庁による監督、罰則が必要。

結 論

ゆえに、宅建業法は、以下のかたちをとります。

- ① どうすれば業者になることができるか？
（第2章 免許、第4章 営業保証金、第5章の2 保証協会）
- ② 業者はどんなルールに従って仕事をするのか？（第5章 業務）
- ③ 宅建士とはどんな人か？（第3章 宅建士）
- ④ ②のルールを破るとどうなるのか？（第6章 監督、第8章 罰則）