

第六十五回国会 衆議院

建設委員會議録 第十四号

昭和四十六年五月七日(金曜日)

午前十時三十分開議

出席委員

委員長 金丸 信君

理事 大村 襄治君

理事 服部 安司君

理事 阿部 昭吾君

理事 内海 清君

稲村佐近四郎君

砂原 格君

葉梨 信行君

廣瀬 正雄君

古内 広雄君

早稲田柳右衛門君

下部 政巳君

松浦 利尚君

新井 彬之君

川端 文夫君

出席國務大臣

建設 大臣 根本龍太郎君

出席政府委員

建設大臣官房長 大津留 温君

建設省計画局長 高橋 弘篤君

建設省計画局宅地部長 朝日 邦夫君

建設省住宅局長 多治見高雄君

委員外の出席者

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

委員の異動

五月七日

兼任 渡辺 武三君

同日

補欠選任 川端 文夫君

第一類第十二号

建設委員会議録第十四号

昭和四十六年五月七日

辞任

川端 文夫君

補欠選任

渡辺 武三君

本日の會議に付した案件

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案(内閣提出第九八号)

積立式宅地建物販売業法案(内閣提出第九九号)

○金丸委員長 これより會議を開きます。

内閣提出、宅地建物取引業法の一部を改正する法律案、及び内閣提出、積立式宅地建物販売業法案の両案を一括して議題といたします。

質疑の通告がありますので、順次これを許します。井上善方君。

○井上委員 先々国会におきまして、建築基準法なりが出され、悪徳不動産業者、特に宅建業者に対する規制がかなり行なわれたと思えますが、それにも増して、この宅建業法を改正しなければならぬというのは、やはり消費者に対する非常な迷惑と申しますか、そういうことが現在起こっております。この事態を直すために、昨年の八月でございますか、本委員会において、大臣との質疑応答の中から宅建業法の改正ということが出てまいりました。私は思うのであります。しかし、現在の宅建業界を見てみますときに、特に建築基準法違反の建物がかかり見受けられるように思うのでございます。そこで、昨年には、先ほども申しましたように建築基準法の改正が行なわれ、本年の一月あるいは去年の十月から施行になったのでございますが、その間にこの約半年を積み重ねておられますが、この間の不法建築というものはどういうようになっておるか、そうしてそれに対する対策といたしましてどういうような処置がとられてきておるか、これをひとつ伺いたいと思っております。

○根本國務大臣 たゞいま御指摘になりました点は、地方自治体のほうに鋭意督促してやらしているものであります。実務に關することでございますので、事務局から答えさせていただきます。

○高橋(弘)政府委員 たゞいまお尋ねの件は、建築基準法につきましての違反の不動産業者がどのくらいあるかということであらうかと思っております。基準法違反だけのものがどのくらいあるかということとは、実は私も把握しておらないわけでございますけれども、監督処分の中におきまして、御承知の現行宅建業法の二十条第二項で、業務停止とか免許取り消しの規定がございますけれども、その中で、不正不当、不正というのには法律違反でございますが、そういうものに当たるものが、免許取り消しで十四件、業務の停止で九件という数字が出ております。

○井上委員 それはいつからですか。

○高橋(弘)政府委員 これは四十五年九月一日から十二月三十一日まででございます。この中に建築基準法違反も含まれておるといふ意味で申し上げたのであります。

○井上委員 この十一月から、あるいは去年の十二月一日からということになりましたならば、まだおたくの資料が整っておらぬという点も考えられますが、特に宅建業法の問題につきまして、御承知のようにいろいろの問題が起こっておりますのであります。

そこで、宅建業法の改正がこのたび行なわれたのであります。今回の改正によって悪徳不動産業者と申しますか、悪徳宅建業者の取り締まりにどれほど期待ができるかという点につきまして、私も私どもとしては大きな期待は寄せられないの点について、事務局の自信のほどと申しますか、これをひとつ伺いたいと思っております。もちろん、法律ができたからすべてが解消するとは私は思っておりませんし、現在のうちに法律が非常にたくさんできる趨勢に對しまして、はたしていいか悪いかという点につきまして私も疑問なしとしないのであります。しかし、いずれにいたしましても、こういうふうな宅建業者が消費者に對しまして非常な迷惑を現在及ぼしておる現状においてはかなり強い規制が必要じゃなからうか、このように思うのでございます。この改正の点からいまして、どのくらいの規制が行なわれるか、ひとつ事務局の自信のほどをお示し願いたいと思っております。

○高橋(弘)政府委員 悪徳不動産業者の規制につきましては、従来から十分関係行政庁とも連絡をとりまして、指導、取り締まりをいたしておるわけでありまして、この件数は、またお尋ねがあれば申し上げます。今回の法律改正によりまして、御承知のように、悪徳不動産業者の取り締まり、規制ということについてのいろいろな規定を設けたわけでございます。この悪徳不動産業者の規制というのは、事前にそういう業者がはびこらないようにするというのがまず第一と、それから、そういう悪徳業者がそういう行為をいたしたときに、それを排除するということがあろうかと思っております。

まず、事前の予防、排除という点でございますけれども、これは御承知のように、第一点として免許基準の整備ということ、いわゆる免許取り消し処分にあつた者について、従来、その好ましくないような業者の謹慎期間というものが二年であったのを三年に延長するか、また、欠格事項といたしまして、従来に加えて、不正だとかまた不誠実なおそれがあるというものを排除するとか、また、従来からよくありました、本人は役員から退くけれども、自分の家族などを役員にしておいて、自分は相談役とか大株主というようなことで、黒幕として実際に活躍するということも

今回は免許申請に出してもらって、その審査の対象にする。まず免許基準の整備について考えたの
でございます。

次に、いろいろな紛争事件の起こっております
取引の業務についてのいろいろな規制がございます
。一番大きな問題はやはり未完成の青田売りの
規制ということで、これは広告及び契約の時期と
いうものを制限したということ、また、そういう
場合に、前金を取って、そうして前金をあとで倒
産その他のときに返してもらえないようなことで
紛争が多かったわけでございますが、その前金の
保全措置も講じたということ、その他損害賠償の
予定額が非常に多かったり、瑕疵担保の期間とい
うのが非常に短かったり、その他そういうよう
な契約についてのいろいろな消費者にとって不利
な点があったわけでございますが、そういうもの
をそれぞれの規定におきまして明確にきめて、そ
れを守らせるようにしたという点でございます。

次に、いろいろな事故を起こした場合におきま
して、これをどういうふうに処置するかという問
題については、罰則の強化というものをいたした
わけでございます。これは新しいいろいろな規定
を設けましたが、それについての罰則が新設され
たことはもちろんのことでございますけれども、
さらに、従来からいろいろ監督処分なり検挙件数
にものぼってございました大きいもの、また、誇大
広告とか、不当な履行遅延とか、あるいは手
付の貸与とか、そういうものにつきましては罰
則を強化して、従来は罰金刑だけだったが、今度
は体刑まで加えるということにいたしましたのでご
います。さらに、監督処分の強化ということも考
えられたわけでございます。取り消し理由にいろ
んなものを追加したり、また業務停止の期間と
いうものを従来六カ月であったのを一年にする
とか、そういうようなことで、いわゆる監督処分
の強化というものを考えたわけでございます。そ
ういうような規定を整備いたしましたわけござい
ますので、事前におきますところの悪質業者の
排除、また、起こした者についての罰則及び監督
処分に

ついての強化ということをいたすわけございま
す。もちろん、私ども、この法律の規定によつて
のみそういうことができることは考えておらない
わけでございます。もつと自主的な意味におきま
して、私どもも、この法案の改正が認められま
したならば、それを機会に業界を通じていろいろ
指導その他をいたして、悪徳業者が出ないよう
に今後とも努力いたしてまいりたいと思つて
ございます。

○井上委員 いかにも、改正された点はかなり
前進したと認めるに私はよぶさかではございま
せん。しかしながら、この宅建業法の問題につき
ましては、先々国会におきまして、特に建築基準
法の審査の際に非常に問題になったわけであり
ます。その際にも問題になったように、大臣も御
存じのとおり、宅建業者に対する取り締まりある
いは罰則処分というものが非常にゆるやかであ
る。先ほど昭和四十五年の件数を申されました
けれども、一年間に十四件というように処分は少
な過ぎると私は思ふのです。少な過ぎると申し
ますよりは、これは非常に多いにもかかわらず、何
といはますか、表に出ることが少ない。これは
いはず手不足という面もありましようが、しかし
やはりこれら問題はびしびしと厳格に守らな
ければ、法律をつくらせて何の意味もないと思
ふのです。

〔委員長退席、大村委員長代理着席〕
いろいろとむずかしいことがありましようけれ
ども、しかし、これらの法律はつくつたけれども
それが非常に数少ない適用しかやつてない現状
をどういうふうに打開するか。悪徳不動産業者
を見つけたならば、これはもつとびしびしと取り
締まる必要があるかと思ふのです。この点につ
いて、大臣、どうでございますか。いまは人員の
不足という面もありましよう。しかし、これは
やはりき然とした行政当局の立場が法律を守
らせるゆえんではないか、こういうふうに思つ
ますが、どうでございますか。

○根本国務大臣 御指摘のとおりと思ひます。従
来、ややもすれば、建築基準法自身が実質上守
り得ないような条件下にあるがゆえに、結局その
まにまにしようということが多かった。これが
つとつと情性になりまして、直接監督して都道府
県の当局も、まあまあというふうなことできた
がいろいろ弊害を来たして。そういうふうな
ことから、国会の皆さんの御意向も十分そん
たくして、われわれが法改正すると同時に、行政
当局に対して厳重なる指導監督をする、人員の
強化もはかるというふうな体制でありまして、こ
れは漸次実をあげることができると信じます。ま
た、そのために常時本省からも査察あるいは報
告を求めたりして、十分に法が徹底して守ら
れるように今後とも努力してまいりたいと思
ひます。

○井上委員 一月以降につきましても、建て
売りの住宅の中に基準法違反の建物がかん
りたくさん見受けられるのであります。これら
に対して、特に基準法によりまして、もうこれは発効して
おるんです。発効しておるけれども、それに対
する規制の手が一体打たれておるのかどうか、
私は疑問を持たざるを得ぬのです。これらの
点については、特に住宅に困つておる庶民と
いたしましては、これはやはり被害者であるが、
同時に、住みよといふいうふうなところで
これに飛びついておるというケースがかなり
ある。しかし、入つてみれば、新しい建築
基準法の違反というふうなものがかんり見
受けられるのですが、これらの実態はどうな
つておりますか。実態をつかんでおりますか。

○高橋(弘)政府委員 建て売り住宅につ
きまして、その入居者が入居した場合、建築
基準法違反がどのくらいあるかという点で
ございまして、これはつきましても的確な数字
がございませぬが、実は、そういうものにつ
きまして、各都道府県に住宅相談所というの
がございまして、住宅相談所にいるいろいろ
相談に参つておる件数がございまして、建築
基準法だけではないのがまことに残念で申し
わけないわけでございますけれども、宅地建物
の紛争の相談というのが、東京におきましては
約五

千件という数字。これは四十四年度でござ
います。それから四十五年度の十二月までが
六千七百件というふうな数字でございます。ま
た、大阪におきましても、宅地建物の紛争の
相談は、四十四年度が約千五百件、去年の
十二月まででございまして、約千件をこ
えた。その他各県でそういうことがございま
す。大都市におきましては特にそういう数字
が多いのでございまして、ただいま申し上げ
たのは、残念ながら建築基準法違反のそ
ういふ件数だけでございます。いろいろな
紛争も含まれておるわけでございます。

○井上委員 去年の十二月一日からござ
いますので、この数字は的確におつかみにな
っていないと思ひますけれども、そういう
住宅について、悪徳不動産業者、宅建業者
というものが現在においてもかなり横行し
ておると思ふのですが、これらに対しての適
正な指導、監督というものがやはり必要
じゃないかと思ふのです。そうでなければ、
建築基準法を幾らつくつたところで意味が
ないのです。また、宅建業法の改正をや
つたところで、消費者に対する被害を救済
することはできぬと思ふのです。こゝらあた
りの態度をもう一度明確にお伺ひいたした
いと思ふのです。

○高橋(弘)政府委員 再度の御質問の
点につきまして、建築基準法違反につきま
して、監督処分の強化についてでございます
が、関係部局とも十分に連絡をとりま
して、先ほど申し上げました紛争の相談とい
うものの中からは拾ひ上げて、積極的に、私
どもも、そういうことがないように、また、あ
つた者の処分を考えてまいりたい、こ
ういふふうな考えでおります。

○井上委員 要は、行政当局がやはり
き然とした態度をとらなければ、これら
の問題はなかなか解決できないと思
ひます。大臣、先ほど申し上げました
ように、実態とぞぐわないのでいま
まで見逃してきたのが積み重ね積み重ね
になつて

また、この点私はあると思うのです。しかし、やはり、法の改正と同時に、特に宅建業法の改正がこのたび行なわれるのでありますから、監督官庁としてこれは厳正な立場で臨まれることを強く要望いたします、このように思うのでございませう。

それから、先ほども申されましたが、このたび、予防処置もしくは監督というようなことがかなり強くなるのは出されておるのでございませうが、役員の問題です。この役員の問題につきましては、これはいままでもございませうある人間がともかく役員から退いて他人を立てるといふようなケースが非常に多かったです。特に昨年の九月のマンション売買事件、しかも入居者に対して非常な被害をかけた事件、あれなんかを見ましても、実力者は全部隠れておるので。たとえばあの一つの事件の例をとりましたが、ああいうものをどういふようにしてチェックするかということですね。

昨年の九月、十月のマンション事件は御存じでございませう、局長。ああいうようなときに、黒幕が隠れておる。これをひとつ洗い出す。いまあなたは黒幕に隠れておる役員というものをばじき出すのだというふうなお話でございませうが、どういふようにしてやりますか。実際問題として、これはできぬのじゃないかと私は思うのです。これは盗人と真砂の例と同じように、なかなかむずかしいと思うのでございませうが、どうでございませうか。できる自信はありますか。ないとすれば、一体それに対してはどういうような処置を今後考えていくか。そこらあたりが問題じゃないかと私は思うのです。あのマンション事件のような非常に巧妙なやり方を見ますと、うしろに隠れておる人間を表に出してきて、それを監督するといふことも、ちょっとこれはなかなかむずかしいと思うのです。これらの問題についてどういふようにお考えになりますか。

○高橋(弘)政府委員 たいまお尋ねの件につきましては、第五条の免許基準の中におきまして、先ほど申し上げましたように単に役員の変更だけ

でなしに、監督役も含め、さらにまた顧問とか相談役、その他支配力のあるいわゆる黒幕というものが今回は対象にいたしましたわけにございまして、したがって、第四条の免許の申請にあたりましては、そういう者の経歴その他姓名、そういう概要も一緒に申請書類の中に出てくるというように今度はいたすわけにございませう。同時に、そういう者の前歴がどうかということと地元の市町村長にも証明を求めます。またさらに、そういう前歴があるかないか、処分をしたかどうかということとは、お互いの行政官庁、建設省なり、また都道府県がそれぞれ相互通報制度をとっておりますので、そういうものを審査のときに十分活用いたしまして、そういう者の排除にとめるといふように考えておる次第にございませう。

○井上委員 排除にとめるとおっしゃいまして、これは実際問題としてはなかなかできないと思ひます。あのマンション事件の内容を見てみますと、これはなかなか巧妙にできておる。ただ、過去に前歴のある人をきびしくチェックするといふ以外に道はないのじゃないかと思うのです。しかし、これは先ほども言いましたように、盗人と真砂の例でございまして、現在の法体系の中でもちょっとむずかしいと私は思ひます。それらに対しては、行政当局としてやはりきつ然とした態度をもって臨むということが正しい道であるし、予防処置である、私はこう思うのでありまして、この点、今後厳重なる指導をやっていただきたいといふことを強く要求しておきたいと思ひます。

その次に、主任制度をつくっておるのでございませうが、取引業者の名義貸しは禁止されておられます。しかし、取引主任者の名義貸しは禁止されておらないように思うのでありませうが、この点、どうなっておるのでございませうか。

○高橋(弘)政府委員 取引主任者の名義貸しの禁止についてでございますけれども、これは六十八条の懲戒処分の中で、いわゆる名義貸しについてその処分の規定を設けておるわけにございませう。こ

れは、いわゆる業者は、営業免許を受けて名義を貸すということ、いわゆる名義貸しということばを使ひますけれども、取引主任者はそういうわけではなく資格登録でございませうので、取引主任者が、自分が実際につとめていないのにつとめたごとく仕装うとか、また、自分がつとめておるところじゃない事務所につとめておるといふようなことをする、そういうようなことについて六十八条で懲戒処分がございませう。

○井上委員 はたしてこれが六十八条で十分でございませうか、私は、その発見はなかなかむずかしい問題だと思ひます。これはうなずいておられるからそのとおりだろうと思ひますが、ともかく、ここらあたりも、厳重なる行政監督といひましても、現在の人員をもってやるということにはなかなかむずかしいでございませう。事実、各県庁等地方官庁におきましては土木部の監理課あたりでやっております。そこらあたりでは人数は知れておる。それが一々見て回るといふようなこともなかなかむずかしいでございませう。これらの点につきましても、何かするとこれが空文に終わるのではないかと、このことを私はおそれるのでございませう。ここらあたりもやはり明確に行政指導をやる必要があるのじゃないか、このように思ひますのでございませうが、この点もひとつお約束願ひたいと思ひますのでございませう。

続きましては、現在でも監督官庁が非常におかしい一例といたしまして、住宅生活協同組合というものが各地にできております。ところが、住宅生活協同組合の監督官庁は一体どこだといひますと、県でいひましたらば福祉課、民生部門が生協協同組合の名のもとに監督をやられておるわけです。そして、建築課もしくはそういうところでやられていないのです。したがって、任意につくられた生活協同組合なるものが非常におかしい事業を行ない、消費者に迷惑をかけておる事態が私どもの県なんかでも見受けられるのでございませう。これらに対して、専門家である建築課あたりで指導、監督はできないものか。ここらあたりはどう

でございませうか。

○高橋(弘)政府委員 住宅生活協同組合、いわゆる住宅生協が宅地、建物の販売ということを行なっている例というのはいくつかあるわけにございませう。この住宅生協というものの建物の販売は、特定の組合員を対象とするのが原則でございませう。ところが、こういう組合の中には、一定の地域に居住する者はすべて組合員になれるといふようなものもあるわけにございませう。そういうものは宅建業法にいますところの、宅地、建物の売買とか媒介といふものを業として反復して行なうということにも当てはまる点にございませう。これについては宅建業法の免許が必要ではないかといふふうな考えをしておりますので、そういうものにつきましては免許を受けさせて、そして建設大臣または都道府県知事が指導、監督するといふふうな考えをしております。先生のお尋ねの、実際に建物を建築しあるいは宅地を造成するといふような行為についてのいろいろな指導その他につきましては、仰せのとおり所管の役所が違つたわけにございませう。しかし、現実に都道府県におきましても同じ知事のもとでございませうので、そういうことが適確に行なわれるように、今後関係官庁とも十分連絡をとりながら指導してまいりたいといふふうな考えをしております。

○井上委員 実は、それができておらずに問題を起しているのです。恥ずかしながら私の県でも問題を起しております。その負債が八億というふうな話も聞いております。ところが、これらに宅建免許を与えていないのです。これらの点はこの法律で明確に出しておるのですか、どうなんでしょうか。

○高橋(弘)政府委員 たいまお最初のところで御説明申し上げましたとおりでございませうけれども、宅建業法というものは、宅地、建物の販売、媒介といふものが反復、継続して行なわれるといふこと、その態様というものが社会通念的に見て業として行なわれているというのが対象になるわけにございませう。この住宅生協につきましても、特

定の組合員のみを対象にする場合におきましては業といえないかもしれせんけれども、先ほども申し上げましたように、中には、組合の定款で、一定の地域に居住する者はすべて組合員になれるというふうなものもございまして、そういうものはだれでも組合員になれるわけでありまして、一般の不特定多数の者を対象にしていろいろの事業が行なわれることになりまして、宅地建物取引業に該当するところの免許を取らなければ、本法によりまして、その免許を取らなければ営業ができませんというふうな考えをしております。

○井上委員　そこらあたり、もう各地で任意に百円、二百円で会員を募集して住宅生活協同組合というものをつくっている。そして宅地造成を行ない、住宅をつくって、これを分譲住宅と称して高く売っておる。それには百円あるいは二百円を入れば直ちに組合員になれる、こういう逃げ道をやっておる業者が全国的にもかなりあるようです。これらに対する規制はどうなっているのか、こう言うのです。

○根本国務大臣　ただいま御指摘のことは非常に重大な問題だと私は思っております。本来、生活協同組合は営業することが目的ではなくて、組合員の生活の内容を充実するための、いわば一つの組合の相互扶助機関です。しかるに、御指摘のような事態が間々あるようになっておることについては、われわれのほうの行政監督の対象ではなくて、実は、これは厚生省でありまして、厚生省がそうした住宅生協なるものの認可には非常に厳密なる規制をしなければならぬはずですが、それをやらない。そうして住宅を欲する善良なる人間を、いわば一つの詐欺行為によって利益しておるというふうに見られるものすらあるんじゃないか、こう思います。この点については、宅建業法でこれを直ちに包括して規制することはたてまえ上できなないと思えます。そこで、私のほうから厚生省に、こういう事態が多いから、利益を追求するための営業行為をやるものが生協の名においてごま

かすことを厳重にやめさしてほしいという申し入れをするつもりでございます。

〔大村委員長代理退席、委員長着席〕

そうして、それらの特定の組合員以外に、一定地域について、すべての者を組合員として、しかもその建築したものを販売するような行為をするものは生協としての認可の取り消しを命じたほうがいいと思えます。そうして、純然たる宅建業者としてやるというならば、そのように規制するというようなことをしないと、善良な国民はわからないですから、生協がほんとうに自分たちの相互利益のためにやってくれと思っておつたところが、そうじゃなかった、今度はこっちのほうでは、生協のやることであつて宅建業者でないということですから、その中間を知的に利用するということは、これは法制上の一つのボーダーラインを巧みに利用した正しくない行為だと思えますから、十分その問題の根源をついて処理するよう厚生省と連絡して善処したいと考えます。

○井上委員　特にそれはやっていただきたいのです。といいますのは、百円なり二百円出せば組合員になれる。いままで既設の労働組合なりそういうような法人があつてやるなら私はいいと思うのだが、違うんですよ。不特定多数をとにかく組合に入れる、そうして百万とか二百万の金を、坪三万円ぐらいの土地の前金と称して取る、そうして宅地造成をやっていくというケースがかなりあるのです。それによってまた被害をこうむつておる消費者があるのでございます。これは大臣がおつしやるように、厚生省がともかく主管で、県のほうとしまして、地方官庁とすれば、民生部あるいは厚生部がこれを指導、監督しておるというふうなケースがございまして、私の県でも被害者がかなり出ているというふうなことがございまして、こういうようなものは、大臣はボーダーラインと言いますけれども、実際宅建業法というようになせつたの法律ができたんだから、これに適合するようにならなければ、幾らこういう業者を

締め上げたところで、悪知恵の働くやつはやはりそういうような方向へ進んでいく可能性が出てくると私は思う。それはひとつ嚴重なる指導をやっていただきたい。これはもう全くの法の盲点といえますか、それを突いたものだと思えます。このたびの法律にいたしましたも、これはもうあくまでも消費者保護という立場に立つてのもの考へ方でございますので、特にそういうような点をお考え願いたい。お考え願いたいというよりも、むしろ土地造成をやる場合には、あるいはまた建て売りをやる場合には、これは直ちに宅建業の免許を受けなければならぬというくらい強い立場がなければならぬと思うのでございますが、どうでございますか。これは生活協同組合なんかはいまのところ出ておらぬようでございますが、その点どうでございますか。

○高橋(弘)政府委員　お尋ねの住宅生協につきましては、先ほどから申し上げておりますように、その実態がいわゆる土地、建物の取引業に該当するといふものにつきましては、免許を受けさせるというところで指導したい、それについては、関係の厚生省とも、大臣の答弁のとおり十分連絡いたしたい、こういうふうに考えておりますが、現実には、中には、宅建業法の免許を受けてという部外のものも取引をしているというものもあるようでございます。

○井上委員　誤解を招いたら困りますので私は一言申し上げておきたいのですが、大臣、これは、いままでの、住宅生協という組織ががっちりあつて、そして組合員も明確になつておるというものにつきましては問題はないと思うのです。ただ、不特定多数をいつでも会員に入れるということによって、住宅生協の名のもとにやっておるということについてのきびしい規制が必要じゃないかという点でございます。この点を私は明確にしておきたい。ともかく不特定多数をやっておるという点定多数を相手にしておるやつを規制してほしいと思ひますが、大臣いかがでございますか。

○根本国務大臣　そのとおりです。これは、たとえば労働組合等において、はっきりとしたいわゆる生協をいまままでつくつておまして、生協の会員に対して生協の事業としてやっておるのは差しつかえないと思ふのであります。ただ、そうじゃなくして、いま御指摘になりましたように、生協の名をかりて、実はある特定の人間がもぐりの営業行為をやつてもうけておるというところに問題があると思ふのです。ところが、その実態が厚生省でもつかまらないので、したがつて、生協だということを手続上の一応のことができておれば、それを安易に認めた。ところで、一般住民は、法律で認められておる生協であるから、これなら安心だろうとして入つておつた。一方においては、建設省のほうでは、これは宅建業者じゃなくして生協の本来の仕事をやつておるということ、そのブランクを突いてやつておるところに問題がある。これは、先ほど申し上げましたように、厚生省と事務当局同士の連携を嚴重にして、そういう法の盲点を突いて不正が行なわれないうちに、行政上の措置をとるようにはいたしたいと思つておる次第であります。

○井上委員　それからまたもとに戻るのでございますが、宅建取引業の免許の際に、法人の役員のみならず、支配力を有しておると認められる者というのだけは判断するのですか。先ほど黒幕の話がありましたけれども、この点はだれが判断するのですか。

○高橋(弘)政府委員　これは行政庁が免許する際の基準でございますので、その免許庁がこれを判断するということに考えております。

○井上委員　この問題については、やつても、これは行政当局の姿勢の問題だと私は思ひますので、非常にきびしい姿勢で臨んでいただきたいことを強く要求したいと思ふのでございます。それから青田売りを禁止したこと、これは私は一つの進んだ道であると思ふのでございます。それで、現在でもマンションなんかをかなり青田売りでやつておるようです。これについての銀行

の保証、保全措置というものがかなり行なわれるようになっておるのでございますけれども、聞くところによりますと、やはり瑕疵のあるものがかなり青田売りがなされておる実情ではないかと思っております。このところについて、このたびの法改正におきまして、販売した物件の瑕疵担保責任は買主が不利な面がないように御理解ある措置がなされるのか、その点をひとつお聞かせいただきたいと思います。

○高橋(弘)政府委員 今回の法律改正の中の一つの大きな重要事項でございますので「契約内容の適正化等」という中の一つで、お尋ねの「瑕疵担保責任についての特約の制限」という項目を四十条で設けておる次第でございます。御承知のように、この宅地建物の取引についての瑕疵担保の期間というものがつきまして、現実には非常に短く、一年ぐらいいという特約がございまして、そのためあとで消費者が非常に困って、このために紛争が起る事例も相当多いわけでございます。それを今回この法律によりまして、瑕疵担保期間は少なくとも二年以上でなければいけないというふうにしたのでございます。つまり、春夏秋冬冬というものの時期を大体二度過せばそういう瑕疵も発見できるのではないかと考えて二年にいたしております。また、住宅公団におきましても、現実には瑕疵担保期間については大体二年といたしておりますので、そういうことも参考にしながら二年とされたのでございます。民法におきましては、御承知のように引き渡しの日から一年以内ということになっておるわけでございます。

○井上委員 このところは、特に法律で前金保全措置を講じた後でなければ買主から前金を受領してはならないことになっておりますが、これは二〇%以内という前金の制限がありますが、しかし、これは完全にそれが実行できるかどうか、この点については私は非常に疑問を持たざるを得ないのでありますが、民法との相関関係についてどういうふうに考えておられますか、このあたりを明確にさせていただきたいと思っております。

○高橋(弘)政府委員 お尋ねの前金保全措置につきましては、実際は、前金というものをこれは六割ぐらいい前に取っておるのが実情でございます。したがって、そういう場合には保全措置を講ずるといふことにはいたしておりますが、いわゆる前金の中から手付けと称して前金を取っておる例がございまして、代金の一部を利用しておる場合があります。これは先生おっしゃったように大体十分の二以内ということにいたしておるの、これは解約した場合にこれを損害賠償金として取られるということもございまして、それとの関連でそういうことにはいたしておるのでございまして、そういうことにつきまして、この契約内容の適正化ということではいろいろな規制を設けておるわけでございます。

〔委員長退席、大村委員長代理着席〕

それ、この法律に違反した者につきましては、瑕疵担保責任につきましても、手付の問題につきましても、すべてこれは無効であるというふうな規定をいたしておるわけでございます。また、前金保全措置につきましても、これは監督処分もできることになっておりますので、そういうことを通じまして十分実効のあるようにいたしたいと思っております。また、前金保全措置につきましては、これはもう重要事項の説明の中でどういう措置をとったかということをよく説明をするということになっておりますし、また、その前金の保全措置の場合に、いわゆる銀行等によりますところの保証措置の場合には、これは保証証券を本人に交付します。また、保険の場合にはこの保険証券というものを交付するということになっておりますので、そういうことによりまして、本人も、はたしてこれで前金保全措置が十分できておるかどうかということを知る機会もございまして、したがって、そういうことも通じまして実効があると思っております。また、そういうことができるように私も十分指導いたしてまいりたいというふうに考えておる次第でございます。

○井上委員 こういうような法律ができました

も、国民が十分これは知らなければならぬと思えます。たとえば、いまの宅地を買いにいたしましたも、三日前から並んで買う。あるいはまた、現在でも、宅地の売り方が、自動車に強制的に乗せていって判こをつかす。しかも、契約書は非常に小さい字で書いてあつて見えないというようなことが多々あります。これについても、契約した者が悪いといつて消費者を一方的に責めるのは私は酷だろうと思つておる。そこあたりをもう少し業者が教育するのはもちろんのことですが、悪徳業者といふものは、そういう点は法の裏をくぐることばかりねらつておるのでございまして、善良な消費者をいかにして保護するかという点に注目しなければならぬと思つておる。そのためには、消費者に対して、政府はこういうような措置を講じたのだ、契約のときにはそういうふうな必要があると思つておることをやはりPRする必要があると思つておる。この点について今後いかなる処置をせられるおつもりであるか、この点をお伺いしたいと思つておる。

○高橋(弘)政府委員 今回の法律改正によりまして、消費者保護の立場からいろいろ規定を設けております。先生のおっしゃるとおり、こういう規定が設けられたということがPRされて、消費者も注意しなければ規定が守られないし、また、この実効もあがらぬということはおっしゃるとおりでございます。したがって、私ども、この法律をお認めいただきましたときには、都道府県及び市町村をも十分指導いたしまして、一般の消費者にもこういうことが徹底できるように、PR、講習会、研修会その他のいろいろな広報活動を通じて周知徹底をいたしたいというふうに考えますし、また、同時に、本省自身もこういう広報活動について十分意を用いたというふうな考えをしておりますので、今後とも私もそういうことを十分検討いたしてまいりますので、御指導いただきたいと思います。

○井上委員 続いて、積立式宅地建物販売業法案についてお伺いするのでございますが、この法案

に規定する規制の対象になっておる積立式宅地建物販売業とはどんな業種のものか、説明していただきたいと思つておる。

〔大村委員長代理退席、委員長着席〕

○高橋(弘)政府委員 御承知の積立式宅地建物販売業といふものは、この法律にも書いてございまして、住宅、建物、建物の販売にあたりまして、その目的物、また代金その他が確定する前に、相手方からその対価の全部または一部というものを積み立ててもらつて、そういうものを二回以上積み立てておる、そういうものを業とするというものをこの積立式宅地建物販売業というふうに考えているわけでございますが、この実態は、各業者によりまして、業者はさまざまおるもの、大体十九社ございまして、業者によりましていろいろ違うものがございますけれども、また、この積立の年限というものも相当いろいろ差がございまして、三年から五年とか、七年半とか、また十年というふうないろいろな種類がございまして、七年半についてちょっと申し上げますと、大体七年半の間毎月お金を積み立てていく、掛付け金をしていくということになりますと、まず最初の三分の一の期間、したがって二年半というものは、目的物がさまざまらぬ、代金も場所もさまざまならない前に積み立て金として毎月掛付け金を積み立てていくということにいたしておる。三分の一の期間の二年半を過ぎますと、今度はあらためて給付契約というものを消費者と業者が結びます。そのときに初めて具体的な場所なり、代金なり、構造なりというものを確定いたしました。そしてそれから給付契約を結んで給付をいたす。給付後におきましても、ずっと毎月給付後の月払の掛付け金というものを払っていくというふうなことにいたしまして、そうしてこの給付後月払いの掛付け金というものが五年間、つまり合計して七年半になりますとこれは完了するということになる仕組みのものでございます。そういう仕組みのこの積立式宅地建物販売業というものについてのいろいろな規制というものを考えた次第でございます。

す。

○井上委員 そうしますと、これは十九社以外に日本にはございませんか。

○高橋(弘)政府委員 この法案の対象となるような積立式宅地建物販売業を営んでいるものは、現在では十九社というふうに私も把握いたしておるわけでありませぬ。

○井上委員 しかし、この十九社の中には、宅建業法の免許を受けておらぬ会社も二、三見受けられるのですが、このところを今後どういうふうに指導するのですか。

○高橋(弘)政府委員 先ほど申し上げました積立式宅地建物販売業の仕組みの中で、簡単に申し上げたので申しわけなかったわけでございますけれども、給付契約を、三分の一の期間を過ぎたあとで結ぶ際に、この給付契約の契約内容というものが、いわゆる売買契約というものをやる会社と、それから請負契約という契約方式をやるものと二つあるわけでございます。したがって、十九社の中で三社だけは宅建業法の免許を受けていないわけでございますが、これはいわゆる建設業法の許可を受けておりましたが、請負契約でこれを行なっておるというものについてでございます。したがって、この法律が成立いたしますと、積立式宅地建物販売業の規定に従っての許可というものは必要になってくるわけでございますが、その給付契約は建設業法の許可というものが必要になってくるわけでございます。そういう仕組みになっておる次第でございます。

○井上委員 私が積立式宅地建物販売業とはどんなものかということをお伺いしたのは――これは住宅の割賦販売をやっているやつをいうのじゃないですか。どうなんですか。

〔委員長退席、渡辺(栄)委員長代理着席〕

○高橋(弘)政府委員 いわゆる割賦販売と称するものの中には二種類あるわけでございます。先ほど申し上げましたように、いわゆるこういう積み立てを始めておる三分の一の期間というものは、目的物とか、建物とか、宅地などが、どこにどんなものが、幾らのものがあるかということにつきましてはきまっています。こういう目的物の確定する前から積み立てを行なっておるというものがあつたわけでございます。同時にまた、先生のおっしゃいましたように、いわゆる引き渡しをしたあとで、これを数回に分けて代金の支払いをするというものもあるわけでございます。後者のものにつきましては、一般の宅建業法の免許によって、つまり引き渡したあとの代金の支払い方法が、一回でやるのかそれとも数回に分けてやるのかという違いだけでございますので、そういう分け方にいたして、宅建業法、本法の適用を受けるというふうにしておられます。この法律では、先ほど申し上げておりましたように、目的物が確定する前に積み立てを毎月行なうて、そうして、そのお金を資金として給付契約をこれから結ぶ、そうして販売方式なり請負方式という二つの方式をそれぞれ用いて、そして給付をいたしておる、そういう業法についての規制ということになるわけでございます。

○井上委員 だから私は聞いていますのですよ。あなたのおっしゃる前者というのが、これが建設業法の免許だけしか持っておらぬ。それがそういう仕事をやっておる。したがって、倒産すれば、これはたちまちにして消費者は大被害をこうむるとか、こういうケースがかなりあつたでしよう。名前をあげてもよろしゅうございませぬが、それは控えておいたほうがいいですが、ともかくそういうようなケースがかなりあつた。したがって、もういままで宅建業者としての免許を持たしておくべきだと思つておられます。それが現在まで持たしてないか、私はこのように思うのですが、その点が一つ。

もう一つお伺いしたいのですが、本法が提出されるまでに一体どれくらいの事故件数があつたでしょうか、ひとつお伺いしたいのです。

○高橋(弘)政府委員 先ほどからお尋ねの件につきましては、もう一度申し上げてまことにくだいようございませぬけれども、目的物の確定する前から積み立てを行なうものにつきましては、目的物がきまっていないのでございませぬ、いわゆる土地建物の取引そのものにはならないということ、その分は宅建業法の適用がないわけでございます。ただ、その給付契約後におきましては、売買方式のものにつきましては宅建業法によって、それから給付契約が請負形式のものにつきましては建設業法によつていまままで実際にいろいろ行なわれてきたわけでございます。したがって、その空間の、法規制の全くない、積み立ての保全措置とか、積み立て契約が非常に不利な条件が多いというふうな、そういう三分の一の期間のそういう積み立て契約につきましては、今回この法律をつくりましていろいろな規制なり免許というものを取らせる。したがって、今後は、この積み立て式の土地建物の販売業法の許可と宅建業法の許可を要するものと、また、この積み立て式の土地建物の販売業法の許可と建設業法の許可を要するものと、その両方のことになるわけでございます。したがって、従来はその部分が法規制が抜けていたわけでございますが、宅建業法なり建設業法で行なわれてきたというところでございませぬ。これが第一点に対してのお答えでございます。

それから第二点につきましては、従来からの紛争の事例でございませぬけれども、この業界につきましても比較的紛争が少ないわけでございますけれども、いろいろ紛争についてありますのは、私どもが紛争の相談その他を受けたり検査の報告を受けているのは、日本相互住宅株式会社という一社がございませぬ。

○井上委員 そこで、今度二つの法律ができるわけでございますが、過去の事例について、これをいかにして防ぐかということをお伺いしたいと思います。

建設業者が前渡金を取つて、そして倒産する。その間にはあるいは商事会社か何か介在しておるかも知れませぬ。しかし、全く善意の第三者が、建設業者が倒産したのために非常な被害をこうむつたというような事例が過去においても数限りなくあると思つておられます。そういうような場合に、一体この二つの法律で防げますか、どうございませぬか。

○高橋(弘)政府委員 先ほどから申し上げておきますように、お尋ねの件につきましては、いわゆる積み立て方式を三分の一の過ぎた給付契約のときに請負契約を結んだという場合に、これは建設業法によりまして「保証人を立てることを請求することが出来る」という規定がございませぬが、実際にはこれはやらないところが多かろうと思つておられます。したがって、先生のおっしゃるようないろいろな紛争事例もあろうかと思つておられます。今回は、こういうことについては前金の積み立て金の保全措置につきましては、先ほど申し上げました積み立て期間の三分の一の期間の積み立て、及び物件を引き渡すまでの給付契約に基づきますところの前金というものを一緒に含めて、この「積立金等保全措置」ということで保全をいたすということにいたしておるわけでございます。したがって、この法律が成立を認めていただけたらば、この保全措置によってそういう消費者の保護ができるというふうな考えをおつておるわけでございます。

○井上委員 私も、いまもこの場で、善意にして、悪意にして、ともかく業者が倒れたために消費者が非常に被害をこうむつたというケースを二、三思い出すのであります。そういうようなことは今後ない、消費者に対しての保護が十分に行なわれるということが確約できると考えて差しつかえございませぬ。過去の事例で、建設業者が倒産して、そのときに消費者が非常に被害をこうむつたというような事例が多々ありますが、それはもう心配がございませぬ。そのところだけでございます。

○高橋(弘)政府委員 積み立て式の土地建物の販売業につきましては、この法律に基づきまして許可を受け、そうして、必要な保全措置というものを

講じておるわけでありますので、積み立て金等の保全措置につきましては十分でございます。この点につきましては、先生のおっしゃるとおり、これは消費者の保護になるというふうに考えておるわけでございます。

○井上委員 私に積み立て式ということは言っていないのですよ。過去に建設業者が倒れたがために——具体例を申し上げるのも非常にはばかりですから私は申し上げておるのですが、そういうようなことは消費者保護が完全に行なわれまします。いままで過去に何回もあつたでしょう。

○高橋(弘)政府委員 一般の宅建業者というものが消費者と契約を結んで、その宅建業者がそれを発注したところの請負業者との関係で、請負業者が倒産したというお尋ねでございます。請負業者は発注した宅建業者とそれから請負業者との関係でございます。この関係は消費者と契約を結んだ宅建業者というものが責任をもって処理すべき問題であらうかと存するわけでございまして。

○井上委員 過去の事例を見ますと、建設業者と宅建業者がぐるぐるになっておるというふうなケースが非常に多いのです。したがって、消費者保護の立場からいたしますならば、特に行政当局といたしましては、この宅建業の免許の際にきびしい立場をとってやっていたことを強く要求いたしました。私の質問を終わります。

○渡辺(栄)委員 長代理 浦井洋君。

〔渡辺(栄)委員 長代理 浦井洋君 委員長着席〕

○浦井委員 宅建業法の改正と、それから積み立て式の両方合わせて質問したいのですが、一番初めにお尋ねしたいのは、先ほどから言われておるように、今度の宅建業法の改正については、一部出てきておる悪徳業者を排除するということが一つの点になっておると思うわけでございましてけれども、免許基準の整備をされるということなんです。今度の改正案の第五条の第一項のところの五番目の項で「不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者」が欠格事項としてあげられておるわけなんです。具体的にはこれはどうい

ような事例をさすのか、ひとつ教えていただきたい。

○高橋(弘)政府委員 第五条の五号に「取引業に關して不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者」ということがございますが、これは、これからの行為というものを主観的にとらえて、そういうおそれのある者を排除しようということでございます。この「不正」というのは法律違反ということでございます。また「不誠実な行為」というのは、重要な契約違反とか、その他のそういうような不誠実な行為というふうに考えております。そういう経歴からしまして、今後もうこういう行為を繰り返すというおそれが明らかに認められる者について、これに該当して免許基準からはずすということを考えておるわけでございます。

○浦井委員 そこで、ひとつ具体的な問題を出したいと思うのですが、これはお尋ねにも連絡をしておいたのですが、日本相互住宅株式会社ですね。これは大体をちらで用意していただいていると思ひますが、これは昨年の十二月三日に業務停止の処分を受けておるわけですけれども、私の住んでおる兵庫県でも五十人近くの被害者が出ておるわけなんです。これはどうい理由でどういような処分が行なわれたのか、これもひとつ教えていただきたいのです。

○高橋(弘)政府委員 お尋ねの日本相互住宅株式会社でございますが、この会社は、ただいま法案の御審議をいたしております。積り積み立て式の宅地建物の販売業を営んでおるわけでございまして。したがって、この業者は、宅建業法及び建設業法の両方の免許許可をとっておるわけでございまして。この会社はいろいろな紛争事件がございまして、その紛争事件について、建設省なりまた都道府県が、特に兵庫県が非常に多うございまして、いろいろこの紛争の解決に当たつておるわけでございます。

この日本相互住宅株式会社の宅建業法に基づく処分は、先生おっしゃいましたように六カ月の業務停止ということになっておりますが、先ほど申

上げましたように、この会社は積み立て式の宅地建物の販売業を行なつておりました。先ほど井上先生にお答え申し上げましたけれども、積み立て式の部分につきましては、目的物が確定している以前でございますので、いわゆる宅建業そのものはからないうわけでございまして。しかしながら、この会社は宅建業法に基づき免許を受けております。また、一部そういう積み立て式以外の事業もやっておるわけでございます。したがって、この会社につきましては紛争に關連しているその業態を調べますと、この会社は、取引主任者の選任とか、また支店の廃止というふうなものについて、選任の義務とか、また変更の届け出、廃止したというこの届け出、そういうものについていかなかったという理由を以て六カ月の業務停止をいたしました。この会社につきましては、先ほど申し上げました、この会社につきま

ら建設業法に基づきましては、この会社につきま

ら建設業法に基づきましては、この会社につきま

ら建設業法に基づきましては、この会社につきま

ら建設業法に基づきましては、この会社につきま

○浦井委員 いまの説明をお聞きしますと、非常にずさんといひますか、ずさんを通り越して悪質な感じがするわけなんです。これはずつとそちらのほうで調べられて、一言で言いますならば、相当意識的な、計画的なものと考えておられるかどうかという点をお聞きしたいのです。

○高橋(弘)政府委員 この点につきましては、この会社が従来給付した関係の物件というものが大体二万件ぐらいあるわけでございまして。その中で、いま申し上げました紛争の件数というのが大体百件でございますが、これは必ずしも計画的にやっていると断言するものではありません。しかし、先ほど申し上げました紛争事例を見ますと、いろいろな点でことに件数が多いものでございまして、役所がこれをあつせんしたり、勧告、指示をいたしますと直ちにそれを実行するといふようなところもあるわけでございまして。しかし、結果的には、先生のおっしゃるとおり、紛争事例も多し、債務不履行もあるし、そういう処分をいたした次第でございます。

○浦井委員 兵庫県の場合でございますと、業務停止になつてから、県の建築指導課と、この会社と、被害者と、それから下請の四者が集まつて確認事項を取りかわつておるわけなんです。この確認事項の内容は御存じですか。

○高橋(弘)政府委員 確認事項があることは聞いておりますけれども、内容につきましては承知いたしております。

○浦井委員 確認事項のおもなものはここに書いてあるのですが、これはいま直接の問題でないので省略いたしますけれども、問題は、この確認事項を会社が守らないという申し出が、兵庫県内だけでなく、現在までにすでに三件あるわけなんです。これは一体、局長が言われるように、情状同情すべきような点もあるという程度の会社なのか。私は非常に悪質だと思つておるわけなんです。どうでしょう。

ございまして、先生のおっしゃるのとおり、いろいろな紛争事件を起こしておる会社でございまして、不誠実な行為を繰り返しておるわけでございまして、一応こういう処分をいたしておりますけれども、特に兵庫県が非常に多うございまして、兵庫県を中心に実態調査を、県と協力しましてやることになっております。したがって、その結果なり、また、今後の会社のいろいろな状況を勘案しながら今後の改善策なりをいろいろ考えてまいりたいというふうに考えております。

○浦井委員 感じでものを言うていただくと非常に困るのです。もっと嚴重に、しかも系統的に調べて適切な罰則を適用するなり、再び消費者が泣き寝入りにならないような、そういう処置を講じていただきたいというふうに思ふわけなんです。先ほど局長が言われたように、業務停止期間が六カ月なんです。そうしますと、いつ解除になるわけですか。

○高橋(弘)政府委員 六月三日でございまして。
○浦井委員 六月三日に解除になりますと、また再び営業が開始できるというふうに解釈していいわけですか。

○高橋(弘)政府委員 仰せのとおり営業できるわけでありまして。
○浦井委員 これは昨年の十二月四日の神戸新聞の記事なんです、建設省としては、日本相互住宅に対し、業務停止処分が切れたあとも監視を続ける方針だというふうに書いておるのですが、どういう監視をされるのですか。

○高橋(弘)政府委員 先ほど申し上げましたように、特に兵庫県を中心にいたしまして十分その実態調査をいたしまして、その状況によりまして必要な対策を考えたいという意味で、そういう記事であろうと思ひます。

○浦井委員 大臣にひとつお尋ねしたいのですが、日本住宅相互と、そういう名前でない相互住宅と両方あるそうですが、この場合は日本相互住宅株式会社なんです、これは一つの例だと思ふわけですが、いまの問答を聞いてもおわかりにな

りますように、六カ月で切れれば、監視はするけれども再開させざるを得ないということですね。現に、先ほど申し上げたように、兵庫県内だけでも、確認事項を守らないという苦情が三件ほど申し立てがあるという実情なんです、これはこういう悪質な業者に対してはまだ規制が弱いんじゃないかというふうに私は思ふわけなんです。ここで宅建業法並びに積み立て式の規制法が初めてできるわけでございますけれども、この法の精神の根本にありますように、不動産の売買というものは、国民一人一人にとつてみますと、一生にそういうないこととございまして、そこで、こういう業者にひっかかるということは、消費者あるいは需要家にとつては非常に大きな迷惑であり、ショックだと思ふわけでございますけれども、大臣に、この問題についての御見解なり今後の対策についてひとつ伺ひたいと思ひます。

○根本國務大臣 御指摘のとおり、一般国民にとつて、自分の住宅を宅地も含めて求めるということは、これは、非常に重大な生涯の事項だと思ひます。そこで、宅建業者あるいは分譲業者によって自分の財産を失つたり、あるいはまた非常に不測の損害を受けるということのないよう嚴重に法の保護のもとに置かなければならない。そういう関係から今回の法律の改正をお願いしておるわけでありまして、その趣旨に沿ひまして十分に行政官庁が指導監督するということにいたさせます。それにもかかわらず、依然として、悪意のあるいはまた故意の行為をもつて国民に迷惑を及ぼす者については、これは嚴重なる監督、処分をいたさせるように指導したいと思ひます。

○浦井委員 一つの例を申し上げたわけなんですけれども、そういう例からもわかりますように、また、この改正法の案を見ましても、こまかい点は別といたしまして、いままで、犯罪を犯したりあるいは禁治産者であったりというようなきわめて目立った事例を除いて、いわば十数万円の保証金を積み、それなりの資格条件をそろえるならばだ

れでも免許が受けられるというような状態になつておるのがいまの実情ではないかと思ふわけでありまして。この法改正が行なわれても、一部ではあるとは思ひますけれども、このような悪徳業者がやはり今後とも出るだろうというふうに予測されるわけですが、この辺について局長の見通しはどうですか。

○高橋(弘)政府委員 今回の法律改正によりまして予防、排除の面、さらにまたそういう悪徳行為をした者についての処分の問題ということについていろいろ規定を設け、強化をいたしておるわけでございます。しかしながら、この法律の規定だけでは、おっしゃるとおりいろいろこまかいことまでいくわけはございませんので、そういう業者はやはり出てくることも考えられます。しかしながら、この法律改正によりまして、そういう悪徳業者が事前に予防され、また排除される、また、そういう行為を行なつたあとにおきますいろいろな処分を通じまして、今後そういう行為を反省して、やらないということについては、これは十分監督の意義があると考えておる次第でございます。しかしながら、先生のおっしゃいましたように、そういう法律違反をしたり不誠実な行為をする者がこれで全くゼロになるということはもちろん考えられませんので、私ども、この法律の改正を機といたしまして、十分この法律の内容を周知徹底し、さらに都道府県を指導いたしまして、悪徳行為を行なう業者が少なくなる、また、全くなくなるようにということで努力をいたしてまいりたいというふうに考えておるわけでございます。

○浦井委員 努力をするということとはわかるわけなんです、局長にお尋ねしたいのですが、免許をおろす段階で、もつと完全に近い状態で、悪徳業者に免許をおろさなくてもよいような、そういう方途は一体ないものなのかどうか。その点について局長にもう一べん御意見をお伺ひしたい。

○高橋(弘)政府委員 悪徳業者の排除につきましては、免許基準の際にどうするかという問題、これは

いろいろな御意見があらうかと思ひますが、いろいろな意見を各方面においても聞きながら私どもはこの法律案をまとめてまいつたのでございまして、したがって、いろいろな情勢により、また条件によりましては、その基準をもつと強化すべきであるという意見もあらうかと思ひます。たとえば、そういうことを行なつた業者につきましては、これを全く業者としては許さずとか、免許をしないというような意見もあらうかと存じます。しかしながら、業者も、悪徳行為をしながら、またこれを真剣に反省して、そういうことのないように新しく出直そうという業者もあらうかと存じますので、この法律ではそういう謹慎期間ということを三年にするとか、全く排除することによっておるわけでございます。そういうような点につきましては、さらに今後とも十分御指導をいたさながら検討してまいりたいというふうに考えておるわけでございます。

○浦井委員 その点に関連して大臣にお伺ひしたいのですが、免許基準の強化という点で今後検討したいということで、具体的には何か案はござい

ますか。
○根本國務大臣 若干の試案があつたのでありますけれども、これは実は審議会の答弁の線もございまして、しかしながら、それで消費者の完全な保護がなされるという完全な保証も必ずしもない。そこで、消費者の保護という点と、それからたゞいままでいろいろ問題になりました各業界の免許基準と、それから分類をどうすべきかということ、これは抜本的に今後検討すべきだと考えております。その意味で、国会の皆さんの御意見も十分にお聞きをいたし、さらに、業界あるいは学識経験者の方々のより一その御研究を願つた上で、近く抜本的にそうしたもの検討を始めてい

と考へております。
○浦井委員 局長、先ほど二年から三年に期限を延長したというふうに言われたわけなんです、

いまの話に關連しまして、たとえば取り消しをされるような業者というのは、法的にはもちろんですけれども、社会的にも不動産業者として資格はないというふうな考へて差しつかえないのではなからうかというふうな私に思ふわけなんです。しかし、先ほどの話のように、その中で、体制の上からも精神の上からも立ち直りたいという例外もあるでしょうから、救済措置として二年を三年に延長された。それでとにかく救済しようということもわからぬではないのですが、しかし、この三年というのはまだ短いのではないか。これは一例ですけれども、五年ぐらゐにするというのはどうなんですか。

○高橋(弘)政府委員 先ほど申し上げましたように、謹慎期間というものを二年を三年というふうな強化をいたしておりますが、さらにこれを五年にしたかどうかという御質問でございますが、これについては、そういう意見もある方面でありました。私もはそういう点も検討いたしましたのでございませうけれども、さつき申し上げましたように、やはりそういう業者がほんとうに謹慎して新しく出発するといふものもございませう、また、そういう点におきまして他の立法例もございませう。建設法は二年ということになっております。それから通産省の割賦販売法が二年でございませう。それから道路運送法も二年、不動産の鑑定評価の不動産鑑定士につきましては三年というところになっておりますので、そういう立法例も参酌しながら三年というふうなきめられた次第であります。

○浦井委員 他の法がどうあるとしても、建設省として、国民の立場に立って、もっと思い切った方策をとられるといふことを私は要望しておきたいと思ふのです。それに関連しまして、免許をするという段階では悪徳業者を完全に排除できないというような御意見だかと思うのですが、そうしますと、これは私もそうだろうと思ふのですが、やはり免許を受けてからのあとの問題が非常にクローズアップ

されてくる。第六章ですか、「監督」という項がやはり非常に大切になってくると思ふのですが、ここでは「指示」というのが設けられたわけですが、いままでのように、業務停止、取り消しというふうな段階的になっておるわけなんです。実際、業者の方々は全国に六万人おられる。そうしてその方々が扱っておられる取り扱件数というのが膨大になる一方だと思ふわけです。そういうすべての取引が公正に行なわれるようにこれを監督し、行政指導するといふのはたいへんだと思ふのですが、その体制が、人員の面も含めて、建設省なり、あるいは都道府県なり、こういうところに現在あるのかどうか。そういう点についての現状と、それからこうしたいという点をお答え願いたいと思ひます。

○高橋(弘)政府委員 御質問のとおり、こういう法律改正が行なわれなくても、これを實際に行なっていくという執行体制の問題が大事であらうかと私も存じます。現状は、各都道府県合計いたしまして、この宅地建物取引業法の関係の職員は三百名ということになっております。東京のようになりまして、四十一名、小さいところになりまして、数名というところもたくさんあるわけでございます。また、予算も四十五年度合計して四千五百万円ということ、私も、予算及び人員とも体制として十分とは決して考えていないわけでございます。今後、関係の自治省なりと連絡し、また、都道府県も十分指導してこの体制の強化といふものにつとめてまいりまして、この法律をお認めいただければ十分実効のあるような体制をつくりたいというふうな考へておる次第でございます。

○浦井委員 非常に不十分だといふふうな言われたいわけなんです、そういうことになってきますと、どなたか言われましたように、人を見たら盗人だと思ふというような態度で、ある程度自衛手段も講ぜざるを得ないという気持ちもしてくるわけなんです。消費者の側から見ると、少しこまかいことをお尋

ねしたいのですが、悪徳業者であるかないかという点を、あまり法律に明るくない国民一般としてもすぐわかるような、そういう方法が改善の策としてとれないものかというふうな私に思ふわけなんです。今度の法改正案を見ましても依然として出ておるわけなんです、閲覧制度といふのがあるわけですね。この閲覧制度といふのも一つ活用するといふのも一つの方法だと思ふのですが、いまの閲覧制度でいきますと、二つ以上の都道府県にまたがる場合には、建設大臣が免許をおろすといふことになってまいりますと、建設省へ行かなければ必要者のほうは業者の判別がつかないといふような事態が起こるわけです。一つの県にある場合には知事がやるということになってきますけれども、県が大きい場合に、いなかの場合には一々県庁に行かなければいかぬといふような事例が当然起こってくる。非常に不便だと思ふわけですが、こういう点は、たとえば市町村の段階でどこか部署をきめて、そういう建設省あるいは県の名簿がそこですぐ閲覧できるというふうな、そういう便法が一体講じられないものかどうかとこの点についてはどうですか。

○高橋(弘)政府委員 御質問がございましたように、従来からも、業者の名簿といふようなものを備へて、これを閲覧に供するということになっております。その内容の中に、建設省令で書いてございますけれども、そういう懲戒処分、監督処分の内容もその中に書いておるわけでございます。したがって、一般の消費者がこの業者名簿を見れば、どういふ処分を受けたかといふことはわかるわけでございます。問題は、先生のおっしゃいますように、県内一カ所ぐらゐでは消費者としては非常に不便ではないかといふことでございます。御意見もごつともな点がございませうけれども、この点につきましては、そういう名簿そのものについてはやはり相当いろいろな変更その他がございませうので、そのつど修正するといふ必要がございませう。そういうことも考えながら、さつき申し上げ

ました執行体制の問題も考へていく必要があるわけでございます。しかしながら、大きな県につきましては一カ所だけというの、遠距離の県民にとっては確かに非常に不便でございますので、そういうことも含めましてひとつまた十分に検討してまいりたい、閲覧場所について検討してまいりたいというふうな考へております。

さらにまた、今度の法律の改正で一項目加えまして、七十条で、処分をされた場合には官報その他で公告をするということにもいたしました。そういう悪徳業者が消費者にも十分わかるようにいたしておる仕組みになっておる次第でございます。

○浦井委員 その場所の問題につきましては、局長からそういうお答えがあったわけなんです、やはり消費者から見ると便利のようになりますが、その執行体制がどうのこうのといふよりも優先すべきだと思ふわけなので、ひとつぜひ努力してまいりたいというふうな思ふわけなんです。それから、局長さんはいま、内容が名簿の中にちゃんと書いてあるといふふうな言われたわけなんです、その内容なら、三年間の業務内容であるとか、それから貸借対照表、損益計算書、それから従業員名簿、それから税金、法人であれば法人税、個人であれば所得税の納付証明書などが置いてあるわけなんです。それが備えてあるわけですね。そうでしょう。そういう書類を見て、この業者が悪徳であるかないかといふことを判別できるような能力を持つておる消費者、消費者といふのは一体どれくらいおると思ひますか。

○高橋(弘)政府委員 名簿の記載事項につきましては、先生のおっしゃるとおりいろいろ記載いたしております。さらに、その中で、さつき申し上げました監督処分の年月日及び内容といふものがあるといふことで申し上げた次第でございます。先生のお尋ねの、一般消費者がこれをどれだけよく読み切れるかといふことでございますけれども

うことがもちろん理想でございますけれども、実際の現在の慣行なり、また消費者の立場からいまして、権利を先に確保して、そうして設計に對しまして個別の注文ができるという利点もござります。先生の御心配の点につきましては、重要事項の説明の項目で、契約をする際には、未完成のものでござりますから、完成時にこれがどうなる、構造がどうなる、形状がどうなるというふうなことも十分説明をする、要すれば、その際には図面をも添付して説明をするという義務づけもいたしておきます。したがって、消費者の立場からいいますと、そういう点については十分保護できるのじゃないかと考えている次第でございます。

この契約締結の時期の問題につきましても、やはり大きな問題は前金の保全の措置でございます。この措置を十分とることを今回の法律で考えておりますので、そういう意味の消費者保護は徹底できるというふうに考えておる次第でございます。

○浦井委員 最後に、大臣にひとつお尋ねしたいのですが、積み立て式の問題です。今度、住宅建設五カ年計画、第二次の計画を見せていただきますと、やはり民間自力建設というのが全体の六割だというふうに書いてある。大臣もこの点に大いに期待されておる。私は、御承知のように、もっとも公的住宅の建設を促進すべきだというふうに考えておるわけなんです。きょうはその点はさておきまして、この計画を見ますと、公的住宅の場合、公園、公營、公庫というふうに、何戸、何戸というふうに、その数の大小は問わないにいたしました。比較的具体的に書かれておるわけなんです。その六割の民間自力建設の分については、金融であるとか、税制、技術上の援助を行なうというふうになっておいて、あまり具体的に書けないのか、書いておられないのか、非常に簡単であるわけなんです。この点をひとつもう少し具体的にしたい。そういう中で、いまここで問題になっております積み立て式の販

売について、この方法による住宅建設について、大臣はその役割りを一体どのように考えておられるのかという点について論議的なことをお聞きしたい。

○根本國務大臣 具体的な問題については事務当局から御説明させますけれども、民間住宅の今後には相当進歩と私は思っています。従来の統計から見てもそのほうが相当進んでおる。そうして特に今後、私がいままで御説明申し上げておるところでも御承知のように、企業が従業員のために持ち家政策を持つことを私は大いに奨励していきたいと思っております。これは一面におきましては、従業員の方々のほんとうの意味における安定ということにもなるし、それから離職後の住宅問題ということもいまは考えておかなければならぬ時代だと思います。日本のように、急速に核家族化しておる今日、定年になってやめたときに、家はない、収入も減るということ、老人夫婦の生活問題というものが非常に出てくるのです。こういう観点からしても、私は、一定の年限会社にとめたならば、退職金というような意味も含めて企業が持ち家というものが一つです。これは相当程度、今後五カ年間に私は進めてまいりたい。

それからもう一つは、まだまだ都市化現象が続くと思われまふ。そうした場合に、やはり土地問題がいずれここで問題として——これはあとでいろいろと御討議願いたいと思はれますが、都市で高度の土地利用ということを考えれば、結局どうしても高層住宅化してくる。そうしてそれをおの自分で持ちたいということになると、そこに分譲住宅制度というものが大きく取り上げられてくるし、そうすると供給者としての分譲住宅もこれが盛んになってくる、こういうことになると思っています。これについては税制、金融上の処置も講じていくということにしたい。いくわけでございますが、具体的に数字をどういうふうにするか、アレシシしていくかということについては、これは社会情勢の変化に伴って年々ずつとそれぞれの

指導をしていきたいと思はれますが、もし事務当局に一つの構想があるならば、そちらのほうから説明させます。

○浦井委員 私がお尋ねしたのは、そういう民間自力建設の中で積み立て方式の果たす役割りについて、これをどのように評価しておられるかという点を聞きたかったのです。私自身は、住宅に困って資金もあまりないというふうな状態の国民にとつて、これはやはり相当積極的な役割りを果たすのではないかと、肯定的な意見をこの制度について持っているわけなんです。

「私語する者あり」
○金丸委員長 静粛に願います。

○浦井委員 ところが、このいただいた資料から見ましても、四十四年度の実際の給付の件数が年間に五万二千件です。ところが、解約が三万三千件です。こういう形で、非常に不安定な供給方式になっておるわけですね。これをどうと安定させるような法的な規制を含めたものにするとか、その辺の具体的な方法と大臣の決意を聞きたいわけなんです。

○根本國務大臣 御指摘のとおりだと思います。そこで、今度のこれによって、消費者保護の問題、保証制度の問題も出てきているということになります。これはかなりの大きな役割りを演ずると私は思っています。五万戸程度にこれはなると思はれます。ただ、それが、いま御指摘のように、非常に不安定なものがあつたために解約するものがある。解約ということは非常に不安定要素があるからだと思いますので、その不安定要素をなくするよう、今度の改正でもできるし、今後さらにそれを強化してまいりたいと思っております。

○浦井委員 最後に伺いますが、こういうことで、今度三分の一を供託するという方向にきまるわけですが、いままでは、業者の方々が消費者から資金を集めて、利潤は、集めた資金を回すことによつてあげていた。ところが、こうなつてきま

して、建設のほうで利潤をあげていくということになると、やはりこれは当然値上りの一つの大きなモメントになるんじゃないかというふうに思はれます。この点について、大臣の今後の方針を伺いたい。私自身もこの方式には賛成なんです。ひとつ一その努力を願つて、最後に御答弁をお願いして終わります。

○根本國務大臣 この積み立て分譲のほうはこういうふうな規制になつてくると、ことばは悪いけれども、いままでのいいかげんな連中では今度はやれなくなつてくる。やはり相当責任もあり、資金の背景のあるしつかりした者でないといふべきでないことになると思はれます。また、そうあるべきことを希望します。同時に、今後の建設労働その他の関係が出てくる。これはプレハブ化してくる、機械化してくるというふうな形でこれが進められていくと思はれます。そういうふうになることが望ましいことだと私は考えておる次第でございます。

○浦井委員 終わります。
○金丸委員長 阿部附君。

○阿部(昭)委員 宅建業法の問題について、審議会の答申は、開発業者は二百五十万円、それから売買業者は五十万円、それから仲介業者とする者は十五万円という保証金を求めておるのであります。これに対して、私どもは、今回のこの答申はおよそたいへん控え目な遠慮した答申ではないか、何億という開発事業を行なうような業者が二百五十万円という保証金では全く意味をなさない、それから相当大量の高額な額にのぼる売買業者が五十万円という保証金では、これもおよそナンセンスである、仲介業者とする者の十五万円も、これも現実には問題にならないという観点から、この非常に控え目な現実にとらなない答申の内容というものを当面とらなない、そして保証金あるいは保険金、保証制度といったもので、消費者が万一受けるであろう損害に對してはすべてを保障できるような体制をとらうということ、今回、この答申の内容にあつたものでは現実のもの

のにそぐわないということ、これを退けておるわけですね。したがって、それよりもっと前向きな、答申の線などは比較にならぬ、もっと抜本的な点での保険制度なり保証というものを制度化するという前提で、今回この審議会の答申の線というものはとらなかつた根拠があると私どもは思うのであります。したがって、この抜本的な制度というものをやるのとやれなかつたということになるかたいへんな問題だと思つておるわけでありませう。このこともしやれないとすれば、今回の改正なんというものは、幾つかの点では相当前向きなものを出したとしても、まだまだ問題にならぬものだという認識においては、いままでも委員會議の経過の中でもすべて満場一致で確認されておる当委員会の意思だと私どもは考へておるのであります。したがって、この根本的な問題に取り組む大臣の考へ方、決意をこの際お示しただきたいということが第一点。

第二の点は、業界に対して、行政当局の監督を強化しただけでは片らばだと私は思う。業界自体の自主規制という方向が決定的に強められなければ、今回のこの法改正のねらつておるものも実は果たし得ないということになると思う。したがって、この業界の自主規制という問題をどういうふうに制度化し、具体化するかとということも、これはきわめて緊急の問題だと思つておるわけでありませう。したがって、このことに対しましては大臣の考へ方と決意をこの機会に明らかにしていただいて、消費者保護という観点からスタートを切りました今回の法改正の根本的な完成というものを目ざしていかなければならぬと思うのであります。

この二点に関して大臣の御見解を明らかにしてほしいと思つてあります。

○根本国務大臣 お答え申し上げます。

その考へ方には全く同感です。そこで、せっかくの答申があつたけれども、これはいわばやや前進したところと、本格的なものではない。したがって、新聞、マスコミの批判が若干ありま

したけれども、私は、あえて自分の責任において—今後すみやかに抜本的な政策をやるまでは現状のままよろしい。そこで、消費者の債権を保証するための基金制度あるいは保証、保険制度というものを抜本的にやるために、直ちに—直ちにと申しますか、実はすでに事務当局に検討を命じました。そして可及的すみやかに法の改正をやりたい、でき得れば次の通常国会には必ずこれを出したいという気持ちで、これは命じております。

もう一つの、業者同士における自主的な相互監督と申しますか、不正を防止するということは非常に大事なことです。現在でも、宅建業者の中でそれぞれ任意の団体があるようです。これもやっていますか、現状がこのとおりでありますから、このままでは満足できません。しかしながら、これを法律的にびしっときめるといふことも、これまたなかなかむずかしいことではございまして、その点をどういうふうにしたならば実効があり、かつ運用上も支障を来さないかということも、事務当局に検討させ、また、一部においては国会の皆さんの御意見も拝聴し、かつ業界の意見も聞いて、これも相あわせて、制度の充実と、その運営の向上というものも含めてひとつ検討してまいりたいと思つております。

○阿部(昭)委員 終わります。

○金丸委員長 以上で両案に対する質疑は終了いたしました。

○金丸委員長 これより両案を討論に付するのであります。討論の申し出もありませんので、直ちに採決いたします。

まず、内閣提出、宅地建物取引業法の一部を改正する法律案に賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○金丸委員長 起立総員。よつて、本案は原案のとおり可決すべきものと決しました。

次に、内閣提出、積立式宅地建物販売業法案に

つき賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○金丸委員長 起立総員。よつて、本案は原案のとおり可決すべきものと決しました。

○金丸委員長 おはかりいたします。

ただいま議決いたしました両案に対する委員会報告書の作成等につきましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○金丸委員長 御異議なしと認めます。よつて、さよう決しました。

〔報告書は附録に掲載〕

○金丸委員長 次回は、来たる十二日水曜日午前十時理事会、午前十時三十分委員会を開会することとし、本日はこれにて散会いたします。

午後零時四十二分散会