

第十九回国会
衆議院

建設委員会住宅に関する小委員会議録(速記)第五号

昭和二十九年五月十三日(木曜日)

午後一時四十三分開議

出席小委員

小委員長代理 内海 安吉君

岡村利右衛門君 瀬戸山三男君

田中 角榮君 堀川 恭平君

五十嵐吉藏君 志村 茂治君

細野三千雄君

出席政府委員

建設事務官 師岡健四郎君

(住宅局長)

小委員外の出席者 議員 逢澤 寛君

参考人(中部日本不動産協
会会長) 須永伊之助君

参考人(東京都宅
地建物取引業組合
連合会会長) 細川 清君

参考人(日本不
動産協会理事) 藤川豊次郎君

参考人(東京
都建設局建設
業部長) 川船 勲君

専門員 西畑 正倫君

専門員 田中 義一君

五月十三日

小委員有田二郎君三月二十九日委員

辞任につき、その補欠として堀川恭

平君が委員長の名で小委員に選任

された。

同日

小委員佐竹新市君四月二十一日委員

辞任につき、その補欠として長正路

君が委員長の指名で小委員に選任さ

れた。

同日

岡村利右衛門君四月十五日委員辞任

につき、委員長の指名で小委員に補

欠選任された。

同日

安平鹿一君四月十日委員辞任につ

き、委員長の指名で小委員に補欠選

任された。

同日

細野三千雄君四月十二日委員辞任に

つき、委員長の指名で小委員に補欠

選任された。

同日

志村茂治君四月十七日委員辞任につ

き、委員長の指名で小委員に補欠選

任された。

同日

和田博雄君四月二十七日委員辞任に

つき、委員長の指名で小委員に補欠

選任された。

本日の会議に付した事件

宅地建物取引業法の改正に関する

件

○内海小委員長代理 これより建設委

員会住宅に関する小委員会を開会いた

します。

本日は小委員長が不在でありますの

で、私がかわつて小委員長の職務を行

います。

宅地建物取引業法の改正につきまし

て調査を進めます。

本日は参考人としてしまして、須永

伊之助君(中部日本不動産協会会長)、

細川清君(東京都宅地建物取引業組合

連合会会長)、藤川豊次郎君(日本不動

産協会理事)、川船勲君(東京都建設局

建設業部長)、以上の皆さんが御出席

になつておられます。

この際ごあいさつ申し上げます。本

日は御多忙のところを御出席いただき

まして、まことにありがとうございます。

これより宅地建物取引業法の改

正につきまして、順次御意見を願ひ

するわけですが、本日は本会議があり

ます関係上、中途で小委員会をやめな

ければならぬことになるかもしれませ

んの、御一人につき、大体二十分間

程度で御意見の要領を御発表願ひたい

と思うのでございます。

御委員申し上げました東大教授有泉

先生が事故のために来られぬというの

で、本問題についての御意見を文書を

もつて送つて来ておられます。簡単に

ありますから私からごひろう申し上げ

ます。

本法をより実効的なものたらしめる

ため、第十三条(業務処理の原則)の規

定中に、業者が単に売買等の契約を結

ぶことだけで能事終りとするもので

なく、さらにその契約の履行について

も責任を持つべきであることを明記し

て、実際にこうむる依頼者の損害に

対する補償の根拠とすべきではない

か。

第二点は、宅地建物の取引に関する

苦情処理事務局(審議会)において行

うことも可である)のようなものを設け

て、紛争の処理に当らせてはどうか。

第三点は、旅行あつせん業等の例に

ならない、ある程度の資産を供託する等

の措置を講じ、業者の信用を高め、あ

わせて被害者の被害を最小限度に食い

とめる必要はないか。

以上三点が有泉博士の御意見でござ

います。御報告申し上げておきます。

それでは参考人諸君の御意見を伺

うことといたします。中部日本不動産協

会会長須永伊之助君。

○須永参考人 本日、立法院の各位に

対しまして、宅地建物取引業法一部改

正の資料といたしまして、卑見を開陳

いたします機会をお与えいただきま

したことは、立憲治下の国民といたし

まして、まことに光榮に存ずるところ

であります。つきましては、つつしん

で上申したいと存ずるものであり

ます。

実は昭和二十七年に本案が本委員会

の議題となりました当時に、私もは大

分おそく聞いたのでありましたが、

その内容を拝見いたしました。これは

世間通例の法規とも行き方がかわつ

ておるし、また私も三十年来の不動産

業者といたしましての知識から見まし

て、適正を欠くくらいはありましたが

で、当時大分運動いたしました。一部の

修正をお願いいたしました行きがかり

もある法案なのであります。公布いた

されました以後本日まで、すでに二

十数箇月を経過いたしましたのであり

ますが、この間の実情を見ますと、本法

第一条の目的の達成に對しましては、

きわめて効果が薄かつたのでありま

し、見るべきものがなかつたというこ

とは、ひとり私が申すばかりでなく、

地方の都道府県、業者、社会あるいは

檢察当局等におきましても、この法を

重視いたしておらない傾向にあるほど

でありまして、せつかく本法が施行い

たされましたのに、この結果を見まし

たことは、きわめて残念なことに屬

すると考へるものであります。

但し、本法が生れまして多少の効果

があつた、それは何か。従来潜在いた

しておりました不動産業者が、本登録

によりまして顕現いたしましたため

に、これによつてもつて事業税とそれ

から所得税が増徴されたことは、これ

は余分なことでありましたけれどもプ

ラスの面であります。

しかしながら、一面におきましてマ

イナスの面といたしましては、御承知

のごとく、比較的效果がありません

に、地方行政をいたすに煩雜にいた

しましたので、ごく低いパーセンテ

ジでございまして、国民の

負担が増した。それから妙な現象で

ございますが、これは登録前になかつ

た事故が、本法の施行によつて降つ

ていたものであります。それは何であ

るか申しますと、本法が施行いたされ

まして、登録業者であります商標を

店頭に掲示いたしますから、要する

に業者は玉石混濁、人的信頼を顧客が

誤る結果となりましたので、これによ

るところの事故も相当あつたと私は観

察いたしておるのであります。あるい

はひが目かも存じませんが、この事故

は否定することができない状態にある

のでありまして、まことに悲しむべきことだと考えまして、実は立憲政治下の国民といたしまして、みづからが当面いたしております法律につきましては、これを適正化する上において、私どもが協力いたしますことは、けだし国民の義務なりとも考えまして、今回陳情に及んだ次第であります。

次に、取引業の対象といたしまして、農地、山林を含むことの可否についてのお尋ねであります。これは御承知のごとく、当時の立法趣旨からして見ますならば、これを除外いたしますことは、当時におきましては当然なのであります。しかしながら、施行いたしました結果から見ると、不動産業というものが、ひとり宅地、建物のみを売買をいたしておるものでございせんことは、皆様すでにお承知の通りであります。これがために、登録業者が山林その他農地等を扱いますと、自然と本法を輻輳する傾向に相なるのであります。また登録を受けておらない山林その他の土地のみを業務といたしております者も、遂には宅地を扱います場合もあり得るので、本法の目的達成上、至大な支障がありますことは、ひとり本日の参考人である私より申し上げますばかりでなく、これは近畿地区の府県より、決議をもつて建設省に陳情いたしてあるところに見ましても明らかなのであります。ましてや私も業者から見ますならば、業者の適法精神の涵養、本法第一条の目的の達成から見ましても、ぜひこれを一切の不動産を扱うことに、ひとつお改めを願いたい、かように考えるのであります。しかし、参考人はそう言うけれども、扱つてもさし

つかえないのではないかと。御説ごもつともあります。しかしながら、そういたしますと、ただいま申し上げましたような欠陥が生じて参ります。おのずから本法第一条の目的の達成に支障が生じて参るのでありますから、この点を重く考慮いたしまして、かく陳情を申し上げ、本日の私どもの意見として申し上げたものであります。

なお、一部の御当局のお考えの中にも、農林行政に關係するのではないかと申すのでありますけれども、私はさにあらずと考えるものであります。何となれば、山林の登記もその他のこと、一切農林省が扱うというものはありません。やはり所有権の移転につきましては法務局で扱い、その他のことにつきましては、やはりそれと該當いたします官署の所管として扱う事項が、山林についてもあるわけでありまして、山林行政についてこれこれするものではないのであります。それらのお考えは、私もはただちにそのあるべきだと申し上げることができないという考えを有しておるものであります。

それから次に、新規並びに更新登録手数料(三千円以下)の適否についてこのことは、高きに失するのであります。はなはだ申し上げにくいのであります。すけれども、わが国内において国民が負担いたしております手数料とか、あるいは登録の設定に對する税とかというものを一瞥いたしてみますと、建設省關係のものばかりで高いのであります。これはひとつの異例であります。本日私が持参いたしましたのでありますが、昨日法務省關係あるい

は大蔵省關係その他について調べてみましたところによりますと、かの重職に就職いたします弁護士登録料が三千円で、登録年限はございせん。會計士の登録料は、公認會計士が三千円で年限はございせん。會計士補は一千円であります。医師の登録料は三千円で年限はあります。薬剤師の登録料は千五百円で年限はございせん。獣医さんも同じくであります。それから採掘権設定登録料、これは特に国がその人のみに許して、その人に所得させますところの登録料であります。それが一万二千円であります。それから砂鉄権設定登録料が九百円、漁業権登録料が一千二百円、出版権登録料が一千二百円、特許料を見ますと、御承知のごとく特許は一つの進歩を奨励するものでありますけれども、一面他の部分の進歩を押えまして、その性質をもつて、そのことの生産を許します特許登録料であります。これですら一年から三年までは毎年五百円あります。これこそほんとうの特許料であります。それから実用新案登録料が一年から三年までは毎年金三百円あります。公証人は登録料はございせん。それから土地家屋調査士登録料は五百円で年限はあります。司法書士も登録料はあります。かような状態にあるのであります。これが世間並だといえますならば、これが高きに失するといふ答えは明確に出し得るのであります。

かようなわけ合ひであります。私も更新登録料につきましては、著しく低減していただきたいのであります。が、御参考までに一言申し上げてみた

と思いますのは、これが立法いたされまう昭和二十七年の委員会においての質疑応答資料によつてみますと、更新登録料は相当引下げるべきものだといふことが、答えの中に明らかになつてゐるのであります。ただ同じ建設省の關係におきましても、建設業法と本法との登録料に対する差は、建設業法によりますと、法律において金額が定めてございせん。しかるに本法におきましては三千円以下と定めてあるのであります。本法のあり方からい合ひいたしますと、これを私も望みます。たしますように、一千円以下といふふうにお定めを願うことが適當ではないか、かようにも考えるものであります。

なお一言申し上げてみたいと思ふことは、地方財政を考慮して云々という説明があるのであります。これはとんでもない当時の立法者のお考えではないか、かように思うのであります。これは手数料でありまして、不定期の性質を持つております。また私も不動産業者といへども、都道府県の事業に對しましては都道府県税を、国の行政につきましては国税を納めてゐるのであります。国の方針からいたしましては本法の施行によつて生ずる費用を、しかも私も業者のみに負担させるという行き方は、これは私どもの常識をもつては、どうしても相いれることができない、また業者の負担にたえないところでありまして、ぜひこの点は、さようなお考えのもとに適正だとして定めてあるものでありますけれども、これを排斥していただきますと、ひとつ何とぞ私どもの陳情の趣旨

をお聞き届けいただきまして、更新登録料に限りましては一千円以下、登録年限につきましては、二年は短かき過ぎるのでありますから、これを五年にしたいとしたい、かようにお願いするものであります。

なお登録年限の理由につきましては、長きに失しますと既得権化する、こういうことを申し上げておきけれども、元来不動産業は、戦後におきましては自由営業でありまして、既得権化することをおかしいのであります。

それから顧客に對しますインフレーションの効果も考慮してということであります。本法による登録制度は、御承知のごとく資産制度その他の比較を条件として登録いたすものではございせん。これは人的信頼を中心とした登録であります。その中で、財界の変動とか、そういうことをもつてこの年限を定めるということとは、私は困難だ、かように考えるのであります。

それから二年ごとに登録することに、よつて、業界を肅正するやの意味のこともお述べになつておりますけれども、御承知のごとく、登録をいたします条件は、登録者の資格は、第六条の条件の欠格者でなければ、だれでも登録することが出来ます。これに應じなければ、都道府県知事は処罰を受けるのであります。二年ごとに更新することによつてこれを浄化するといふようなことは、これは當てにならないことを當てにすることでありまして、この理由にも私もからは賛成できない、また実情に沿わないことをこ

ここに上申したい、かように考えるものであります。

次に、業者の資格制度について上申いたします。試験制度というようになことを申す者もあるのですが、いまして、これを民法の契約とか、あるいは登記法とかその他のことを課題とするということでありますならば、一応もつものようにも聞えるのでありますけれども、御承知のごとく、日本国民の全部が民法や登記法、商法その他を知らないでも、営業いたしております。私も、法の不知をもつて法で定めた責任を免れることができないことは、先生方が御承知の通りであります。従いまして、試験制度ということも、私も賛成できないのであります。試験制度によりますと、どういう試験をするのか、だれが試験をするのかかわりませんけれども、従来何十年と営業いたしてありまして、信用がその都市で屈指の人でも試験にすべらぬものであるであります。かゝるがゆえに、私も試験制度には反対いたします。

結果となるものだと考えまして、私は資産要件を定める制度に對しましては反対するものであります。認可ということにつきましては、私、これは研究しておりませんので、深く意義あるお答えを申し上げることができないのでありますから、この場合認可につきましては、私意見を上申いたしますことを他にお譲りいたしたいと存じます。

それから使用人に対しては、私が陳情いたしましたのによりまして、第二十四条というものを設けて、従業員の資格を定めてもらいたい、こういう陳情が申上げてあると思ひますけれども、事実を申し上げますと、きのう本法によつて登録を取消された者が、きょうは女房が登録を受けて、従業員でなければ営業することができるのであります。従業員の名前ならば営業を続けて行つていけれども、登録者の名前では、登録者では営業を続けて行つてはいけないということと同じであります。このことは、近畿ブロックの府県からも陳情があるようであります。全国共通の声でありまして、ぜひこの点は、憲法の精神に反しない範囲におきまして、お定めを願ひたい。

少くも陳情人が陳情してあります程度のお定めをいただきたい、かように上申するものであります。

それから二年以上業務に従事したことを登録の要件とすること——これは幾分業者の素質を向上いたします何かの手段がなければいけないのであります。わが国におきましては、学問においても、不動産の売買または仲介というような学問は、どなたも、どの学府においても教えておりません。またこの

問題が取上げられて、行政上の仕事となりましてからまだ新しいのであります。これは答えを出すにかなひかむずかしいのでありますけれども、まずその業務に、二年間まじめにやつてその業務を会得した者に登録させるということでありますならば、これは一番間違いないのだ。司法官試験に合格いたしました、あと実習するのと同じようなものであります。できますことならば、ぜひこの制度も御採用いたしたい、かように上申いたしますのであります。

それから、審議会でありまして、六大都市の中では、要望いたしておる都市が相当あるのであります。この審議会の目的といたしましては——最近愛知県の建築部長さんのお話を承つてみますと、どうしても業者の協力がなければできない。それだから、ぜひ大都市だけなりと、審議会を設けて、双方で決定をいたすならば、民主的であるから業者も納得するであろう。従つて、ぜひこの審議会を設けてもらいたい、かような御意見もありましたので、できますならば、設けることが必要だということを上申するものであります。

罰則の適用につきましては、私が本法の罰則とその他の法規の罰則とを比較いたしましたものをお手元へお配りいたしました。他の法規と比較して、数倍の重さになっておりますことは、これによつて見ましても明らかであります。その一例を、時間に関しましては、お許しを得まして簡単に申し上げさせていただきますならば、建設業法の場合は無登録でありまして、一

年以下または十萬元以下の罰金であります。しかるに本法におきましては、三年以下、三十萬元以下となつております。それから建設業法におきましては、一萬元以下の罰金でございます。それから証券取引業法の罰則におきましても、過料の科目は、第二百八条、第二百九条、第二百十條の三つがありまして、一萬元以下の過料、五千円以下の過料、三千円以下の過料がございます。また日本銀行法の罰則によりますと、第四十八条で五千円以下の過料が一つあるだけであります。日本の経済金融を左右いたします銀行の總裁が、業務上最大の悪いことをいたしまして五千円でございます。本法とぜひ御比較を願ひたいところであります。また信託業法——私どもの業務と関係がありますが、第二十三条でこれは除外されておる業務であります。これは同じことをやりますと、第二十條で五千円以下の罰金、これが最高刑であります。それから第二十一条で十元以上千円以下の過料、第二十二條で十元以上百円以下の過料、こうなつておるわけでありまして、どうかこれも本法と御比較をいたしたいのであります。それから日本開発銀行法の罰則を見ますと、第五十條で三萬元以下の罰金、これが最高刑であります。第五十一條で三萬元以下の過料、第五十二條で一萬元以下の過料、こうなつております。ぜひこれらと本法と御比較いただきまして、陳情人の陳情の趣旨を御採用いただき、ますと同時に、本日補足説明いたしました参考人の上申の趣旨を重く御採用していただきまして、ぜひとも陳情通りの改正を御採択いただきますように、折入つてお願いするものであります。

長時間御清聴をいただきまして、ついで感謝いたします。

○内海小委員長代理 委員諸君の御質問は、参考人諸君の御陳述の終つた後に一括して行いたいと思ひます。御了承願ひます。

次に東京都宅地建物取引業組合連合会会長細川清君。

○細川参考人 私どもの意見といたしましては、大体たいま須永君が言いましたのと、ほとんど同一でございますが、同一な点は省略してよろしゅうございます。

○内海小委員長代理 けつこうです。○細川参考人 私として最も強調したいことは、多少重複いたすかもしれませんが、新規の登録手数料は、そのまま従来の方針を踏襲することにいたしました。更新の場合には、なろうことならもう少し低減していただきたい、千円以下ぐらひにひとつ軽減していただきたいことが一つでございます。

それから第三項目の登録有効期間の適否については、これは現在二年になつておりますが、二年というのはあまりに短期間過ぎますので、これは三年以上にぜひお願いしたいと思つております。

それから第四項目の業者の資格制度——試験、資産要件、許可等に関する問題につきましては、相当重大な問題でございますので、私どもは今考慮中でございますので、この際の問題は保留させていただきますと思ひます。

第五、第六は、須永氏の御意見と同一でございます。

第七の審議会制度の問題につきましては、現在東京都の方では庁々委員もつくり、やりつつありますので、これ

はむろんいい制度だと心得ております。

第八の罰則の適否については、須永君の意見と同一でございます。

以上簡単でございますが……

○内海小委員長代理 次に全日本不動産協会理事藤川豊次郎君。

○藤川参考人 全日本不動産協会理事藤川豊次郎でございます。

このたび協会から業法改正を陳情申し上げましたところ、本立法府におかれまして意見を聞く参考人としてお呼びくださったことを、厚く御礼を申し上げます。

本取引業法が施行されました二年間、その間におきまして、業法制定当時と大分社会状態もかわつて参りましたので、それに応じてこの業法の改正方を陳情申し上げましたのですが、ただいまここに御質問の順序によりまして、一つ／＼申し上げます。

この取引業法は、当時宅地建物を対象としたものでございました。大体この業法は、都会中心の業法でございまして、この業法がござい上つたのでございしますが、その後参考人のおつしやつた通り、土地建物以外の農地、山林を取引するということが、各地方において非常に多くあるという現状から、都会地を離れた所から非常にその要望が多いので、現状を調べましたところ、実際に農地あるいは山林の取引が行われて、しかもそれがこの取引業者の手を通じて主として行われておるといふことになっておるから、どうしてもこのたびはこの農地、山林を含めた、すなわち土地建物の取引業法あるいは不動産取引業法にこれを訂正していただきたい、こういう要望が各

地からありますから、ここに陳情いたしました次第であります。

次に、登録手数料につきましては、今須永さんが申されましたことについては、それに同感でございますので、省略させていただきます。

それから登録期間の問題でございますが、これにつきましては、現在の二年はあまりに短か過ぎる、やはりこれは五年くらいがいいのではないかと、いろいろなことが全国の業者の声でありまして、ぜひこの点も五箇年くらいに延長していただきたいということを、切に御要望申し上げます。

第四の資格制度でございますが、これは業者を通じて依頼者の方の利益を擁護する立場から、資格制度は最も強いことを要望いたしますけれども、これも現在の段階におきましては、あまり強いということとは、かえつて弊害があるのではないかと、またただいま申された通り、試験その他資産の多い者は必ず有能であり、また悪いことをしないというふうに限られたものでもないもので、この点は第六の業務に従事したことを登録の要件とするという二つを合せていまして、その点を適宜配慮していただければ、この弊害と有効な点がちょうどあんなにさまたちいい結果になるのではないかと、それについては、業務に二年間従事しておるといふことのみでなく、各地方におかれまして、講習会その他の方法によりまして、業者の質的向上をはかれるならば、この両方がうまくマッチして、いい資格ができるのではないかと考えておりますので、さようひとつ御訂正願つたら、たいへんけつこうなところと思つております。

使用人の責任につきましては、現在の業法におきまして、大体使用者の責任になっておりますので、これは当然なことであつて、現在の業法通りでいいと思ひます。

それから第七の審議会制度でございますが、これは予算も伴うことでありますので、現在は地方長官の任意になつておりますが、この点は、各地方地方の業者の数あるいはその土地の実情に応じて、やはり地方長官にまかせるという現在の状態で、私はさしつかえないと思つております。

罰則の適否につきましては、これは須永さんの申された通り、あまりこの業法の罰則が重過ぎるということは、どなたも認めるところでございまして、この点は各業種につきましても罰則を適宜あらいされまして、あまりにこの業法に限つて重くないように御考慮されることを切にお願いいたします。私の意見を終わりたいと思ひます。きょうはありがとうございました。

○内海小委員長代理 次に、業務の実施状況並びに改正案に対する各参考人の御意見の陳述がありました。これに対して川船勲君の御意見を承りたいと思ひます。

○川船参考人 宅地建物取引業法を、東京都では建築局の建設課で取扱つております。私、部長の川船でございます。ただいまからお尋ねの点について意見を申し上げます。まず、建設課が、最初にお断り申し上げたいことは、私部長でございますが、建設課長でなく、川船個人の意見というふうにお聞き取りを願ひたいと思つております。時間がどのくらいになりますか、もし項目について簡単に説明して時間をごさしましたら、全般について御参考までに、いい機会なので意見を申させていただきますと思つております。

第一に、取引業の対象として広く農地、山林を含むことの可否とありますが、東京都に關する限りは、農地だとか山林だとかいうものを区分して行く意味がないので、これを含めることは、私は妥当だと考えております。この点は賛成いたします。

それから二の新規並びに更新の登録手数料三千円以下は、三人とも高いとおつしやつておりますが、これが他の手数料との振合ひで高いと言ふならば、これは議論は別であります。この額の負担に耐えぬということのため反対ならば、私は反対します。われわれはその程度のものが負担できぬ程度の業者には、あふなくて取扱せられないと思つております。

それから登録の有効期間の適否について、長くという意見があつたのでありますが、私はむしろ逆に縮めた方がいいと思つております。と申しますのは、ただいま最終的な数字は出ておりません。目下整理中でございますが、その中間報告を申し上げますと、東京都において今約四千七百くらいになつておりますが十二月ごろは四千二百くらいでございます。そのうちで一割を抽出いたしましたその結果、現住関係、営業関係等の調査をいたしましたものに比べて、住所不明のものが三、四割という大きな数に達しております。昭和二十七年八月発足以来、これだけの数になつております。他府県とは事情を異にしております。これを

延長したならば、どういふふうになるかという点を、数字をもつて御説明申し上げたのであります。この営業は、御承知の通り浮沈常ならざる営業でございます。ただいまこれを二年を五年にするように、実情に沿ふぬという御議論があつたのは、東京都に關する限り、その意はむしろ実情に沿ふないじやないかというのを申し上げたい。

それから業者の資格制度について、いろいろ御議論になつておりますが、私たちが早晩解決してもらわなければならぬ問題だと考えております。試験と申しますか――試験という言葉は、少しどぎつぱいであるが、私は何がしかのこゝに一つの資格というものがいるのではないかと、いふふうな考え方を持っております。あとから申し上げたいと思つておりますが、はさまつたので御参考までに申し上げますと、私は企業というものは、信用一本のものであつていふふうな考え方を持っております。従つて私は登録要件の強化ということは、常に期待しております。どういふ点を登録要件の強化として期待するかと申しますと、信用を高めて行くという要件の強化がまず必要です。信用度のうちには、素質の点と経済面の点と二つあると思つております。素質の点につきましては、なか／＼制定がむずかしいのでありますが、今までにある種の刑事事件について責任を問われたというふうなものは、この営業に携われない。あるいは一定期間携われない。あるいは永久に携われないというくらいにまで、行くべきではないかという考え方を持っております。業法の違反についても、ある種の違反のものは将来つけないのだ、あるいは一定期間停

業部の中に審議會を設けることになりまして、これで私たちは紛争の解決をいたしております。東京都の現況から申しますと、昭和二十五年から約七百件ほどの件数を処理いたしておりますが、そのうちの九五％は解決いたしております。請負とそれから依頼者との間ににおけるいろ／＼の紛争がございますが、審議會の名において調停をいたしまして、ほとんど大半が解決いたしておるというふうな状況であります。従いまして、このような状況から考えましても、宅地建物につきましても、かなりの紛争を持つのではなからうか、このような例を引用いたしましたので、宅地建物取引業法の中に書いていたのだきたい、こういうふうに考えております。東京都といたしましては、他府

別に外して今年度から実施したいとおりますが、法律をもつて強制していただくというのを、私この機会に関係当局に陳情申し上げたい、かように考えております。

八項の罰則の適合についてであります、非常に重いというように言われておりますが、私は重いという感じは受けておりません、むしろ強化すべきではないかという考えを持っております。

さらにもう少し立つたついでにしやべらしていただきたいと思ひます。特に行政を取扱っている者として痛切に感じる点を、この機会におきまして関係当局に陳情を申し上げたい、かように思っております。

この法律は、由來当初の発議から申しますと、業界の声から発達したというふうに聞いております。それで当初の案といたしましては、強いものであ

つたというふう聞いておりますけれども、どういふことでもありませんが、経過はよく存じておりますが、でき上った法律は、きわめて微温的なものであるというふうになっております。

従いまして、私たちが取締りの点につきまして、常時不便を感じておるというところを、特にこの際申し上げておきたいと思つております。この営業が、なぜ取締りを強化するかと申しますと、御案内の通り、人の職業につきましては、職業安定法があつて、個人の自由には許してありません。職業の仲介なりあつせんなり等の取引については、個人の自由企業のわく内にこれを置かないといふことになつております。そのように人の職業とも同格な立場にある財産を取扱う者を、漫然たる法規のもとに置いておいていいかどうか。せつかくつたなら、なぜもう少し強化して行かないかといふふうな考え方を持つておるのでございます。私の考え方を申しますならば、先ほどからこの法律が非常に強いのだという意見が多いのでございますが、私は非常にそれは逆だと、こういうふうな考へております。もしそういうふうにして行くなれば、竿頭一步を進めて、この法律の撤廃を叫んだ方が簡単ではないかと考へております。この法律を強化するか、しからずんばこの営業はこのままの姿で行くならば、この営業というものが公営の部門に移されて行かなければならぬまい。公営に移すことがいであるならば、個人の企業としておくならば、さらにこの法律を強化して、営業を信用の強固なものとして立つて行かせなければならぬといふ

うな考え方を持つておるのでございませう。

それからなお若干の意見を申し述べますと、法律の字句に関連してありますが、現在では宅地建物取引業法といふことになつておりますけれども、今申し上げました通り、その内容はまったく宅地建物取引業法に法くらないものであります。これに付随しまして、若干業者の心構えといつたようなものを訓示的な条文を掲げてあるという程度であります。さらにこれを私は強めて行かなければならぬまいといふふうな考え方を持つておるのであります。なお、今のような改正につきましては、どういふ点を改正して行くのだといふ点につきましては、先ほどもちよつと触れましたので、この点は省略させていただきます。それから、今申し上げた通り項目別の一方の農地なり山林なりを含める云々という問題に関連しまして、やはり含めた場合に、不動産取引業法といつたようなものでもかえて行つていただきたいといふふうな考え方を持つております。これに関連して当然生れて来る問題であると思つております。

以上、当路の行政にタツチいたしておる者の意見といたしまして、以上の御意見を申し上げます。どうぞ十分御審議の上、私たちの要望をいれていただきたいといふことを申し添えまして、簡単ながら私の陳述を終わります。なお残余につきましては、御意見に應じましてお答えいたします。

○内海小委員長代理 御熱心な御陳述がありまして、まことにありがとうございます。

なお、これより質問を行いたいと思ひますが、参考人各位の間における質疑応答は、この際御遠慮を願ひたい、委員と参考人との間の質疑にとどめていただきたい。大体取引業法に関する諸問題という点において、第一項、第四項、第五項、第七項、さらになお意見がありましたけれども、この問題について川船さんの御意見は多少かわつたところがありましたが、他の須永君、細川君並びに藤川君の御意見は、大体において大同小異であつて、この業法改正といふことについては同感なようであります。

これより質問に入りたいと思ひます。

○瀬戸山小委員 ちよつと川船さんに御意見を聞きますが、先ほど問題の五に當るところであります。いづゆる使用人の責任について適当な規則を設ける必要がある、こういう御意見であります。ほかの方もそういう御意見であります。この問題は、先ほど須永さんでありましたかの御意見に出ましたように、たとえばこの業法に違反したということで、営業の登録を取消しを受けても、具体的には、妻の名義で登録をして、さらに實際は登録を取消された主人がやれるようなことになつておる、こういう問題がありまして、それをそういう使用人は使つていいとか悪いとか、そういう意味の何かの規定を設ける必要があるかどうかといふことが、この問題を出した趣旨であつたと思ふのです。ところが川船さんの方では、こういうある種の規制をしなければならぬ、こういう御意見であつたわけでありまして、何かこういう類似のもので、使用人の責任規制のそういう法律が規則が御存じにありますか。

任規制のそういう法律が規則が御存じにありますか。

○川船参考人 こういう営業について、これに類似の営業で使用人の規則をどういふふうなことにされておるか、他の事例があるかといふお尋ねだと思つておられますが、そこまでは調査してございませぬけれども、現在私たちが営業の実態を見ておるときに、先ほど申し上げました通り、いろいろ問題を起すのは、こういう部面から起しやすいためでございます。と申しますのは、あそここの店の使用人であるといふふれ込みで行くけれども、實際はそこへ絶えず出入りしておる要するに情報屋であり、かつぎ屋であつた。その者に手数料を渡して、そこで問題が起きて、店の方へかけ合つてみると、いやあれはうちに出入りする情報屋であつて、私の使用人ではございませぬといふふうなことがあつた。その間使用人であるが、今のような単なる情報の提供者であるか、不明確な点が多い。法律も、これは届出を要求したしておりますけれども、さらにこれを明確なものにして、要するに常用の使用人であつた場合には、責任を持つて行くといふふうな形をとつて行つてもらいたいといふふうな考へ方でありませぬ。その間に、あえて法律関係を明確にして行きたいとも、あわせてこれらの者がその店に雇われておりましたも、待遇が非常にまち／＼な姿になつております。あるいは歩合制で行くとか、あるいは安い給料で行くとかいふふうなことになつております。私が業界を指導して行く今後の方針といたしましては、使用人として置くならば、生活に耐え得るような待遇を与える。それからもう一つ、この

業界を向上発展させて行くためには、主人、使用人も合せ、横の連絡をとつて、連合組合のごときものが主になつて、健康保険組合等を設けて、使用人なり本人なりの待遇の向上をはかつて行く、そしてこの営業を地に足をつけて行くといふことではない、信用を高めるわけにはいかない。要するにこの営業は、資本も、大した知識もいるわけではない、要は信用一本のものであるので、いかにして信用を得させて行くか、その職業に安定させて行くかといふことに考へ方を置いておるのであります。従いまして、私が今申し上げました点は、以上のような考へ方から意見でございませぬ。その点、念のため申し上げておきます。

○瀬戸山小委員 今お話し、いわゆるかつぎ屋といふのですか、實際業界にそういうことはあるのだといふことであります。有益な意見を聞いたわけでありませぬが、そういう場合に、川船さんも御存じの、この業法の第二十八条の罰則のところは、使用人が何か法律に違反した場合に、法人でも個人でも同じですが、業主が罰則の適用を受ける、使用人も適用を受けるといふふうになつておるわけでありませぬ。そのかつぎ屋といふようなものは、この法律の適用に入る実情にあるのですか。

○川船参考人 かつぎ屋とか情報屋は入つておりませぬ。あそここの店におる、このところをどういふふうな区分をするか、これは私はまだ研究の過程にございませぬ。どういふふうなやつて行くかといふことは、私は研究しておりますが、かつぎ屋なり情報屋といふことは、實際はわからない。都合のいいと

きは常用になつて、都合の悪いときには情報屋になるというように感じがございします。このところをもう少し明確にさせなければならぬが、これをどういうふうにしようかということ、今知恵をしぼつておるわけでありまして、いい名案がございせん。何かひとつ業界の人たちにも諮つて、いい案を出したいというふうな考え方を持っております。

○瀬戸山小委員 それは結局いろ／＼な弊害があるというのは、そこに大きな問題点があると思うのですが、今おつしやつた通りに、この二十八条でつながりができるかどうかということ、具体的には非常に問題だと思つた。そのつながりは、一体どういうふうにしたらできるか。つながりができないとなると、一体どうしたらそういう不正といふことが、人に損害を与えるようなことを未然に防ぐ方法がとり得るか。あなたの方は、いろ／＼実情にタッチしておられるのでお考えがあらはせんかと思ひますが、お伺ひしたい。

○川船参考人 現在の段階としては、そこまでの方針なり方策なりという点について、まず何かしなければならぬと私は考へておるのですが、それではどの程度の方針なり方策なりを講ずべきかという具体的なことは、まだ御説明申し上げる段階に至つておりません。さらに今後こういう機会がございまして、その折に申し上げてみたい、かように思つております。

○細野小委員 さつき東大の有泉教授の、業者の方が、単に土地の売買の契約を結ぶというだけでもつて手を引かれるのではなくて、進んで契約の履行まで責任を持つようにしたらどうだと

いう御意見のように聞いたのですが、これに對して、あなたの方の実情はどんなふうになつておりますか。

○須永参考人 お答え申し上げます。あの東大の先生は、不動産業の取引の実態をよく把握しておいでにならないやうであります。仲介にあたりましては、民法等におきまして、その責任の範囲は、仲介の範囲でとどまつておるのでありますけれども、売買いたしました売買当事者の目的は、代金の受渡し、物件の引渡しを済ませまして、無傷なものを登記を完了いたしましたことに、初めて完全に売買されたことになつておるのでありますから、ただ仲介業と申されまして、私どもは事故なく瑕疵なく登記まで完了いたしました。ちやうど先ほどの有泉教授が要望されておるところまでやつておるのが仲介業の現在の実態でございます。

○細野小委員 かつぎ屋という言葉がさつき出たのですが、これは実際上あるのかと思ひますが、あなたの方業者で協会をつくつて、お互ひにそういうものについての弊害を防ぐような方法を講じておられると思うのですが、どんな実情になつておりますか。

○須永参考人 お答え申し上げます。川船部長さんは、不動産業の実態について、いまだ御存じがないやうであります。と申します一例は、東京都の現在の登録人員数は、五月一日現在で五千三百三十二名に達しておりますのを、先ほど四千人ほど申しておられましたが、これは御多忙で無理はないと思ひますが、この一例から言ひましても、御存じがないのではないと思ひます。その際に、もし籍のない者が営業いたしますれば、十二条の無登録取引

に該当いたしましたして、二十四条におきまして三年以下の懲役、三十万円以下の罰金に相当いたしますのであります。もしそれがどこかに籍があるものといひまして、従業員、使用人もしくは代理のといひまして、これが活躍しておるものといたしまして、それは二十八条の連座規定がございします。本人が業務規定違反その他のことによりまして違反があらはれれば、本人が処罰されますことはもちろん、それを使つております登録業者まで処罰されるのであります。私は素直にして東京の失態を存じませんけれども、名古屋その他の都市におきましては、川船さんがおつしやつたやうな事実は一たに

あるかもしれませんが、まづたく見当りません。またさやうな場合があるといひますならば、せつかく本法ができて処罰することになつておるのでありますから、三四％行方不明の者があるといふことですが、これは住所の変更等は、二週間以内に届出を要することになつておるのであります。もし三四％という実態をつかんでおりますならば、どし／＼罰則を適用して肅正すべきであります。私は川船さんがおつしやるほど不動産業は乱脈になつていないと考へます。

○堀川小委員 須永さんに聞きますが、せんだつてあなたが言われておつたときには、法人は代表者だけの罰則にしてくれと言つておられたが、これは撤回されたのですか。

それからも一つは、この四では、資産とかなんとかいう要件があることは憲法違反であるといふやうなことを言つておられましたが、六の方では、こゝういふものを認可するのは、

二年以上この業務に従事した者といふことを書いておられますが、一体その関係はどうなんですか。また一方は憲法違反であり、一方は憲法違反でないといふのは、どういふわけですか。

○須永参考人 つつしんでお答え申し上げます。従来におきましては自由営業であつたのであります。が、資産制度を資格に設けまことに相なりますると、実情から先に申し上げますれば、相当数が脱落して失業したものであります。

それから憲法違反であるといふ私の考へ方については、他に別説も立つことと存するのでありますけれども、不動産業のみに特にさういふ資格を設けることは、法の前に不平等にするものだといふ私の考へのもとに、近ごろ憲法違反といふことが、ちよつと流行いたしました。おつたために、私どももその病氣にかかつておつて、つい言い過ぎかもしれませんが、ただいま申し上げましたやうな点から、憲法の精神に違反するかと考へて、上申いたしましたのであります。

なお、お前はさう言うのに、二年以上実務に従事した者でなければ登録を受けさせないといふことは、お前の主張と相抵触するではないか、またさういふお前の説から行けば、憲法違反となるのじやないかといふお尋ね、一応ごもつてもありますけれども、私はこの点は、従来自由営業であつたものを制限したて登録をさせ、登録料をとる本法の建前から、ただいま私どもが陳情いたしました二年以上実務に従事した者でなければ登録させないという主張は、不動産業にならうとする者は、二年以上そこで勉強さ

れば、どなたでもなれるのでありますから、これは一つの制限ではない。ただ私どもが心配いたしますのは、建設業者は、きよう建設業の登録を受けますと、建てたものをあすからでも売却するのでありますから、もし私どもの本件に對します陳情が御採用になりますときには、建設業者には本項の規定を適用しないといふことにでもいたしませんと、建設業者に對しましては、門戸閉鎖になるのじやないか、かやうな点も実はおそれおるのであります。それ以外におきましては、二年間勉強しさえすれば、どなたでもなれるのであります。

それから、多少の知識は要することでありまして、先ほど川船さんがおつしやいましたやうな、税法がどうだとか、建築法がどうだとか登記法がどうだとか、測量がどうだとかいふことは、おの／＼國家登録試験に合格した者が、それ／＼専門でおるのであります。私どもが全部を知らないでもいいのであります。これは当該官吏各位が、何を全部知らないでもお勤めができるのと同じであります。本業の実態を把握しない部長さんといひまして、かやうな御意見が出るのも、御無理はないのでありますけれども、ぜひ二年くらいは実習をさせまして、遵法精神も涵養させ、ほんとうの取引のこつをも心得させまして、しかして後に登録させることが一番いいのではないか、かように考へまして、実は陳情申し上げておるわけでありまして、

○堀川小委員 それでは一体全國のこの業務に携つておる店舗で、大体平均どのくらい使用人を置いておられますか。

○須永参考人 私どものところは法人であります。私どもの例を申し上げますと、使用人が現在で四人、あとは役員が従事いたしております。私が承知いたしております東京のある店で見ますと、会社になつておりますから、その中に役員がおられるか、わかりませんが、一人の社長に對しまして二十人くらいの人たちが出入りいたしておりますのを見たのであります。名古屋市の例から行きますれば、現在使用人として届出済みの者だけでも、数百人が従事いたしておるところもあります。

○堀川小委員 それから法人の罰則の件は、どうなんでしょうか。

○須永参考人 つつしんでお答え申し上げます。法人の罰則につきましては、先日中川先生でありましたか、小委員会におきまして連座規定を拡充強化しようという時期であるから、第六條第一項第二号中「役員であつた者」を「その法人の代表者に改めることは、不適当ではないか」という御意見があつたのであります。この点につきましては、私どもはすべて刑罰というものは、できるだけその人間に限ることにいたすのがいいのであると考へるものであります。一つの会社でも、御承知のように現業に従事いたして給料をとつております重役、それから名前だけつらねております並重役もあるものであります。たゞ、現役の重役なり従業員が事故を起しますと、営業の取消に相なりますことは当然でありまして、つつしんでお受けいたさねばなりません。しかしながら、そのときに全部が重役を免職されて失業いたしますことは、よろしいのでありますけれども、法人組織の要件としての役員

としてそこにつらなつていただけで罪も何もなかつた者までも、二年先までその営業を禁止されるということは、他の法令と比較した場合にどうか。私どもの立場から行きますれば、これは改めていただきたい、かように考へて陳情を申し上げたものであります。

なお第二十条第一項第二号中「又は第四号」を削るとのことであり、これはたとえてみますと、一千万円の不動産会社があると仮定いたしまして、そのうちに禁治産者が一人できまうと、二十条第一項第二号中にこれが入つておりました。これは第六條の規定でもありますが、その中の第四号を削るという陳情をいたしたのであります。そうして第二十条第一項第二号に該当いたしますと、これははいやおなしに登録を取消されるのであります。この場合には、私は第二十条第二項の一時営業停止の方にまわすことが適当だと考へまして、前回はなはだ要領を得なかつたと思ひますが、その点を希望いたしまして陳述申し上げました次第であります。

○堀川小委員 川船さんにお聞きしますが、東京都では、この業者で法人がどのくらいあるのか。それから、その法人は同族会社が多いのですか。そうでないほうに多いにりつばな重役として、これから入つておられる人が相当ある会社が多いのですか。

○川船参考人 法人と個人の割合は、大体の数であります。一五%が法人になつております。それから法人の内客であります。これは二、三の会社を除きましては、個人会社というふうな見方をしております。そこで、先ほど私申し上げました三四%は、現在調

査したところの姿においてはこうだが、どうも数字がおかしいので、さらにその内容を精査しておるのだということを前提として申し上げておりますので、先ほど実態が云々とおつしやつておられたが、そういうふうにお聞き取り願ひたいと思ひます。

なお参考人間の論争はやめよという御注意であります。先ほどの名古屋の須永さんの御意見によりまして、東京都の実態をよく知らぬけれども、建設部長は実態をよく知らぬのじやないかということであり、私が実態を知つていないかというところは論理が一貫しておりませんので、この点を御参考までに申し上げておきます。

○志村小委員 川船さんにお聞きしたいのですが、今東京都講習会が開かれておりますが、その講習会に参加している業者の状況、どのくらい参加しておるか、また講習が終了後の成績はどうであるか。

○川船参考人 講習の内容を申し上げます。今までに受けた数は、私ちよつと記憶いたしておりませんが、大体地城ごとに会場を三つにわけまして、ぐるぐるまわりやつております。希望者が非常に多いので、この前のごときは、これをお断りするというくらいになつております。私どももいたしましては、その前に講習を受けた方に、あなた方は今後受けたとすれば、どういふ科目の講習を受けたかとか、時間は何時ごろがよろしいとか、日時はいつがいとかいうことを聞いて、次の日程と申しますか、講義の内容なり構想なりというものは、そういうふうな意見を聞いてやつており

ますので、一定はいたしておりますが、絶えず業者の要望をいれて講習をやつております。その結果から申しますと、非常に喜ばれておると考へております。私の方に連合会が設けられておつて、連合会も共同でやつております。私の方の経費は少ないので、今年度は業界の方からも若干出していただき、両者共同でこれをします。盛んにして行きたいと考へております。

○瀬戸山小委員 手数料の問題で、東京都の実例を開きたい。東京都の手数は、どのくらいの高になつておつて、それをどういふふうになつておつた方面に使用しておりますか。それから条例で講習の場合は、低くされておりますか。

○川船参考人 東京都のこの面についての歳入歳出面について御説明申し上げたいと思ひます。二十七年の手数は千四百万円ほどになつております。これに對して、使つた金は約千三百一十万円となつておりますが、この内訳を申し上げます。大体これには十人が専属で當つております。そのほかについては、臨時に他の部課から応援せしめておりますが、その経費が二百二十万円ほどになつております。事務費が約千八百三十三万円、合計千三百一十万円、過不足して二百七十万円が都が持ち出しているという状況になつております。二十八年度においては収入が減つておると申しますのは、二年目は落ちて行くことになつております。従つて登録手数料は四百二十一万円というふうになつております。これが人件費、事務費合せて六百九十一万円ほど使つ

ております。二十九年度は予算でありますから、九百九十九万円計上してございませう。要するに事務費、人件費合せて千七百一十万円使つております。そうすると、大体二百七十万円くらいが都の持ち出しに入るのではないかと考へる。お尋ねの講習会に對する本年度の経費は、大体六十万円ほど使用する建前になつております。なお登録手数料が更新とあれとの間において差があるかと申しますと、差はございませぬ。三千円、同じことになつております。

○瀬戸山小委員 もう一つさつき実態調査を進めておつて、三四%くらいは行方不明な状態になつており、これは再調査しなければ確実でない、こうおつしやつたのですが、それはさうだと思ひます。それから、先ほど審議会で手数料の紛争なんかで相當いい成績をあげておる、こういう話がありました。手数料違反であるとか、あるいはさういふ事務所行方不明なことは、業界の肅正のためから大いにやらなければならぬ、こういうふうにおわれ考へております。ところが一面、この業法は、あつてもなきがごとしという御意見もあつたのですが、もし手数料で紛争を起すような、この法律に違反しておれば、処罰されたり登録を取消されたりして肅正されて行くという趣旨で本法はできておると思う。事務所問題も同じですが、そういう意味で、東京都関係で何かこの業法を適用されて、肅正といひますか、そういうことがあつた実例がございませうか。

○川船参考人 これまでに二、三警察の方へも連絡をとつておりますが、御承知の通り東京都は他の犯罪も非常に多いのでありまして、警察方面はな

か、私どもはすべて刑罰というものは、できるだけその人間に限ることにいたすのがいいのであると考へるものであります。一つの会社でも、御承知のように現業に従事いたして給料をとつております重役、それから名前だけつらねております並重役もあるものであります。たゞ、現役の重役なり従業員が事故を起しますと、営業の取消に相なりますことは当然でありまして、つつしんでお受けいたさねばなりません。しかしながら、そのときに全部が重役を免職されて失業いたしますことは、よろしいのでありますけれども、法人組織の要件としての役員

なかこれに身を入れてくれないというのが実情になつております。私の方といたしましては、現在の段階といたしましては、罰するなり取消すなりということが主ではございません。現在の段階は、まだ指導の段階ではないか。でき得る限りは指導して是正して参りたいという考えを持つております。今の実態調査も、これからもう少し強く出て行きたいという前提のもとにいたしております。これからは警察の方とも連絡をとつて、手数料の問題も解決いたしておりますので、進んで参りたい、かように考えておりますが、法律発足して二年弱の現況といたしましては、でき得る限り指導を加えて参りたい、かような心がけております。

○内海小委員長代理 他に御質問はございませんか。

〔なしと呼ぶ者あり〕

○内海小委員長代理 参考人各位には、御多忙のところ御熱心に御意見の御陳述をいただきまして、感謝にたえません。本日は御苦勞さまでございました。

委員会はこの程度といたしまして、散会いたします。

午後三時十三分散会

昭和二十九年五月十八日印刷

昭和二十九年五月十九日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局