

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第七号

(一〇七八)

昭和二十九年五月二十二日(土曜日)

午前十一時二十九分開議

出席小委員

小委員長 村瀬 宣親君

内海 安吉君 岡村利右衛門君

瀬戸山三男君 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

建設委員長 久野 忠治君

議員 達澤 寛君

議員 高田 弥市君

議員 三鍋 義三君

議員 川船 勲君

参考人(東京都建設局建設部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

参考人(警視庁防犯部長)

会社等におきまして、農地法並びに宅

地建物取引業法の違反事件があるやに

聞くのでありまして、これら違反事件

の実態につきまして実情を聴取し、あ

わせて宅地建物取引業法改正に対する

必要の有無につきまして、参考人各位

より御意見を聴取したいと存じま

す。

参考人の方に申し上げますが、本日

は御多忙のところわざわざ御出席い

ただきまして、まことにありがとうございます。

それでは、参考人諸君の御意見を伺

うことにいたします。川船勲君。

○川船勲君 参考人になる点はどう

いう点でしょうか、もう少し具体的に

お示し願いたいと思います。

○村瀬小委員長 お尋ね申します目的

は、現在の宅地建物取引業法の改正を

するとすれば、実施上どのような改正

が必要があるかという点に最後は集約い

たされますが、その参考として、たと

えば大島土地の問題等も新聞に出てお

ります。あなたの方で宅地建物取引

業関係の御調査も進めておるやに伺

っておりますので、実際東京都におき

ましてはどういう扱いになっておる

か、その事情、その他宅地建物に関

する部面について、参考意見を承りたい

のであります。

○川船勲君 たいだいま最近の具体例

があつたら、そういう点から入つたら

どうだろうかというお話でございま

したので、そういう面から入つて御説明

申し上げるとともに、私の意見を申し

上げさせていただきますと思います。

大島土地の問題につきましては、私

たち取引業をめぐって、かつその

の面から業界と絶えず接触しておりま

すところから、いろいろと注意をいた

しておつたのでございいます。率直に申

しまして、大島土地は、業界の人たち

からは非常に評判がよくないもので

あります。どうもあれはおかしいのだ

というふうなことで、きわめて評判が

よくない。一例を申し上げますと、あ

とで警視庁の方からも、お取調べにな

つておる内容のお話があるかと思いま

すが、売買業務が主であるのか、代理

業務が主であるのか、その限界がはつ

きりわからないというふうな状況にな

つておりました。たとえば土地の売買

の依頼を受けた場合には、手付金を一

〇〇ほどとつて、整地して、売つてか

ら金を払うのだというふうな契約にな

つております。ところが、なか／＼こ

れがはかどらないというふうなことで、

で、支払いを延ばしておる。最初の約

束としては、金が入つたあかつきに

は、いつでも払うという約束になつて

おるけれども、いざとなると払わな

い。払う段になると手を出さずとい

うようなやり方です。これは土地

を売る方に対するあれであります。四

〇〇ぐらいの手付金をとる。いよ／＼

家を建てる、土地を使用する段取りに

なると、その土地は農地法の関係など

でなか／＼使えないというふうなことで、

行き詰んでおる。たとえば、買つ

た者が途中で事故が起きるという場合

には、ただちに破約をするとか、ある

いは高額な金をそれに対してとるとい

うことで、非常に嚴重なあれをやつて

おる。そういうわけで、非常に懸念で

あるというのを聞いております。

これは風評の域を出なかつたのであ

ります。なほそのほかにも、御案内

の通り、あの会社は膨大な広告を出し

ております。私たちもあの広告を見

て、非常に不信感とともに、不愉快な感

覚を抱いておつた。土地経済の創始者で

あるとか、あるいは土地哲学の大家で

あるとか、土地銀行であるとか、手数

料はいらぬとか、気に入らなければ返

すのだとか、実に耳ざわりのいい言葉

を使つておる。こういったことは、徳

義的な面からいっても、非常に不愉快

なものであります。そのほかにも、あの

会社があれだけの広告を出しておること

について、非常に膨大な広告費がある

であろうと思われれるのですが、一体あ

いような広告費というものはどこから出

て来るのか、そういう疑惑をわれ／＼

持つておるわけでありまして。そういう

面からいって、投書も若干あるにはあ

つたのですが、その投書の内容を申し

ますと、やはり抽象的なものばかりで

あつて、具体的なものはあまりなかつ

たのです。そこで、私たちの方では、

業法の二十一条でその内容を調査する

というふうな考え方もあつたのです

が、これは単に風評とか抽象的な投書

とか、そういう程度のものだけでは、

は、われ／＼が調べるといふことも、

御案内の通り実態問題としてはなか

なかなかなるわけでありまして、そ

のため、内容を一度見に行つたこと

もあるのですが、店に行つても、客で

あるか店員であるかというところの見

えが、ほとんどつきかねる状況で、

これはやはりもう少し突き進んだも

の、たとえば、検査権の発動といった

ようなものがないと、通り一べんの

われ／＼の調査では行かない、ほんと

うならば、あつちい営業をいせと

まで持つて行かないうちに、行政面

のわれ／＼のところで、そういうこと

を未然に防止するというのが本来の行

き方ではないか、こういう考え方を

持つたわけですが、今申し上げたよう

に、そういう点なか／＼われ／＼の力

では及ばないといつたような状況であ

ります。それに、率直に申しまして、

われ／＼都におきまして、手不足な

点から、なか／＼内容を調査するとい

う面まで行かぬ、こういう状況

でもあるのであります。従いまして、

私たちの方としましては、行政面にお

いて十分のことをやるわけに行かなか

つたようなわけでありまして、それで

たま／＼警視庁で今度調査されるとい

うことになつたわけでございます。

そこで、私たちがこれを調査いたし

ますについて、いろいろ／＼行き悩んでお

る点、このあたりから、業法の不備な点

というか不十分な点を申し上げてみた

いと思ひます。そこでわれ／＼の持つ

ておるのは、単なる一応の調査権であ

る。これに対してどういふことを考え

る。

本日、参事人として東京都建設局建

設部長川船勲君、警視庁防犯部長養

老、前会におきましては業界及び地方

公共団体より意見を聴取したのであ

りますが、その後月賦住宅会社及び土地

宅地建物取引業法の改正に關する件

本日、参事人として東京都建設局建

設部長川船勲君、警視庁防犯部長養

老、前会におきましては業界及び地方

公共団体より意見を聴取したのであ

りますが、その後月賦住宅会社及び土地

宅地建物取引業法の改正に關する件

本日、参事人として東京都建設局建

設部長川船勲君、警視庁防犯部長養

老、前会におきましては業界及び地方

公共団体より意見を聴取したのであ

りますが、その後月賦住宅会社及び土地

宅地建物取引業法の改正に關する件

本日、参事人として東京都建設局建

設部長川船勲君、警視庁防犯部長養

老、前会におきましては業界及び地方

ておるかを言つてみたところが、これには何らの指示権もないわけだし、従つて、それに基いての勧告という行為ももちろんできないわけです。それから、ただいま申し上げた通り、何かきつかけを求めるといたしましても、単にうわさというような程度だけでは、われ／＼の持つておるところの職務権限だけでは、なか／＼不十分である。それには、もう少し具体的なものを知りたいといつても、なか／＼出て来ない。たとへば苦情処理などという面でもあるならば、われ／＼の方でもつとより早く出て来るのじやないかと思ひますが、とにかくそれもない。この前の委員会におきまして、どうか苦情処理を含んだところの審議会を設けてほしいという要望が業界からあり、私からも意見を申し上げて、あの点につきましては学界と申しますが、東大の有泉先生も賛成され、業界も賛成し、私も賛成しておりますが、ああいふ苦情処理を含んだところの審議会を設けるといふ面につきましては全員賛成の意を表されたのであります。ああいう面があつたならば、もう少し何か具体的なものがつかめたのではないかと、いふふうに考えたわけでありまして、従ひまして、東京都といたしましては、法律にございませぬので、もう少し解釈を広げまして、業法に従つて審議会を条例でもつて設けて苦情処理をいたして行きたいといふふうに考えておりますが、これは先般御説明申し上げた通りでございます。時間も参つたようでございますが、大体私たちのとつた処置と申しますか、それにあわせて業法がどうも不十分である、監督するに弱いといふふうな考えがある

わけでありまして。

以上が話と申しますか米口的に申し上げまして、次の御意見を聞きまして、また御質疑がありますれば、さらに詳しく御説明申し上げたいと思ひます。

○村瀬小委員長 委員諸君の御質問は、参考人各位の御陳述のあとに一括して行いたいと思ひます。

次に養老参考人からお話を伺いたいと思ひます。

○養老参考人 この大島土地につきましては、かねてから警視庁の経済係の方に地主の側及び土地を買ひ受けた方もしくは売つた方の両者から、かなりの訴えがございまして、われ／＼として参つたのであります。しかし現に正常に営業の行われておる業態でございまして、これに對してただちに強制捜査といふふうな方法に出ることについては、慎重な態度を持して参つていたのであります。特にさしむきの容疑の内容が、農地法なり宅地建物取引業法といふような、いわば特別法の違反ではないかといふふうな点がございまして、その法律を主管するといひますか、農林省なりあるいは都庁の關係の部局の権限のある解釈も十分承知する必要がありますといふことで、そうした点について非公式にいろいろ意見をお聞きするといふような方法をとつて参つたのであります。そうした意見等から考えまして、強制捜査の方法によらなければ、明らかにこれ以上の実情の調査ができないといふことで、去る十三日にあつた挙に出たのでございまして、またその容疑の内容につきましては、目下捜査をいたしてお

りますので、的確にこゝろ法律法規違反がある、あるいはそれ以外にこうしたものが考えられるといふことまで申し上げる段階ではないのであります。が、この農地法と宅地建物取引業法違反につきましては、主としてそうしたものを今度強制捜査に移ります根據にぜひいふん關係がございまして、そうした関連について、とりあえず現状におきましてわれ／＼が考えられる点を申し上げたいと思ひます。

特にそうした法律の規定が不備といひますが、そうした点について、もう少し規定されておれば、こうした事態にならずに済んだじやないかという点については、特別的確に申し上げ得るものはないのであります。ただいま都庁の方からお話になつた点は、大体われ／＼としても同じような感じを持つております。宅地建物取引業法によりますと、土地、建物の売買の仲介を受ける側の者に對しまして、重要な事項をことさらに告げなかつたり、ないしはそのことを言つたりしてはならぬ、また信義誠実を旨としてやれといふふうになつておるのであります。結局そうした点が、はたして承知の上でそうしたのか、あるいは真に知らずにしたかといふことが的確に割出せないままに、結局媒介された物件が抵当に入つておる、あるいは仮処分中である、ないしは区画整理の地域に該当しておるといふふうな事態が起きて、それが非常にトラブルのもとになつておるといふのが多いのであります。こうした点について、法規をもつてこれをよくし得る道があればつこうと思ふのであります。が、実事法規だけの改正によつて、はたしてそれが十分防ぎ

得るかどうかが若干の疑問を持つておるのであります。

それから、先ほど都庁の方からお話のございましたが、売つたのか、媒介をしたのかといふような点が、明確に出ないのでございまして、これは仲介ないし売買といふふうな規定にはなつておりますが、いわば地主といひますか売手側の方には一応頭金を打つておきまして、結局農地が高くなつてから高く売つてあげるといふようなことで全額の代金がずる／＼延ばされる。それは売主の方には非常に好意のある措置のようでありまして、金がすぐにはいからこそ売出すといふことも考えられますので、やい／＼言つて金を督促しても支払いを得られないといふようなことから、非常に不満を持ち込んで来るといふような事態もあるものでございまして。

それから媒介につきましては、売値の額につきまして、手数料の規定を、東京都では都知事がきめて、それによつて一応の制限があるのでござい

ますが、売つた場合について、非常に安く買つて高く売つたといふことになつた際に、その差をたくさんとるといふようなことがあつた場合、これに對して暴利といふことでただちに取締り得るかどうかといふことについて、相当難点があるのでございまして、あるいはこうした点が、しいて申し上げれば、法規上もう少しはつきりし得る点があればせぬかとふうな感じを持つのであります。

それから、これは何もうした宅地建物取引業についてのみ言ひ得ることではないのであります。最近そうした非常になぜいふ例が多いのでござい

して、広告、宣伝等につきまして、あまりに誇大な、不当に信用させるような方法は、規制する必要があるのではないかとこゝろな感じを持つてございまして。

大体現状においてわれ／＼の感じた点は、以上でございます。

○村瀬小委員長 それではこれより参考人各位に對しまして質疑を行いたいと思ひます。瀬戸山三男君。

○瀬戸山小委員長 警視庁の養老さんにお尋ねしますが、数日前の説話が朝日の新聞に、相当この宅地建物取引業について、い／＼な事件といひますか、問題があるといふことで、警視庁並びにその管下の警察署に何千件かの相談があつた、こゝろいふような記事が相当こまかく出ておりますが、さういふ苦情といひますか事件は、一体どういふ種類のもので、どんなところに問題があるか、ひとつ具体的に御話願ひたいと思ひます。

○養老参考人 警察に持ち込まれますい／＼な事件でございしますが、ただちに自分が被害を受けたという形で持ち込まれる場合もありますが、相談的な意味で持ち込まれるのも非常にあるのでございまして。中には純粹に民事上の問題と考えられるものもあるものであります。が、むしろ警察としてそうした問題の相談に乗るといふ方が適切だろうといふことから、家事相談といふものを受けるような機構を持つておるのであります。各警察署でもいたしておられますけれども、警視庁の本部におきましても、そうしたものを受ける窓口を設けて、係官が受けておるのであります。これが昨今のさうした住宅事情を反映してゐると思ひます。

行かなければならぬと思つており、持合せの法規がないので、非常に不便に感じております。ただいま持っておりますのは、宅地建物取引業法という法律だけであります。この面について、いろいろと問題が起きないようにはしたいと思つて、内容を調べておりましたが、さらに具体的な点につきましても、もう少し時間を貸していただきたいと思います、こういうふうな考へております。

○村瀬小委員長 宅地建物取引業法を改正することによつて、今お話の月賦住宅販売会社を取締ることは簡単だと思つておられますが、あるいはやみ金融取締りの法規によれば、月賦住宅販売株式会社のものは、容易に実態は取調べられないとお考へてしまふか、その点についての御意見を承りたいのです。

○川船参事人 この点につきましても、私もいろいろと研究いたしております。単独立法をもつてやる方が、よくはなからうかと考へておられますが、法律をそうこまかにつくつて行くというところでは、やはりかなり時間を要するであろう。従つて現在の考へ方としては、宅地建物取引業法を改正して、こういうものを取扱う者は建設大臣の許可を得るくらいにしたらどうか。そしてそれがどういふ事業を行つて行くかという点については、一応の承認を得てから、これを実施せしめるといふことに行つたらどうか。

これが一番手取り早い方法じやなからうか。いろいろと町の金融機関の問題も起きておるので、私としては急ぐという立場から、とりあえず宅地建物取引業法をそういう面でも改正して、取締りの指導をして行つたらどうかという考へ方を現在持っております。

○村瀬小委員長 これらの月賦住宅で、実際に月賦をかけて行つたが、いよいよ約束の期限が来たけれども、建ててくれないという苦情が来たり、建てた例がございまして、あれば、何件くらいあります。

○川船参事人 いろいろと私たちのところへ苦情を持ち込んで参つておりますが、現在のところは、期限が来ても建ててくれなかつたというよりも、むしろ解約のときに非常に条件が悪くなつて、自分が何がしかの積立てをしたけれども、何らもしてもらへなく、たまたまとられてしまつたといふようなものが非常に多いわけでありまして、ですから、現在私たちが考へておる点を率直に申し上げますと、今のところ、具体的な点は後述にいたしたいと思つておりますが、御案内の通り、家というものは現在建てるのは非常に困難であります。住宅に非常に困窮いたしておるといふ原因は、借家がなないといふこととあります。借家がなないから、やはり個人でつくる。個人もできないから、国家が役職の形をもつて、家を建ててやつて行く。しかしこれもなかなかむずかしい。国家がやつてもなかなかむずかしいといふのに、営業でどうしてこういうものがやつて行けるのかといふことに、私も率直に申しまして非常に疑念を持つております。従いまして、何にいたしましても、家を求めるといふ弱者の立場から、いろいろと迷うというような点が多いのではないかと考へるのであります。従いまして、その条件等も

よく見きわめないで、それに申込みをするといふようなことが多くないやないかという感じが持つておるのであります。そこで、家を建てること

がなかなかむずかしいといふのは、要するに負担がなかつたといふのは、分が初めから終りまで耐え得るかどうかといふことの判断を持たずしてやつて行く者が多いのではないかと。従つて、途中で事故が起きた場合に、そういうような結末になるのだ。私は、こういう営業は、そういう点をねらうようなことがあつては相ならぬといふことを強く考へておられます。この営業がそういうふうな事故が起ることを、ねらうといふと語弊がありますが、そういうふうなことがあつてはならぬといふふうに取締つて行くことを考へなければならぬと思つております。

○村瀬小委員長 御意見もつともだと思つております。われわれもそういう感じを抱くのですが、そこで前の契約を解約した場合は、こういうことになるといふことを詳しく知らせない、小さい活字が何かで逃げ道をつくつておるのではないかと私たちは想像するのであります。そこで、東京都の方で、そういう契約者がどのくらいおつて、その金額がどのくらいに上るものであるかといふ、概数でもお調べになつたことがありませんか。

○川船参事人 今それはちよつと調べておりましたのであつたら……。

○瀬戸山小委員 ひとつ建設省の意見を聞いておきますが、この前の小委員会でも、この問題をお尋ねしたのでありますけれども、今川船さんがおつしやつたように、それについてはまだ取締り法

規と関係法規がないから、いわゆる月賦住宅というか、殖産住宅その他住宅建設の会社組織があるわけです。これはただ私どもの感じだけで、詳しく研究したわけではございませんので聞くわけですが、この組織の代表的なものを見ても、ちよつと保全経済会のような、しろうとではちよつとわからな

い、われわれがちよつと見ただけでも、保険の払込票みたいな非常に細かいことをいろいろ書いてあつて、今川船さんがおつしやつたように、先のこととはなかつた。そういうものが非常に多い。しかも、これは広告宣伝が非常に行き渡つて、ちよつと保全経済会みたいな全国的な組織がだん／＼多くなつて来る。大きなのと小さなのがたくさんあります。これを今日このままにしておいては、どこかで行き詰まりを生ずるのじやないか、こういうふうな考へておるのです。そこで、これは内容をよく調べて事前にこれを取締るといふか、あやまちのないような方法を講ずる必要がないかと考へておられますが、今川船さんの御意見では、単独立法といふことも考へられるが、この際この宅地建物取引業法の一部改正でもして、そういう部面を取扱つてはどうかといふことですが、これは私非常に参考になつたのです。たとえば、設立といふ点で、そういう営業の許可とか認可をする、あるいは業務方法を定める。それから払込金、加入者の数、あるいは建てた家の数といふようなものを定期に報告させる。そういうことでもしなければ、何年かの先には、ああいうやみ金融機関のように行き詰まるという計算になる。そう

いうようなことになつて、あとで騒いでもしかなかった。今川船さんの言われた意見について、建設省は、今はつきりした御意見があるとも思ひませんけれども、何か考へがあつたらこの際承りたい。

○師岡政府委員 街の金融式に住宅を建てる方式には、先ほど委員長からお話がありましたように、月賦式のものと同立式のもの、株主相互金融式のもの、とごいいます。そこで月賦式のもの、株主相互金融式となりまして、かなり複雑なものとなりまして、現在までわれわれも相当調べておられますが、まだ実態を十分に把握しておらぬわけでごいいます。従いまして、相当関心を持つて研究しておりますが、まだ一体どういふふうにしたらいかが、どういふところに弊害が出て来るかといふようなことについては結論を得ておりません。今後十分検討して参りたいと思つております。

○瀬戸山小委員 今の御意見は、ごもつともだとは思つておりますが、弊害が出ておらぬからというお話であります。が、弊害が出たら全部つぶれるのです。一つつぶれたら全部つぶれる。そこで非常に迷惑が一般にかかるのです。が、弊害が出たらどういふようなことでは間に合はないのです。この間は局長が見えていなかったもので、金融公庫から来ておりましたが、ああいうやつておるところの資料をお調べになり、やみ金融機関のやり方等を参考に、頭にに入れてお考へになれば、見当がつくのではないかと考へております。これは一箇所に弊害が出たら、総倒れになるおそれがある。地方には日本電建だと

か、日本殖産住宅とかいうものをまねた小さなものがたくさんありますが、今日そういうものがあちこちでぼつぼつ倒れておる。私なんかの宮崎県あたりでも、またこの間の山田委員のお話では、埼玉県でも倒れて、何百人かの人達が迷惑をこうむつておる。これは地方で起つておるのですが、そういうもので一番大きいのが倒れると、すぐ全国的に騒ぐのであります。そこをもう少し突き進んで考えてもらいたいと思います。

○師岡政府委員 先ほど申し上げましたように、まだ十分な資料がありませんので、正確な答えはできませんが、今お話の通り、先で行き詰まるというふうなことになるのは、相当の問題になり得ると思います。ただ私も一番困りますのは、現在いろいろ調査を進めておるわけですが、調査を進めようとするにも権限がありませんので、調査に行きましても、なかなかほんとうのことが突はつかないという面もございます。大体の見当はつくのですが、それだけでもつて、ほかのやり方もすべていかぬという結論を出していいものかどうか。そういうような点で実は悩んでおるのでございまして、そういうわけで、結論がまだ全部出せないというのを申し上げておくわけでありませう。

とんと倒れましてけれども、あれも数年前から問題にしておれば——何も手をつける方法がないからというので、あれよく／＼言つておるうちにああいう事態になつた。だから、それを取調べると言ひとおかしが、それを管轄する権限を持たせる方法をお考えになる必要はないかということでは、意見を聞いておるのです。これでは、何年たつても調べる方法がない。とにかく、そういうような相当国民大衆に直接影響のある事業をする場合に、しかもみんなが何となく怪しい／＼と考えておるものを——大島土地だつて今日まで、くさい／＼だけで一向そこへ行つてやるわけには行かぬというお話を今出たのですが、前もつてそういうことを頭に置いて、場合によつては国民大衆に損害をこうむらせる、しかもそのやり方が何となく怪しいと考へられるものは、突き進んで調べられるような根拠を法律に持たせる必要はないか。それについて、先ほど川船さんは、何かこの業法の改正でもして、そういうものには届出制、あるいは場合によつては営業報告をさせる必要がありはせぬかという意見を出しておられましたが、建設省としてはどういうお考えですか。

○師岡政府委員 それも一つのお考えだと思ふのですが、ただ登録にいたしますと、ここで問題になりますのは、登録の利益と申しますが、そういうものが出来て来るわけでありませう。そこで、やるとすれば、かなり研究して徹底したことをやらなければいけないのであつて、中途半端なことをいたしますと、ある程度の規制はできるかもしませんが、むしろそれによつて利益を得るといふ面も出て来るのでありまして、かえつてあつた。建設省公認ということになれば、不徹底な取締りになつてしまつて、またそれを逆用される点があるのではありませんか、そこを非常に慎重にいたしませんと、私どもとして最終の結論を得られぬということになるわけでありませう。そこは研究しておるわけでありませう。

○瀬戸山小委員 それはごもつともな御意見です。しかし保全経済会の話ばかりしますが、あの種の業態も千差万別であつたやうです。そこで今言つたやうに、無風式とか、積立式あるいは株主相互、大体そういう系統があるわけですが、それにまた多少細部の研究をしますと、違つたやり方があると思ふのです。保全経済会でもそうです。そこで、これらに間違ひがないという組立てもあると思ふ。そういう組立てに統一して、世間の人がこれなら大丈夫だと安心してやれる方法を案出し、それ以外に許さないということにしなれば——千差万別で、こういうつもりでいたら、そのあとに何かちよつと書いてあつて組織が違つていたというやうなことで、みなやられたのですから、これなら大丈夫だという標準に統一する——統制と言ひとおかしが、みんな安心してやれるやうにしてもらいたい。今銀行には安心して行か、そのほかの金融機関には安心できない。銀行は、法律によつて国民が安心してやれるやうに組織をつくつてやつてゐるわけですが、ただ届出というものでなしに、そういうことをお考えにならないかどうか。

○瀬戸山小委員 どうもむずかしいことになつて来るのですが、私どもの今までの結論は、先ほどから申し上げていますやうに、まだ出ておりませんが、感じだけ申し上げませう。これは大別して三種あるのです。が、そのうち無風式のもの、これによつて行けば、比較的間違ひがない形として行えるだろう。積立式、株主相互金融ということになりませうと、営業でありまして、実際にどういふやうにやつてゐるか、実態がなか／＼把握できない。それで、われ／＼の結論といたしましては、無風式のものに統一できるならば、これは現在の無風法で取締めるわけですが、そういうことで大体間違ひがないのではないかと、それに持つて行けるかどうかは、まだ結論的に申し上げられぬ段階です。

○瀬戸山小委員 川船さんはその道の権威者であるわけですが、今後もしつかく御研究されるようお願い申し上げます。

○瀬戸山小委員 今の段階では、これはもちろんその人が自由に事業をしておるので、そこへ行つて調べるというわけにはなか／＼行かない。これは権限がないのです。これは私、この前も話をしたのですが、保全経済会の事件、その他あれに類似の、今日やみ金融機関といつておりますが、それがは

とんと倒れましてけれども、あれも数年前から問題にしておれば——何も手をつける方法がないからというので、あれよく／＼言つておるうちにああいう事態になつた。だから、それを取調べると言ひとおかしが、それを管轄する権限を持たせる方法をお考えになる必要はないかということでは、意見を聞いておるのです。これでは、何年たつても調べる方法がない。とにかく、そういうような相当国民大衆に直接影響のある事業をする場合に、しかもみんなが何となく怪しい／＼と考えておるものを——大島土地だつて今日まで、くさい／＼だけで一向そこへ行つてやるわけには行かぬというお話を今出たのですが、前もつてそういうことを頭に置いて、場合によつては国民大衆に損害をこうむらせる、しかもそのやり方が何となく怪しいと考へられるものは、突き進んで調べられるような根拠を法律に持たせる必要はないか。それについて、先ほど川船さんは、何かこの業法の改正でもして、そういうものには届出制、あるいは場合によつては営業報告をさせる必要がありはせぬかという意見を出しておられましたが、建設省としてはどういうお考えですか。

○瀬戸山小委員 それはごもつともな御意見です。しかし保全経済会の話ばかりしますが、あの種の業態も千差万別であつたやうです。そこで今言つたやうに、無風式とか、積立式あるいは株主相互、大体そういう系統があるわけですが、それにまた多少細部の研究をしますと、違つたやり方があると思ふのです。保全経済会でもそうです。そこで、これらに間違ひがないという組立てもあると思ふ。そういう組立てに統一して、世間の人がこれなら大丈夫だと安心してやれる方法を案出し、それ以外に許さないということにしなれば——千差万別で、こういうつもりでいたら、そのあとに何かちよつと書いてあつて組織が違つていたというやうなことで、みなやられたのですから、これなら大丈夫だという標準に統一する——統制と言ひとおかしが、みんな安心してやれるやうにしてもらいたい。今銀行には安心して行か、そのほかの金融機関には安心できない。銀行は、法律によつて国民が安心してやれるやうに組織をつくつてやつてゐるわけですが、ただ届出というものでなしに、そういうことをお考えにならないかどうか。

○瀬戸山小委員 どうもむずかしいことになつて来るのですが、私どもの今までの結論は、先ほどから申し上げていますやうに、まだ出ておりませんが、感じだけ申し上げませう。これは大別して三種あるのです。が、そのうち無風式のもの、これによつて行けば、比較的間違ひがない形として行えるだろう。積立式、株主相互金融ということになりませうと、営業でありまして、実際にどういふやうにやつてゐるか、実態がなか／＼把握できない。それで、われ／＼の結論といたしましては、無風式のものに統一できるならば、これは現在の無風法で取締めるわけですが、そういうことで大体間違ひがないのではないかと、それに持つて行けるかどうかは、まだ結論的に申し上げられぬ段階です。

○瀬戸山小委員 川船さんはその道の権威者であるわけですが、今後もしつかく御研究されるようお願い申し上げます。

○瀬戸山小委員 年限の問題は、二年がいいか五年がいいかというところは、もう少し大したことはない。この前登録制度を起したときに、登録しておけば何かうまいことになりはせぬかというやうなことで登録した人も、相当あることが想像される。しかし、これはほ

んとするに正確な調査の結果ではないとは、きょう見えた川船参考人も言われましたけれども、東京都だけでも三四％、登録してどこにいくかわからぬようなものも現在ある。そういう事態でありますから、この法律執行以来約二年になるうとして、この法律の効果がどういうふうになるかまだ見当がつかない実情だと思ひます。そこでこの際更新さしてみて、もう少し根本的にこの行政を考へてみる必要がありはせぬかと私は思ひます。

○内海小委員 この問題について、五月八日の小委員会において、政府当局並びに各参考人から意見を徴取したのであります。二年を五年にするということも、また現在のままですえ置くということについても、何ら根拠がないというのであるが、東京並びに愛知方面の業者全体の意向としては、やはり五年にする方が便利だという参考意見を受けていますのであります。従つてこの問題は、必ずしも現在のままで行くというよりも、むしろこの際改正される御意見でありますならば、全面的に研究されることが至当ではないかと考えます。そこでこの東京の組合員並びに中京方面の組合員の参考人の御意見の通り、この際五年間にしたらどうか。現在すえ置いたところで、法文的に大した支障がないというところであるならば、この際業者の意見を尊重して、その意見通りにやつたところで、大した支障はないと思ひますが、その点いかがでしょう。

○岡村小委員 いや、私はこの間東京都の方の話をときに、三四％が行方不明というような御意見がありました。が、これではやはり二年でも長過ぎるのではないかとこのように考へておられます。

○内海小委員 ところが三四％というのは何ら根拠がない。あれは追究してみなければ、東京都の建設部長の意見といへば、確たる根拠に立つて言つておられるのではないというふうなことを聞いておられるのです。そうすると、この参考人の御意見も、われわれは参考とし聞いたのであつて、やはり業者全体を保護し、業者の立場に立つて、過去の経過に基いて行くならば、これはやはり業者の意見を十分くみとつて改正されて行くのが至当ではないかというふうな考へるのです。

○村瀬小委員 長 この問題は、各党それぞれ意見があると思ひますので、一応次に進みたいと思ひます。

時間も非常になつておりますから、なるべく意見のないようなことから伺うことにして行きたいと思ひますが、それにはまず第四条の第三項の更新登録申請者の登録手数料は一千円以下とするというふうにしてはどうかという点があるのではありません。これは現在のままならば三千円でありましたが、これにつきまして、御意見があれば、御開陳をお願いしたいと思います。

○志村小委員 千円がいいか、三千円がいいか、これもはつきりした根拠はないことだと思ひますが、ただこれは類似の免許といひますが、そのための登録手数料といふものとらみ合つて行くべきだといふふうな考へるのです。あのときに提出された資料によりますと、取引業法が一番高いという感じを受けておる。それでひとつつり合いをとるといふ意味で、千円に固執するわけではないのですが、大体均

衡のとれたところでやつて行くべきだといふふうな考へます。

○村瀬小委員 長 そういたしますと、更新登録申請者の登録手数料は、千円以下というところに当委員会の大体の意見は決定したことにしてよろしうございませうか。

「異議なし」と呼ぶ者あり

○村瀬小委員 長 さうに決定をいたします。

次に、ただいま東京都の方で示唆がありまして、瀬戸山委員から熱心に御意見並びに御質疑があつた、いわゆる月賦販売住宅会社の問題であります。これは今起つた問題でありますから、今起つたと申しますのは、この取引業法に入れるか入れないかという問題が今起つたのでありまして、事件自体は前から心配しておつた問題であります。今起つたという関係からいたしますと、今すぐどういふ文章を入れるかということは、追つて専門員に研究してもらふことにいたしまして、ともかくも、今度改正を要するならば、その問題を入れるかどうかという点についての各委員の御意見を伺いたいと思ひます。

○瀬戸山小委員 私は今、何らかそういう法律もしくは立法をしなければならぬという考へを持っております。が、その内容は、さつき言われたように、いろいろ組織の業態があるわけ、それをどういふふうな内容に制限するかということもきまらなければ、どういふふうなこれを法律に入れるかというところも、法律技術的に非常に問題になると思ひます。法制当局の意見も聞かなければならぬのですが、ことにこの取引業法に入れていいかどうかとい

うことは、そう簡単に結論は出ないと思ひます。

○内海小委員 この問題は、研究の上、追つてさらに取上げることにして、この改正法とは切り離して審議を進めたらどうですか。

○村瀬小委員 長 ちよつと速記をとめて。

「速記中止」

○村瀬委員 長 次に、宅地建物取引業法の第三条第四項として、次の一項を加えてはどうかという案が出ておる。それは二年以上宅地建物の取引業務に従事した者でなければ登録を受けることができない。但し、本項の規定は地方鉄道従業者及び建設業者にはこれを適用しない、こういう一つの草案が今まで審議されたのであります。これに対して御意見がありましたら伺ひます。

○内海小委員 この前住宅局長は、この問題に対して、反対はされませんが、なお検討を要するといふお答えであつたやうだが、今なおそうですか。

○師岡政府委員 前回と同様でございます。

○内海小委員 民間の業者側がいろいろな角度から研究した結果、こういう改正案が出て来たので、民間の事情をよくお考へになつていろいろ審議して来たのでありますから、この問題もぜひ取上げてお進めになつたらどうかと思ひます。

○志村小委員 何らかの方法で業者に信用を高めるといふ必要は十分認めておるのですが、試験制度の問題がある。広汎な、しかも浅い知識を要する職業であると考えるので、試験制度自身をいろいろ考へなければならぬ。試

験よりも実務に何年開携つておるかという、経験に重点を置いていただきたいと思ひます。

○瀬戸山小委員 今の状況は、悪いとは言わぬが、実際二年以上やつたかどうかというところが何によつてわかるかというところは、実際問題として非常にむづかしいと思ひます。

○村瀬小委員 長 これは改正の場合、従事したことを証明する書面をつけるというところになつておるのです。が、それは旧雇用主がつけることになると思ひます。それで権威があるかどうかということになります。しかし、これは建設業法にも、十年間か何年か、雇用者の証明で現に施行しておるようでありますから、それで援用して行つたらどうかと思ひます。

○瀬戸山小委員 その点について、監督官庁たる建設省は、登録がうまく行くと考へますか。

○師岡政府委員 この間申し上げたやうに、検討すべきものがあるわけですが、二年以上の業務経験があるという認定が、かなり困難ではないかと思ひます。現在の登録業者がそれを求めることになれば、場合によると権利金を要求されるかどうになるかもしれません。が、さればといつて、役所でそれを認定して行くことはかなり困難だ。承認制度でも確立しておいて、はつきりした証明する手段があれば、実施できると思ひます。

○瀬戸山小委員 私が心配しておるの、は、実態をつかめるかどうかの問題です。実務に携つたただれが証明するか、非常に問題だと思ひます。何かはつきりした日途があつてやれるならば、い

いことだと思ひます。

○内海小委員 在住証明とか、雇用主の証明というような程度でも、現在のようになんておるよりも効果があると思ひます。

○村瀬小委員長 御意見もあるようでありすが、これをここで決定をしてしまつて結論がつけばいいが、御意見があれば、もう一回ぐらゐ小委員会を開いてやりたいと思ひます。

次に、審議会制度を設けることについては、さきに参考人の意見があつたわけでありすが、これについて何か御意見がありましたら伺ひます。

○瀬戸山小委員 審議会制度を設けることは、立法當時から考へておりましたが、ある程度効果があると思ひます。そうなると思ひます。実際の行政上からいへば、審議会を効果あらしめるためには、そこにまた問題がある。

○村瀬小委員長 その他に登録業者のみでなく、その使用人の責任についても、適当な規制を設けてはどうかという改正点、あるいは罰則の適否、さらに大きな問題としては、取引業の對象として広く農地山林をも含むことの可否についての御意見も、できますならば本日決定をいたしたいと思つたのでありますが、非常に時間がおそくなりましたので、これらについては、最後の決定は次の小委員会に譲りたいと思ひます。

宅地建物取引業法に関する件は、一応この程度で打ち切りたいと思ひます。あとは懇談をいたしたいと思ひます。

〔午後二時三十分懇談会を終る〕

〔懇談会を終つて散会〕

〔午後一時十二分懇談会に入る〕

昭和二十九年五月二十六日印刷

昭和二十九年五月二十七日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局