

第十三回 参議院建設委員会會議録第四十一号

昭和二十七年五月二十二日(木曜日)午後三時十二分開会

出席者は左の通り。

委員長 廣瀬與兵衛君

理事 赤木 正雄君  
田中 一君

委員

石川 榮一君

楠瀬 常猪君

前田 櫻君

松浦 定義君

東 隆君

衆議院議員

瀬戸山三男君

政府委員

建設省道路局長 菊池 明君

事務局側

常任委員 菊池 璋三君

常任委員 武井 篤君

常任委員 村田 育二君

法制局側

参事(第三部 第一課長)

説明員 建設省住宅局 赤塚 榮治君

住宅企画課長

本日、の会議に付した事件

○証人喚問に関する件

○宅地建物取引業法案(衆議院送付)

○委員長(廣瀬與兵衛君) 只今から建設委員会を開会いたします。先に決定

した住宅金融庫法の一部を改正する法律案に関する証人の件についてお諮りいたします。証人として出頭を要求しておりますが、日本損害保険協会会長の田中徳次郎氏が先約あり、出席不能のため、総務部長の今井久次郎氏の出席を求めたいと存じますが、御異議ございませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○委員長(廣瀬與兵衛君) 御異議ないと認めまして、さよう決定いたします。

次に宅地建物取引業法案を議題に供します。御質疑のおありのかたは順次御発言を願います。

○田中一君 前回の委員会では、この法案に織込んでなかつた資格或いは試験の問題について総括的な質疑をいたしました。逐条的に解釈の点についてお伺いしたいと思います。先ずこの第四条の「事務所の所在地」とありますが、事務所というのは、自宅でも看板を上げるならば事務所ということの認定ができるのでしょうか。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) 御説の通りであります。宅地建物の取引業を営む主たる事務所、これは別にいわゆる普通の事務所式のものでなく、自分の家でも、そこで事務を主たる事務としてとれば事務所になる。こういう次第であります。

○田中一君 次に、第四条の1の2号ですが、「個人である場合においては、その者の氏名」これは無論女でも差支えないと思いますが、年令は、この

後のほうの、六条にありますように、成年者ということに制限されているのです。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) 今田中さんの御承知の通りでありまして、未成年者でも、未成年者がやる場合には、法定代理人が代理人として……成年者でなければならぬということはないのであります。

○田中一君 二項の1、「宅地建物取引業経歴書」、これは登録を受けようとする最初の、この法律ができ上つて、この法律が施行されるときには、先般の提案者の説明のように、誰でもいいということになるのじやないかと思ひます。従つてこの経歴書の場合には、更新を受けようとする場合に限るといふことなんでしょうか。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) 今田中さんの御承知の通りでありまして、ここに出ておきますのは、通常の場合を一応書いてございまして、宅地建物の取引業を営んでおつた人はその経歴書を、初めての人は無論経歴書はないのであります。なければならぬのでないという事実を書けばいいのであります。

○田中一君 三項の「三千円以下の登録手数料」というのは、三千円以下というのは幾らにきめられようとなさつておるのですか。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) これは各府県の条例に任せておりますので、その県の財政状態その他の事情と、それからその事業者の大体の数などを勘

案して、県のほうできめてもらう、都道府県できめてもらうという考え方であります。この法律が制定されまして、建設省の所管になりますれば行政的の指導をすることにいたしたいと、こういうふうな考へております。従つて最低幾らというふうなことは、現在のところでは、これはまあ府県の業者の数であるとかということを勘案してそれぞれきめる、こういう考へであります。

○田中一君 他にも業法がいろいろ施行されておりますが、その他の業法などでは取捨選択に、どのくらいのものを手数料として納めておりますか。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) 私も全部のことは存じませんが、例えば建設業の登録は全国で五千円じやないかと思ひますが、そのほかの登録について、今詳細を調べておきます。

○田中一君 私は、第一回の、何といひますか、この法の施行に当つての申込人は、先般質疑いたしましたような資格の点が制限されております。従つて或る地域においては、もう六十から七十の世話好きのお婆さんが、或いは真面目に親切に、こういう取引業と同じような業務を営んでおるものもあるかも知れません。又税金も納めて、ただ個人的な気持で世話好きの人がやつておる場合もあると思ひます。従つてそういうかたへは、それによつて一応生計を営んでおると思うのであります。まあ税金の問題が、実態がどうか、これははつきりしませんが、一応

そうしたお世話をすることによつて、生計を営んでおるものも相当あると思ひます。無論この法律は、そういうもぐり的なものを一応取締ろうという趣旨もあるでしょうが、三千円以下と一応決めておりますが、提案者の意図は、どうもはつきりと三千円がいいのか、二千円がいいのか、千円がいいのか、二千円と書き込んだ理由を持たずして、三千円と書き込んだようでありまして、従つて若し三千円を取るものと仮定するならば、その三千円の金がないために、今までそれによつて生計を営んでいた人たちが非常に生活の脅威を受けるというふうな点があるんじゃないかと思ひます。そういう点については、この法律が施行されたために、失業者を生むというふうな点もありませんので、若しもしもできるならば、都道府県の条例でもつてこれを決めるということよりも、一応、法律の上に書かなければ、省令で決められないという場合もあると思ひますから、通達かなんかで一応の基準を示すというふうなことは考えられないものか。これはもう議員提出の法案ですが、政府委員に伺つてもいいと思ひますが、大体沢山ありますところの業法の登録手数料というものは幾らが妥当であるか、実際どれくらいのものを取つておるかという、そういう点を提案者がおわかりにならないければ、政府委員で御答弁願ひたいと思ひます。

○説明員(赤塚榮治君) この登録料の問題でございますが、建設業法におき

ましては、やはり三千円と心得ております。その三千円はどういうふうに使われるかという、そういう使用の基本については、これはいろいろその県によつて違ふと思ひますけれども、これは、通常その手数料というものは、登録簿を作成したり、或いは業者に対する、登録者に対する通知をいたしまし、いろいろ事務的なものが相当多いと存じますので、通常こういう事項において定められておるその三千円というものを一応基準として、ここに挙げた次第でございます。

○田中一君 今政府のほうからお話の、三千円と一応きめたと、提案者は、一体どのくらい取るのが妥当だと思つておられますか。又府県によりましていろいろ違ひがあると思ひますが、大体構想としては、幾らくらい取るというつもりでおつて、ここに三千円と書き込んだのですか。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) これは、先ほども申し上げましたように、建設法におきましては、御承知のように、都道府県限りの建設費は三千円、全国は五千円と確定いたしておるのがあります。この場合は、私どもの考え方といたしましては、やつぱり三千円と確定することが地方によつて適当でないという意味におきまして、まあ先ほど政府の説明員のかたがおつしやつたように、一応最高は三千円にきめる。地方の実情によつて、登録業者が多い少いによつて、事務が相当違つて来ると思ひますので、その点は法律で一定することは困難である、こういう考え方であります。そこで行政指導はできやせぬかというお話であります。

が、そういう点は、建設省に私は要請をして、できるだけ行政指導で、先ほど田中君のおつしやつたような弊害はないようにいたしたい、こういうふうを考えております。

○田中一君 では三千円以下でなければやつぱり駄目なんですね。成るべくそうしたこれによつて制限を受けたいというふうなものであつて、その実情を勘案して全部を登録させるというふうな意図の下に登録手数料の問題も考えたと思ひます。この場合どうですか。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) お説の通りであります。

○田中一君 第六条の虚偽の記載があつた場合に、それは間違ひじやないかといつて、虚偽とはつきり判定することとはどういふ形で判定するか。いわゆる間違ひといふものもあると思ひます。その場合には、悪意な虚偽の場合も善意の間違ひの場合も、事実それを一応申請者に向つて確めて、その上で拒否権を発動するというように了解してよろしいと思ひますか。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) 勿論第六条には、ただ登録を拒否しなければならぬといふふうになつておりますが、ここに書いてありますように、登録申請者について事実調査した後となつておりますので、ただその書面がどうなつておるかという簡単なことでは実際上やらない。又そういう趣味で実行したて行く次第であります。

○田中一君 第七條の、他の都道府県の区域に事務所を有するということ、これは、第四條の登録の申請の1の四、事務所の所在地、これは無論支店、出張所

を含めたものを最初の登録申請の場合には出すと、それに対して直ちにまづたところの区域、まづたところの都道府県の届出の地域に、こういうふうな了解してよろしいですね。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) 今お尋ねの趣旨の通りであります。

○田中一君 その場合、あとから支店、出張所などを設置する場合には、それも必ず追加申請と言ひますか、をしなければならぬのですか。この登録の申請の場合は……。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) それは変更になりますから、変更の届出をいたしまして、従つて又第七條によつて、便宜更に連絡の通知をすると、こういうふうな解釈いたしております。

○田中一君 変更でなく、追加の場合を私言つてゐるのです。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) やはり事務所が多くなれば、登録の条件の変更になりますので、第八條に御覧の通り、「第四條第一項各号に掲げる事項について変更があつたとき」、こういう趣旨に解釈いたしております。

○田中一君 その場合、支度、出張所に対する税金問題は、これは皆本店で処理するということになるわけですね。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) 国税についてはそうだと思います。

○田中一君 第三章の業務であります。第十四條の「対価の支払を不当に遅延する行為をしてはならない」、その対価の支払を不当に遅延するといふのはどの程度を考へておるのですか。又それは、条例又は政令でそうした意味の解釈を知らすのですか。どのくら

いの日を考へておるのです。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) これは、まあ最初に依頼するといふような場合に約束もあるだろうと思ひますが、その点はまあ社会の、何といひますか、通念によつて、適當であるか不當であるか、正当の理由といふようなふうな解釈してよからうと思ひます。

○田中一君 この十五條の契約書の問題ですが、この契約書は、何か基礎的な契約約款といふようなものを条例が政令で定めるのでございませうか。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) 立案者といひましては、特別にそういう契約書の書式といふものを定めるという考へは持つておりません。実際問題としては、全部の業者がそういうふうなやうな考へておられませんか、よく登録して業としてやるかたは、よく契約書の形式を以てやつておられますので、特にこういう契約書を作らなければならぬといふような政令を作るという考へは全然持つておりません。

○田中一君 この点は、契約書といふ書面を必ず作らなければならぬといふことに解釈してよいのでございませうか。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) 必ずしも契約書を作らなければならないといふふうには考へておりません。それで実際上の運用ができれば構わぬのでありまして、契約書を要するやうなものについては、勿論これは当事者として、契約書を作らなければならぬと思ひますが、全部がそうしなればならないとは思ひません。

○田中一君 私は、こういう不動産取引の通念と實際から申しまして、大部分のものは、この売買そのものが課税の対象になることが多いです。従つて大体實際取引は地価一万円をやつておるにかかわらず、登録しておるころの地価といふものはおおよそそれより低いのです。従つて平常の取引は、おおよそ表面に出るものは、例えば坪一円の土地の売買を周旋しても、實際は三千円乃至四千円くらいの価格で取引したやうな形で処理するのが通例でございませう。これは提案者もよく御承知だと思ひますが、建物にしましては、それから土地にしましては、或いは地上権にしましては、殊に地上権などといふものは全然書類によつて記録の上に残らないのが通例です。従つて地上権の設定といひますか、何といひますか、地上権設定登記は、設定をすれば別としても、大体において割合で以て進んでいるのです。そういう場合、國民の利益は、無論売つたほうも買つたほうも利益を受けるのです。これは税の本当の徴収の建前から行きますと、不正なことを考へるのです。

○田中一君 私は、こういう不動産取引の通念と實際から申しまして、大部分のものは、この売買そのものが課税の対象になることが多いです。従つて大体實際取引は地価一万円をやつておるにかかわらず、登録しておるころの地価といふものはおおよそそれより低いのです。従つて平常の取引は、おおよそ表面に出るものは、例えば坪一円の土地の売買を周旋しても、實際は三千円乃至四千円くらいの価格で取引したやうな形で処理するのが通例でございませう。これは提案者もよく御承知だと思ひますが、建物にしましては、それから土地にしましては、或いは地上権にしましては、殊に地上権などといふものは全然書類によつて記録の上に残らないのが通例です。従つて地上権の設定といひますか、何といひますか、地上権設定登記は、設定をすれば別としても、大体において割合で以て進んでいるのです。そういう場合、國民の利益は、無論売つたほうも買つたほうも利益を受けるのです。これは税の本当の徴収の建前から行きますと、不正なことを考へるのです。

○田中一君 私は、こういう不動産取引の通念と實際から申しまして、大部分のものは、この売買そのものが課税の対象になることが多いです。従つて大体實際取引は地価一万円をやつておるにかかわらず、登録しておるころの地価といふものはおおよそそれより低いのです。従つて平常の取引は、おおよそ表面に出るものは、例えば坪一円の土地の売買を周旋しても、實際は三千円乃至四千円くらいの価格で取引したやうな形で処理するのが通例でございませう。これは提案者もよく御承知だと思ひますが、建物にしましては、それから土地にしましては、或いは地上権にしましては、殊に地上権などといふものは全然書類によつて記録の上に残らないのが通例です。従つて地上権の設定といひますか、何といひますか、地上権設定登記は、設定をすれば別としても、大体において割合で以て進んでいるのです。そういう場合、國民の利益は、無論売つたほうも買つたほうも利益を受けるのです。これは税の本当の徴収の建前から行きますと、不正なことを考へるのです。

引の通念と實際から申しまして、大部分のものは、この売買そのものが課税の対象になることが多いです。従つて大体實際取引は地価一万円をやつておるにかかわらず、登録しておるころの地価といふものはおおよそそれより低いのです。従つて平常の取引は、おおよそ表面に出るものは、例えば坪一円の土地の売買を周旋しても、實際は三千円乃至四千円くらいの価格で取引したやうな形で処理するのが通例でございませう。これは提案者もよく御承知だと思ひますが、建物にしましては、それから土地にしましては、或いは地上権にしましては、殊に地上権などといふものは全然書類によつて記録の上に残らないのが通例です。従つて地上権の設定といひますか、何といひますか、地上権設定登記は、設定をすれば別としても、大体において割合で以て進んでいるのです。そういう場合、國民の利益は、無論売つたほうも買つたほうも利益を受けるのです。これは税の本当の徴収の建前から行きますと、不正なことを考へるのです。

ゆる帳簿を備えなければならぬといふ規定も一応考究いたしました。そこでその帳簿には直実を記載しなければならぬといふことも、一応そういう筋の案が出ておつたのであります。併しこの案を立てましたのは、今田中委員のお話に出ましたように、結局当事者の利益を害さないようにするというのが目的であります。実際上の取扱いを全部ここに明らかにするといふことが目的ではないのであります。この法律の建前は……そういう意味で、そういう部面が、別に徴税の基礎になる法律ではないのでありますから、特にそういう点を強調しなかつたといふことであります。ただ当事者に特別な不利益をかけない、そういう趣旨の立法でありますから、税法とはちよつと違つた意味に立案いたしてゐる次第であります。

○田中一君 渠はこの業務のいわゆる業務者には、原則としてはつきりとその旨を十三条に謳つておるのです。併しながら今の私が申し上げたような点は、提案者もそれを御納得してゐるやうに伺ひましたが、この点については、若しも土地建物取引業法というものがあつて、完全に正しく施行されたとするならば、そういう点に非常に問題が残るだらうと思ふのです。従ひましてこの点につきましては、私今要求したいのは、国税庁のどなたかに、この次にここに出席して頂くように要求いたします。若し今日間に合はば……或いはこれは直接国税ということになるのですか、ちよつと私わかりませんけれども、その点について一応念を押したいのですから、関係の政府委員のか

たに御出席頂きたいと思ひます。それから大体こうした業法には、何か基本的な、基礎的な契約約款のようなものを規定した業法もあると思ふ。ここにたくさん、この業務を営むための登録その他に条件がたくさんございまして、同じように、この条件だけは必ず記載しなければならぬのだというやうな点がなくちゃならないと思ふのです。それが業務処理の原則、いわゆる信義と誠実といふことになつて来ます。ただこれが依頼者と土地取引業者二人だけの問題を扱うばかりではなくして、やはり社会に及ぼすところの好結果、いい結果というものがなければならぬと思ふのです。その点について、今提案者は、依頼者と業者だけの問題だから、それに利益を与えようといふのだから、そこまではこの法律は手をつけてないのだという御提案ですが、それでは法律を作つた真の提案者の意図には反するのじやないかと思ふのです。まあそのうちの一つの今の税の問題について、認定の問題について、一応今申し上げたようなかたの出席を、今すぐ来て頂けば審議したいと思ひますし、これは委員長適當にお取計らい願ひます。

次に、只今私が質問した問題と絡みまして、十七条には、報酬の額は、都道府県知事が定める。こういうことになつております。この報酬も、結局先ほど提案者が他の条でおつしやつたやうに、都道府県の条件がおの／＼違ふ場合がある。だから都道府県知事に任してあるのだという御説明だらうと思ひますが、これも全国的に基本的な線を打出すことが、やはりこの土地建物

取引業者をして正しい意味の業務を取り営ます基ではないか、こう考えております。これについてはどうお考えになりますか。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) お説のやうなことも尤もであります。御承知の通りに、地方によつてこの報酬の額が現在においても相当違つておる点があります。取引高の三分であるとか、五分であるとか、いろいろあるやうであります。又取引の額によつてもその歩合が違つて来る。この法律にありまふ通り、土地建物の売買から、各種の行為がありまふので、それを法律で一定するといふことは実情に沿わない場合もありまふやうし、又極めて困難であります。そこでこのやうに、十七条では、地方の実情に応じたやうに、都道府県知事にきめてもらつて、これが一番いい方法だらうと、提案者といひましたし、それはそういう考へでおるわけでありまふ。

○田中一君 渠はこの業務の取締といふ点から行きますと、例えば、おれの家を百万円で売つてくれ、あと君儲けるう少しこの点について、法を悪く運用されて、何らかの手をお打ちになるお考へはないかどうか、それがあつてこそ、初めて提案者の意図が行われるといふやうに考へたいと思ふのですが、如何でございませうか。

ないという点があるのではないかと思ひます。昨日から伺つておりますと、そういうやうな税の問題も野放しに、殊に一応ここに最高の報酬といふものを規定しておりますが、これは実はただ規定しておりますが、これは実

○衆議院議員(瀬戸山三男君) 今田中委員も御承知の通りで、現在は完全にこれは野放しになつておるわけでありまふ。そこで昨日の委員会でも申し上げましたやうに、先ず現在の野放しになつておるかやうな業者に対して、この程度の法律を作り、そしてだん／＼正

常に導いて行こう、こういう意図であります。初めから余りに厳格にするといふと、営業の自由というやうなものも害される虞れもありまふし、この際はこの程度でしばつて行こうという考へ方でありまふ。

○田中一君 私は今の程度の提案者の御説明ですと、実際はこの法律を作つても同じことじやないかと、こういうやうな感じを持ちますが、一応一網かけて、雄魚をふるい落して、又その中から法律を改正すれば改正しようじやないかと、こういうやうな御意図のやうに了解いたしましたから、その点は今の徴税のほうのかたがたの政府のほうの意見を聞きましてから、もう一度提案者に質疑いたしたいと思ひます。

○委員長(廣瀬與兵衛君) 速記を止め

○委員長(廣瀬與兵衛君) 速記を始め

○赤木正男君 田中委員の御質問に重複するかも知れませんが、一、二点をお伺ひしたいと思ひます。この法案の趣旨は、結局物を売る人も非常に安心して売ることができると、又買う人も安心して物を買うことができると、これがこの法案の趣旨だと私は思ひます。従つてこの第十七条の報酬の件につきましても、都道府県知事の定めるところによる、これは実に漢たるもので、無論各都道府県において違ひましようが、大体どの府県でどれという基準は今でもあるものですか、ないものですか、それを伺ひたい。

全部の詳細を調べておるわけではありませぬけれども、勿論金額によつても、先ほど申し上げましたように、歩合が違ふことがあります。地方によつては、取引高の三分であるとか、又五分であるとか、一つのそういう業者の慣習といふますが、大体そういうようなものがあります。従つて都道府県知事が一方的にきめるようなことも、實際問題としては、そういう業者の組合なり協会なり、そういうものと懇談をして、大体の基準をきめると、そういう取扱ひにやつてもらいたい。提案者として希望はそういう考へであります。

○赤木正雄君 やはりこの法案をお作りになる以上は、各府県の今までの慣例なんかをお調べになつて、一定の基準をお示しになつたほうが私はいと思ひます。それを一つお伺ひしたい。それから第十八条に、「不当に高額報酬を要求する行為」、これが業務に關する禁止となつております。仮に今申す第十七条によつて都道府県で一定の額をきめておくらば、これも「十七七条に違反すれば」、こういうふうに書けばいいと思ひます。それからもう一つお伺ひしたいのは、第十六条の秘密を守る義務、これは、よし例えはその業者が業務をやめてしまひましたも、死つた人は、自分は何で死つたとか何とか、それを暴露されると、土地の所有者なり、或いは家の所有者が、元の所有者が非常に迷惑をするというふうなこともあり得ると私は思ふのです。そういうことを考えますと、この秘密を守る義務といひましたは、第二十條の登録の取消、これだけ

ありまして、これではあまり輕いんじゃないか。場合によつては、法の第二十四條を適用して、よしその業をやめても、そういう不徳義なことをした者に対しては、或いは罰金を取るとか、或いは相當の処分をするとか、そんなつたほうが、この業者の業をやめてからの適正な処置を図る上に、又ややもすると、こういう業者は今までも相當のりの方が多ひのでありますからして、そういうことは嚴重にしたほうがいいと思ふのですが、如何でしょうか。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) 今の秘密を守る義務については、赤木先生御指摘の通りに、仮に業を止めました後も、義務を負わしております。そこで第二十七條の第一項、第三号に、第十六條の規定に違反した罪を掲げております。併しこれは他人の秘密に關するものでありますから、その人に対する罪になりますので、従つてこれは報告罪にしたいといふ、こういうふうにする、第二項には、告訴を待つて公訴を提起する、こういうふうにしたしておる次第であります。

○委員長(廣瀬兵衛君) ちよつと速記を止めて下さい。

〔速記中止〕

○委員長(廣瀬兵衛君) 速記始め

○田中一君 今赤木委員からも大体何か、その取引の實際を立証するやうなものがないかやらないかというやうにも考へていられるやうですが、私は、この契約書の送付というものを明文としてはずり出ている限り、これは、この契約書というものをその事務所から事務所に必らず備へつけるとか何とか

かというものがなければ、ここに契約書の送付ということが書いてあるだけでは、何ら契約書を義務づけただけではないといふ提案者側の説明ですけれども、意味ないと思ふのです。この点について、まあここで修正するといふやうな意図の下ではなくても、もう少し確かな妥協な提案者の氣持を表明して頂きたい。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) たびたびの御質問であります。御承知の通り、この法文にもあります通りに、この項目は各般に亘つていられるわけであり、従つて全部に契約書をつけるといふことは、實際問題として必らずしも必要でない場合があると思ひます。それで多くの場合は、まあ土地建物の売買であるとか、そういうときには、これは當然契約書がなければならぬのが普通であります。多くの場合はつけていると思ひます。そこで法文で全部に契約書を強制するといふことは妥當でないといふ考へ方から立案いたしておりますが、實際の指導といたしましては、それはまあ業界としましては、協会その他を作るといふ動きがあります。そういう實際の行政指導でやつて行つたほうが適正ではないか、こういうふうな考へております。

○田中一君 これは政府委員にちよつと要求したいのですが、曾つてあつた、地方条例であつた取組令、これがあれば、参考資料として御配布願ひたいと思ひます。

次に第二十條の二の五号です。これはどういふことをここで規定しておるものでしょうか。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) 第二十條の第二項第五号の問題であります

が、「その他業務に關して著しく不当な行為をしたとき」これは具体的にどういふ場合といふことは、なか／＼提案者といひましたしても、事實問題が起らないければ、非常にむずかしい問題だと思ひます。そこでこれは、それこそ社会通念と申しますか、最初に業務の精神に帰つて、この十三條は、信義、誠実を旨としなければならぬ、こういうことであるので、業者がこういう他人の財産その他について取引その他に關与して事業をする、そういうものとしてそれは極めて不適當である。こういう社会通念上考えられる場合を包括的にここで規定いたしてあります。こういう場合であります、これが多く起つて来るといふことは事實上そうたくさんはない、こういう考へ方で、包括的な規定をここに書いておるのであります。

○田中一君 そうしますと、取引業者の實際を把握できなかった。又一、二、三、四で示したもの以外に何かあるんじゃないかといふことを定めるべき實際の取引そのものに對する實際がまだ握られなかつた。だから包括的にこういうものを置いて、一、二、三、四の四号に示したもの以外のものを取締らう、こういう御意図なんですか。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) そういう趣旨であります。

○田中一君 そうすると、結局私が申したやうな實際の業務といふものを提案者としては把握できないといふことなんですか。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) 實際の業務を把握できないといふ意味ではないのであります。ここに營業の一部

又は全部の停止を命じたり、又は登録を取り消す、そういう場合の事由を四から四まで掲げておりますが、こればかりで全部を包括できるかどうかといふことは、相當實際問題として疑問があると思ひます。その他やはりこういう他人の財産その他について業務する者として、これは非常に不適當だといふ場合が起り得るといふ可能性がりますので、そういう場合を想定して、ここに第五号を規定いたしておる次第でございます。

○田中一君 結局これは、都道府県知事の認定の問題になると思ふのですが、これもこの五号が、二十号あつて三十号あつてもいいから、若し強いていふならば、提案者のお氣付きの点を挙げて、登録を取り消すという程度のことならわかつと思ふのです。これを挙げて包括的な認定で以て法律を運用されるというやうなことは、私は立法精神から避けたいと思ふのです。従つてこれは輕い罰則なんですがね。これは従つてこの取り消すことができないという該當行為といふものを二十号でも三十号でも挙げられて、こういう包括的なものを認定でそれをきめるといふことを先ず法律の上からとりたいて、こう考へるのですが、これを削除するといふやうな氣持はございませんですか。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) すべての社会の情勢を一々列挙するといふことは、なか／＼實際問題として困難だと思ひますので、やはりこういう規定を置く方が私は適切だ。従つてこれを修正するといふ考へは現在持つておらないのであります。従つてこういう場合は、今田中委員の御心配になつてお

るようなことが、いわゆる行政官のほ  
しいままな気持ちによつて起るというこ  
とは最近はいふと思ひますが、ないと  
は限りませんので、第三項に、そうい  
うことは取引業者の意見をよく聞いて  
からそういう裁断を下すということに  
いたしてあります。若し又それに対し  
て不服があれば、これは減多にないこ  
とでありますけれども、訴願の途も開  
く。こういうわけでありませう。

○田中一君 こういう法律の立て方に  
ついて、法制局から課長が来ておりま  
すから、聞きたいのですが、こういう  
ような立て方は、ほかの事業法にもた  
くさんあります。

○法制局参事(村田育二君) 詳細に調  
べませんと、実際にこれに似た例がな  
いといふことまではつきり申上げられ  
ませんが、大体においてこういう例は  
余りないんじゃないかといふことをお  
答へできると思ひます。

○田中一君 私は提案者に申上げた  
のは、どうもこの宅地建物の取引業と  
いうものの実態を、ただ業者の……こ  
れは言い過ぎになれば提案者にあやま  
りますが、業者の申出のみをとり上げ  
て、実際の取引をしておる依頼者と業  
者との関係です。従つて依頼者の利益  
になるように、つまり業法と言ひなが  
ら、結局国民大衆なんです、依頼者  
は。この利益を余り侵害しないといふ  
ような建前から立法をして頂きたいと  
思ふのです。その意味で、まだ罰則そ  
の他難則などありますが、できるなら  
ば、私は衆議院でどういふ経緯で審議  
なさつたか存じませんが、これに対す  
る立法上の欠陥が多いんじゃないかと  
考へるために、適当な人を、証人とい  
いますか、お呼び願つて、その間違ひ

をなくしたいと考へるのですが、衆議  
院ではどういふ形を以てこれを御審議  
なさつたのですか。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) その前  
に、国民大衆を守るような法律にして  
もらいたいという御趣旨でございま  
す。勿論これは、最初に田中委員か  
ら、この法律の精神はどこにあるかと  
いう御質疑がありましたときに、業者  
を取締る面、又業者の向上を図りた  
い、この二つの面があるといふことを  
申上げたのでありますが、業者を取締  
るといふのは、勿論業者に対して事  
を解決したい、こういうことをする者  
は、すべてこれは全部国民大衆だ。従  
つてそれに対して不当な損害をかけな  
いといふためにこの法律を作つてお  
りますので、大きな狙いは国民大衆を保  
護するといふ趣旨を盛つておるつもり  
であります。

それから衆議院においての経過はど  
うであつたかといふことであります  
が、衆議院においては、別に証人と  
参考人とか来て頂いて審議したので  
はございませぬ。

○委員長(廣瀬與兵衛君) 速記を止め  
て下さい。  
〔速記中止〕

○委員長(廣瀬與兵衛君) 速記を始め  
て。  
○田中一君 この二三条の適用の除  
外、これは、現在信託会社及び信託業  
務を兼営する銀行といふのは、不動産  
取引をやつていふところが多いと思  
ふのですが、これの示されている法律は  
どこにあるのですか。業務の範囲です  
ね。これは法律でどういふ規制をして  
いるのですか。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) これ  
は、御承知の通り、信託業法、それか  
ら信託業を兼営する銀行については、  
特別な法律があるわけでありまして、  
これこそ嚴重な帳簿を作つて、營業状  
態を明らかにすることになつてゐるの  
です。同時に大蔵大臣の監督を受ける  
といふふうな嚴重な監督規定がこれ以  
上にありますので、二重の法律を適用  
するのは適當でないといふ意味  
で適用を除外したてあるわけであり  
ます。

○田中一君 第四章の雑則に、業者の  
事務所に入つて、帳簿その他のものを  
検査せよといふことを示していま  
すが、これも無論三項で、犯罪捜査  
のために認められるものではないとい  
ふことなつておられますが、先ほどの契  
約書作成行為そのものを義務づけられ  
たものではないかといふのならば、これ  
は實際立入りなんかして調べたところ  
で何にもならないのです。口頭契約  
になつてしまふのです。殊に小さい業  
者、たつた一人でもこれは商売できる  
ものであります。一人でやつてゐる場  
合などは、自分の帳でどんぶり勘定で  
やつていけば、それは全然わからない  
ですね。あえてそういうものをルーズ  
にしておいて、ここにこうした立入検  
査ができる、立入検査の問題をいつて  
います。ちよつと立て方の均衡がと  
れないのではなからうかと思ふので  
す。そんなものはございませぬ、商売  
を一通りしませぬと言つても、これは  
通るわけなんです。そういう点を何  
つかまえてどうがなないか、この業は商  
品を買つたわけでもないし、物を売  
つたわけでもないし、床屋のように人  
が立て込むわけでもないし、それを認  
定する

のに苦しむと思ふのです。あえて税と  
は申しませぬ。業務の実態をつかむた  
めに、その場合に、何らかの業務分野  
に立入検査をすれば事実がわかるとい  
ふようなものがないか、この法律の立  
て方がちよつとおかしいのではない  
かと、こう考へるのですが、この点に  
ついて、提案者ばかりでなく、法制局の  
意見をちよつと聞きたいと思ふので  
が、この十五條の契約書を出します  
ね。これと関連して、第四章雑則の二  
十一條の報告及び立入検査をして、  
「帳簿、書類その他業務に關係のある  
物件を検査せよといふことができる」と書  
いてあります。ところがこちらの業  
務規定には、業務の關係の者に對して  
は、何らそういう書類を置かなければ  
ならないといふような規定がないわけ  
です。そうすると、この法律の立て方  
が片手落ちではないかといふことを言  
つてゐるわけですが、これはどうで  
すか。

○法制局参事(村田育二君) 一般的に  
立入検査の規定は、多分ほかの法律に  
ありますものと殆んど同じでございま  
して、帳簿、書類といふようなことが  
書いてございませぬ。従ひまして、当然  
ほかの規定におきまして、帳簿の備付  
けとか、書類の作成義務を課してお  
ない場合でも、立入検査の場合に、こ  
れを備付けておるのが一般であります  
から、これに書いてあるのが、必ずし  
も備付けとか作成を強成しなければ  
いけませんといふことにはならないかと思  
ひます。

○田中一君 提案者に何うのですが、  
これも先ほど申上げたように、商品も  
なければ、客も立て込んでないし、  
それから何ら業を営むのに帳簿も何も  
要らないくらいなんです。それでも  
きつたといふことなんですね。従つてそ  
れをつかもうとするには、何か取引な  
ら取引をやつたといふことを明示する  
ような方法をとらないと、やはり先ほ  
ど言つたように、野放し同然なこと  
になるのではないかと。全部が全部野放  
しといふことではなくても、野放し同然  
の状態になることもあるといふ点につ  
いて、甚だくだいですが、この  
点について、先ほど再三提案者も御説  
明なさつていらつしやるけれども、私  
としてはどうしてもその点が納得でき  
ないのですが、どうでしょう。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) 御心配  
の点は尤もだと思ひます。併しこれ  
は、書式を強制するといふことも必ず  
しも適切でない、實際問題として  
は、今御心配のように、何もしな  
いで、ただ帳の中だけでやるということも考  
えられ、又全国的にないとも言へ  
ないものであります。併し登録をして、  
登録上の標識を掲げて、相當な統  
行をする以上は、何か事実問題として  
は帳簿は實際あると、現在でも帳簿な  
しに仕事をしておるところは殆んどな  
いといふことは見ておるわけですが、多  
くの業者が帳簿も何も備へないでやる  
といふことはちよつと想像されないと提  
案者としては考へておるわけなんです。

○田中一君 その点について、私は一  
方三千円の登録手数料をもつと安くし  
て、現在までにやつておつた未亡人と  
か、お婆さんとか、隠居仕事にやつ  
ておつた人もあるわけなんです。非常  
に弱い業者と申します。今までは多  
くありあつたかも知れませんが、そ  
う業者が推定三万人とか四万人とかあ

に苦しむと思ふのです。あえて税と  
は申しませぬ。業務の実態をつかむた  
めに、その場合に、何らかの業務分野  
に立入検査をすれば事実がわかるとい  
ふようなものがないか、この法律の立  
て方がちよつとおかしいのではない  
かと、こう考へるのですが、この点に  
ついて、提案者ばかりでなく、法制局の  
意見をちよつと聞きたいと思ふので  
が、この十五條の契約書を出します  
ね。これと関連して、第四章雑則の二  
十一條の報告及び立入検査をして、  
「帳簿、書類その他業務に關係のある  
物件を検査せよといふことができる」と書  
いてあります。ところがこちらの業  
務規定には、業務の關係の者に對して  
は、何らそういう書類を置かなければ  
ならないといふような規定がないわけ  
です。そうすると、この法律の立て方  
が片手落ちではないかといふことを言  
つてゐるわけですが、これはどうで  
すか。

○法制局参事(村田育二君) 一般的に  
立入検査の規定は、多分ほかの法律に  
ありますものと殆んど同じでございま  
して、帳簿、書類といふようなことが  
書いてございませぬ。従ひまして、当然  
ほかの規定におきまして、帳簿の備付  
けとか、書類の作成義務を課してお  
ない場合でも、立入検査の場合に、こ  
れを備付けておるのが一般であります  
から、これに書いてあるのが、必ずし  
も備付けとか作成を強成しなければ  
いけませんといふことにはならないかと思  
ひます。

○田中一君 提案者に何うのですが、  
これも先ほど申上げたように、商品も  
なければ、客も立て込んでないし、  
それから何ら業を営むのに帳簿も何も

要らないくらいなんです。それでも  
きつたといふことなんですね。従つてそ  
れをつかもうとするには、何か取引な  
ら取引をやつたといふことを明示する  
ような方法をとらないと、やはり先ほ  
ど言つたように、野放し同然なこと  
になるのではないかと。全部が全部野放  
しといふことではなくても、野放し同然  
の状態になることもあるといふ点につ  
いて、甚だくだいですが、この  
点について、先ほど再三提案者も御説  
明なさつていらつしやるけれども、私  
としてはどうしてもその点が納得でき  
ないのですが、どうでしょう。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) 御心配  
の点は尤もだと思ひます。併しこれ  
は、書式を強制するといふことも必ず  
しも適切でない、實際問題として  
は、今御心配のように、何もしな  
いで、ただ帳の中だけでやるということも考  
えられ、又全国的にないとも言へ  
ないものであります。併し登録をして、  
登録上の標識を掲げて、相當な統  
行をする以上は、何か事実問題として  
は帳簿は實際あると、現在でも帳簿な  
しに仕事をしておるところは殆んどな  
いといふことは見ておるわけですが、多  
くの業者が帳簿も何も備へないでやる  
といふことはちよつと想像されないと提  
案者としては考へておるわけなんです。

○田中一君 その点について、私は一  
方三千円の登録手数料をもつと安くし  
て、現在までにやつておつた未亡人と  
か、お婆さんとか、隠居仕事にやつ  
ておつた人もあるわけなんです。非常  
に弱い業者と申します。今までは多  
くありあつたかも知れませんが、そ  
う業者が推定三万人とか四万人とかあ

ということをおつしやつておるわけですが、そういうものも数に入つておるわけですが、従つて試験制度でありすか、一応常識的な試験制度もやらない、ただ一応人を見て篩にかけるというふうなことだけでは、どうも僕はこの法律そのものがあなたの立法の精神をそのまゝここに現わしたものでないやうに考えられるのです。それはまあ、私がそういう考え方を持つのでありますが、そのほかの委員のかたへはどういうお考えを持つか存じませんけれども、質疑は今日は大体この程度にしておきまして、一応この点について意見だけを申上げておきます。

○委員長(廣瀨興兵衛君) ほかに御質疑ございませんか。

○石川榮一君 大体田中委員の熱心な御質問で盲点は突いておると思ひます。又提案者の考え方は、その理想は持つていらつしやるようですが、今まで野放しになつておるものを、一応この法律によつて一つの枠に入れますして、そしてそのかたへ、の自覚を慫慂いたしまして、行政指導によつて、今田中さんのおつしやるような理想に近づけようという狙いの方であります。含みが相当あると思ひます。私はこの御提案に対する心遣いにつきましては賛成いたしますが、できることでしたら、田中委員の御心配なさるやうな点につきましても、何らか提案者においてお考えおきを願ひまして、若し必要があれば、細則のようなものでも附ける、或いは附則のようなものでも附けるということにして、理想の實現に一步でも近づくやうに提案者から御心配が願えるかどうか、これを伺つておきたい。

○衆議院議員(瀬戸山三男君) 立案當時から、今田中委員や石川委員の御心配になつた点を我々も相当考究いたしましたのであります。たび／＼申上げます通り、現在の段階ではこの程度であらう、併し今お話のやうに、行政指導等によつてやるべきのが適切であれば、それもやろう、こういう考えでありますので、更に御意見を休して、今後法律が成立されますれば、建設省の所管になりますので、建設行政当局とも相談して善処いたしたい、こういう考えであります。

○委員長(廣瀨興兵衛君) それでは今日はこれを以て閉会いたします。

午後三時三十三分散会