

参議院建設委員会議録 第十三号

(二二六九)

昭和四十六年五月十三日(木曜日)
午前十時二十三分開会

委員長
理事

日本保証マンショ
ン株式会社専務

藤巻 敬三君

上田 一君
斎藤 稔君
中津井 真君

「異議なし」と呼ぶ者あり
○委員長(田中一君) 御異議ないと認め、さよう
決定いたします。

委員の異動

三月二十六日

辞任

向井 長年君

補欠選任

高山 恒雄君

四月二十日

辞任

武内 五郎君

補欠選任

小野 明君

四月二十一日

辞任

武内 五郎君

補欠選任

小野 明君

四月二十七日

辞任

林田 悠紀夫君

補欠選任

寺尾 豊君

四月二十八日

辞任

上田 稔君

補欠選任

矢野 登君

五月六日

辞任

寺尾 豊君

補欠選任

林田 悠紀夫君

五月七日

辞任

林田 悠紀夫君

補欠選任

上田 稔君

五月八日

辞任

大森 久司君

補欠選任

赤間 文三君

五月九日

辞任

大森 久司君

補欠選任

赤間 文三君

政府委員 国務大臣 建設大臣

建設政務次官 建設大臣官房長

建設省計画局長 建設省計画局宅

建設省計画局宅 地部長

常任委員会専門 常任委員会専門

事務局側 営業課長

事務局取引部長 大蔵省銀行局総務課長

事務局取引部長 建設省住宅局調査官

事務局取引部長 全国宅地建物取引業協会連合会

事務局取引部長 会長 住宅建築協会

事務局取引部長 事長 東郷 民安君

参考人 上田 稔君

参考人 林田 悠紀夫君

参考人 朝日 邦夫君

参考人 中島 博君

参考人 坂本 史郎君

参考人 磯辺 律男君

参考人 沢田 光英君

参考人 松田 清君

参考人 沢田 光英君

参考人 松田 清君</p

人は、この法律の施行後一年間は許可を受けた積立宅地建物販売業者とみなすものとし、また、積み立て金等保全措置を講ずべき類についても所要の経過規定を設けることとしたとしております。

○委員長(田中一君) 引き続き、両案の補足説明をお聴取りいたします。計画局長。

○政府委員(高橋弘篤君) ただいま議題となりました宅地建物取引業法の一部を改正する法律案の内容につきましては、資料をお手元に配布いたしておりますが、その要点のみを重点的に御説明申し上げたいと思います。

第一条の改正は、今回の改正によりまして消費者の保護を一層強化することとした趣旨を明確にいたしたのでございます。

第三条の改正は、宅地建物取引業法上、事務所として取り扱うものの範囲を政令で明確化することとしたのでござります。

第五条は、従前の第四条を改正して免許基準を整備したものでございますが、改正の要点は、宅地建物取引業者の人的構成にかかる要件の強化でございます。まず、不正行為等によりまして免許を取り消されたとき等におきまして、新たな免許を受けることができない期間を従来の二年から三年に延長いたしたのでござります。次に、法人の役員としての範囲を改めて、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対しても取締役等と同等以上の支配力を有するものと認められる者、すなわちいわゆる黒幕をも含めることとしたものでございます。さらに、免許を申請した者の使用者で政令で定めるもののうち不適格者がある場合も免許をしてはならないこととしたものでございます。最後に、宅地建物取引業に関して不正または不誠実な行為をするおそれがあるかな者に対する対応も免許を与えてはならないこととしたものでございます。

第十三条は、宅地建物取引業者が自己の名義を

もつて他人に宅地建物取引業を営ませる、いわゆる名義貸しを明文をもって禁止することとしたものでございます。

以上が、この法律案の提案の理由及びその要旨であります、何とぞ慎重御審議の上、すみやかに御可決くださるようお願い申し上げます。

○委員長(田中一君) 引き続き、両案の補足説明

をお聴取りいたします。計画局長。

○政府委員(高橋弘篤君) ただいま議題となりました宅地建物取引業法の一部を改正する法律案の内容につきましては、資料をお手元に配布いたしておりますが、その要点のみを重点的に御説明申し上げたいと思います。

第一条の改正は、今回の改正によりまして消費者の保護を一層強化することとした趣旨を明確にいたしたのでござります。

第三条の改正は、宅地建物取引業法上、事務所として取り扱うものの範囲を政令で明確化することとしたのでござります。

第五条は、従前の第四条を改正して免許基準を整備したものでございますが、改正の要点は、宅地建物取引業者の人的構成にかかる要件の強化でございます。まず、不正行為等によりまして免許を取り消されたとき等におきまして、新たな免許を受けることができない期間を従来の二年から三年に延長いたしたのでござります。次に、法人の役員としての範囲を改めて、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対しても取締役等と同等以上の支配力を有するものと認められる者、すなわちいわゆる黒幕をも含めることとしたものでござります。さらに、免許を申請した者の使用者で政令で定めるもののうち不適格者がある場合も免許をしてはならないこととしたものでございます。最後に、宅地建物取引業に関して不正または不誠実な行為をするおそれがあるかな者に対する対応も免許を与えてはならないこととしたものでございます。

第十三条は、宅地建物取引業者が自己の名義を

もつて他人に宅地建物取引業を営ませる、いわゆる名義貸しを明文をもって禁止することとしたものでございます。

第三章は、宅地建物取引主任者に関する規定でございますが、このたび宅地建物取引主任者制度について、登録制とする等その整備をはかることとしたことに伴い、新たに一章を設けることとしたものでございます。

まず、第十五条及び第十六条は、取引主任者の設置及び宅地建物取引主任者資格試験について定めたものでございまして、従前の第十二条の二及び第十二条の三の規定と同じ趣旨のものでございます。

まず、第十五条及び第十六条は、取引主任者の設置及び宅地建物取引主任者資格試験について定めたものでございまして、従前の第十二条の二及び第十二条の三の規定と同じ趣旨のものでございます。

第十七条は、不正受験者に対する処分として、合格の取消しまたは受験の禁止ができるほか、情状によりましては、三年以内の受験の禁止もできることとしたものでございます。

第十八条は、取引主任者の登録制度について規定したものでございます。すなわち、取引主任者資格試験に合格した者で一定の欠格要件に該当しない者は、当該試験を行なった都道府県知事の登録を受けることができるとしたものでございます。

第十九条は、不正受験者に対する処分として、

合規の取消しまたは受験の禁止ができるほか、情

状によりましては、三年以内の受験の禁止もでき

ることとしたものでございます。

第二十条は、取引主任者の登録制度について規

定したものでございます。すなわち、取引主任者資格試験に合格した者で一定の欠格要件に該当しない者は、当該試験を行なった都道府県知事の登録を受けることができるとしたものでございます。

第二十一条は、不正受験者に対する処分として、

合規の取消しまたは受験の禁止ができるほか、情

状によりましては、三年以内の受験の禁止もでき

ることとしたものでございます。

第二十二条は、取引主任者の登録制度について規

定したものでございます。すなわち、取引主任者資格試験に合格した者で一定の欠格要件に該当しない者は、当該試験を行なった都道府県知事の登録を受けることができるとしたものでございます。

第二十三条は、不正受験者に対する処分として、

合規の取消しまたは受験の禁止ができるほか、情

状によりましては、三年以内の受験の禁止もでき

ることとしたものでございます。

第二十四条は、取引主任者の登録制度について規

定したものでございます。すなわち、取引主任者資格試験に合格した者で一定の欠格要件に該当しない者は、当該試験を行なった都道府県知事の登録を受けることができるとしたものでございます。

第二十五条は、不正受験者に対する処分として、

合規の取消しまたは受験の禁止ができるほか、情

状によりましては、三年以内の受験の禁止もでき

ることとしたものでございます。

第二十六条は、不正受験者に対する処分として、

合規の取消しまたは受験の禁止ができるほか、情

状によりましては、三年以内の受験の禁止もでき

て、業者に対して媒介の依頼を行なわない契約の当事者に対しても重要事項の説明を行なわなければならぬこととするとともに、重要事項として説明すべき事項を充実したものでございます。また、割賦販売の場合におきましては、その相手方

に対しまして、通常の説明事項のほか、割賦販売条件等についても説明をしなければならないこととしたものでございます。さらに、從来、業者の義務とされておりました重要事項の説明を取引主任者に行なわせなければならぬこととし、あわ

ることとして、取引主任者の職務責任を明確化することとしたものでございます。

第三十六条は、第三十三条と同様に宅地建物取引業者が行なう取引等における契約の締結等の時期の制限について定めたものでございます。

第三十七条は、従前の第十四条の四を改正したものでございますが、さらに、宅地建物取引業者は取引主任者をして交付する書面に記名押印をさせなければならないこととして、重要事項の説明とあわせて、取引主任者の職務責任の明確化をはかつたものでございます。

第三十八条から第四十三条までは、宅地建物取引業者が行なう広告の登録の手続、登録を受けた事項に変更があった場合の変更の登録等について定めたものでござります。

第三十九条から第四十四条までは、宅地建物取引業者がみずから売り主となる売買契約に関し、消費者に不利な契約内容の適正化、前金保全措置等必要な規制を行なうこととしたものでございます。

第四十五条は、従前の第十八条の二に第二項及び第三項を追加いたしまして、業者は取引主任者に取引主任者であることを証する証明書を携帯させなければならないということにしたの

ます。

第四十六条は、従前の第十九条の二に第二項及び第三項を追加いたしまして、事務所以外の建設省令で定めるその業務を行なう場所につきまして、あらかじめ、その所在地、業務内容等を免許権者及びその所在地を管轄する都道府県知事に届け出なければならないこととしたものでございます。

第四十七条は、第五十一条から第六十四条まで

は、指定保証機関について規定したものでござります。

第五十二条は、指定保証機関としての指定は、前金保証事業を営もうとする者の申請により行なうこととしたものでございます。

第五十三条は、指定を申請した者が、資本の額

するにあたりまして売り主の瑕疵担保責任を民法に規定するものより軽減し、その結果買主に不利となる特約をしてはならないこととしたものでございます。

第四十一条は、いわゆる青田売りの場合におきましては、銀行、信託会社その他政令で定める金融機関または建設大臣が指定する機関の保証を受けるかまたは保険会社との間ににおいて保証契約を締結しなければ前金を受領してはならないこととしたものでございます。

第四十二条は、宅地建物取引業者は、宅地または建物の割賦販売について賃料金の支払いの義務が履行されない場合において催告したあとでなければなりません。

第四十三条は、割賦販売等の場合において相当の猶予期間をおいて催告したあとでなければ、契約の解除または残金の一括払いの請求をすることがあります。

第四十四条は、所有権留保等の禁止について規定したものでございます。

第四十五条は、代金の額の十分の三をこえる額の支払を受けた場合には所有権を留保してはならないこととしたものであります。

第四十六条は、代金の額の十分の三をこえる額の支払を受けた場合には所有権を留保してはならないこととしたものであります。

第四十七条は、第三項を追加いたしまして、業者は取引主任者に取引主任者であることを証する証明書を携帯させなければならないということにしたの

ます。

第四十八条は、従前の第十九条の二に第二項及び第三項を追加いたしまして、事務所以外の建設省令で定めるその業務を行なう場所につきまして、あらかじめ、その所在地、業務内容等を免許権者及びその所在地を管轄する都道府県知事に届け出なければならないこととしたものでございます。

第四十九条は、第五十一条から第六十四条まで

は、指定保証機関について規定したものでござります。

第五十条は、従前の第十九条に第二項を追加いたしまして、事務所以外の建設省令で定めるその

業務を行なう場所につきまして、あらかじめ、その所在地、業務内容等を免許権者及びその所在地を管轄する都道府県知事に届け出なければならないこととしたものでございます。

第五十一条は、第五十一条から第六十四条まで

は、指定保証機関について規定したものでござります。

第五十二条は、指定保証機関としての指定は、前金保証事業を営もうとする者の申請により行なうこととしたものでございます。

第五十三条は、指定を申請した者が、資本の額

が五千万円以上の株式会社でないとき等においては、建設大臣は指定をしてはならないこととしたものでございます。

第五十六条は、指定保証機関は、建設大臣の承認を受けたとき以外は、兼業をしてはならないことを定めたものでございます。

第五十七条から第五十九条までは、責任準備金、支払保証及び保証基金について規定したものであります。

第六十一条は、指定保証機関に対する建設大臣の改善命令について規定したものでございます。

第六章の第六十五条から第七十条までは、宅地建物取引業者に対する監督処分及び取引主任者等

に対する懲戒処分に関する規定でございます。

第六十五条においては、指示ができる場合としまして、この法律の規定に違反したとき、業務に関する他の法令に違反し、宅地建物取引業者として不適当であると認められるとき及び取引主任者が懲戒処分を受けた場合におきまして宅地建物取引業者の責めに帰すべき事由があるとき、を新たに追加することとし、また、業務の停止を命ずることができる期間を六ヶ月以内から一年以内に延長するとともに、業務の停止を命ずることができる場合を拡大したものでございます。免許の取り消しにつきましては、第六十六条に規定いたしております。

第六十七条は、宅地建物取引業者の事務所の所在地または宅地建物取引業者の所在を確知できないときにおきましては、免許をした建設大臣または都道府県知事は、その事實を公告し、三十日を経過しても当該業者から申し出がないときは、その免許を取り消すことができるという規定でございます。

第六十八条は、取引主任者もしくは登録を受けたが宅地建物取引業者の業務に従事していない取引主任者資格者が名義貸しを行なった場合等についての懲戒処分について規定いたしておるわけでございます。

第七十条は、業務の停止または免許の取り消し

の処分をしたときはその旨を公告しなければならないこととしたものでございます。

第八章第七十九条から第八十五まででは、罰則に関する規定でございます。

これらについては從前の第二十四条から第二十九条について必要な条文の整理を行なうとともに、新設規定の違反措置に対する罰則を追加いたしました。

最後に附則でございますが、これはこの法律の施行の日等について定めることとしたものでござります。

以上、本法律案につきまして重点的に御説明申し上げた次第でございます。どうぞよろしくお願い申しあげます。

次に積立式宅地建物販売業法案につきまして、資料をやはりお手元に配付いたしておりますが、その要点のみを重點的に御説明申し上げます。

第一条は、この法律の目的を定めたものでございます。この法律は、積立式宅地建物販売業者につきまして許可制度を実施し、その事業に對して必要な規制を行なうことによりまして、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保し、もつて購入者等の利益の保護をかねるとともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達に寄与することを目的とすることとしたものでございます。

第十四条は無許可事業等の禁止について定めたものでございます。

第七条から第十条までは、許可についてのいろいろ手続について規定したものでございます。

第十六条は、積立式宅地建物販売業の許可の申請等に關しまして必要な事項は省令で定めることとしたものでございます。

第十五条は、名義貸しの禁止について定めたものでございます。

第三章は積立金等の保全措置についてその内容、権利の実行等に關する事項を規定したものでございます。

第十七条は、積立金等の保全措置を講すべき義務について定めたものでございまして、この業者

は、基準日、すなわち毎年三月三十一日及び九月三十日において、積立式宅地建物販売の契約を締結した者で宅地または建物の引き渡しを受けていないものために積立金等の保全措置を講じ、その旨をその許可を受けた建設大臣または都道府県知事に届け出なければならないこととしたものでございます。

第二条につきましては、この法律において使用いたしております特別の用語の定義を定めたものでございます。

第三章は積立金等の保全措置についてその内容、権利の実行等に關する事項を規定したものでございます。

第十八条は、積立金等の保全措置は、營業保証金の供託または營業保証金供託委託契約の締結でござります。

第三十九条は、營業保証金の供託について定めたものでございます。

第二十条は、營業保証金供託委託契約の受託者

の三分の一に相当する額を積立金等の返還債務として資本または出資の額が政令で定める額を満たすものであること、積立式宅地建物販売業を健全部に遂行するに足りる財産的基礎を有するものであること、この積立式宅地建物販売契約の内容が政令で定める基準に適合すること等を定めたものでございます。

第二十一条は、營業保証金供託委託契約は、委託者たる業者が第三十六条第一項各号の一に該当することとなつた場合におきまして、受託者が委託者のために營業保証金の供託をすることを約する契約としたものでございます。

第二十二条は、積立式宅地建物販売業者と積立式宅地建物販売の契約を締結した者で宅地または建物の引き渡しを受けていないものは、供託をさられた營業保証金について、当該契約の返還債権の弁済を受ける権利を有することとし、その権利の実行については、第二節で定めたものでございます。

第二十三条は、積立式宅地建物販売業の許可の申請等に關しまして必要な事項は省令で定めることとしたものでございます。

第二十四条は、積立式宅地建物販売業者があるとともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達

を確保し、もつて購入者等の利益の保護をかねるとともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達

を確保し、もつて購入者等の利益の保護をかねる

とともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達

を確保し、もつて購入者等の利益の保護をかねる

とともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達

を確保し、もつて購入者等の利益の保護をかねる

とともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達

を確保し、もつて購入者等の利益の保護をかねる

とともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達

第五条は、積立式宅地建物販売業の許可の基準として資本または出資の額が政令で定める額を満たすことあること、この積立式宅地建物販売契約の内容が政令で定める基準に適合すること等を定めたものでございます。

第六条は、建設大臣または都道府県知事が積立式宅地建物販売業の許可を拒否すべき場合を定めたものでございます。

第七条から第十条までは、許可についてのいろいろ手続について規定したものでございます。

第十四条は無許可事業等の禁止について定めたものでございます。

第七条から第十条までは、許可についてのいろいろ手続について規定したものでございます。

第十六条は、積立式宅地建物販売業の許可の申請等に關しまして必要な事項は省令で定めることとしたものでございます。

第十七条は、積立金等の保全措置についてその内容、権利の実行等に關する事項を規定したものでございます。

第十八条は、積立金等の保全措置は、營業保証

金の供託または營業保証金供託委託契約の締結でござります。

第三十九条は、營業保証金供託委託契約の受託者

の三分の一に相当する額を積立金等の返還債務として資本または出資の額が政令で定める額を満たすものであること、積立式宅地建物販売業を健全部に遂行するに足りる財産的基礎を有するものであること、この積立式宅地建物販売契約の内容が政令で定める基準に適合すること等を定めたものでございます。

第二十条は、營業保証金供託委託契約は、委託者たる業者が第三十六条第一項各号の一に該当する

こととなつた場合におきまして、受託者が委託者のために營業保証金の供託をすることを約する契約としたものでございます。

第二十二条は、積立式宅地建物販売業者と積立式宅地建物販売の契約を締結した者で宅地または建物の引き渡しを受けていないものは、供託をさられた營業保証金について、当該契約の返還債権の弁済を受ける権利を有することとし、その権利の実行については、第二節で定めたものでございます。

第二十三条は、積立式宅地建物販売業の許可の申請等に關しまして必要な事項は省令で定めることとしたものでございます。

第二十四条は、積立式宅地建物販売業者があるとともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達

を確保し、もつて購入者等の利益の保護をかねる

とともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達

を確保し、もつて購入者等の利益の保護をかねる

額の三分の一に相当する額を積立金等の返還債務として資本または出資の額が政令で定める額を満たすものであること、この積立式宅地建物販売契約の内容が政令で定める基準に適合すること等を定めたものでございます。

第二十条は、營業保証金供託委託契約は、委託者たる業者が第三十六条第一項各号の一に該当する

こととなつた場合におきまして、受託者が委託者のために營業保証金の供託をすることを約する契約としたものでございます。

第二十二条は、積立式宅地建物販売の契約を締結した者で宅地または建物の引き渡しを受けていないものは、供託をさられた營業保証金について、当該契約の返還債権の弁済を受ける権利を有することとし、その権利の実行については、第二節で定めたものでございます。

第二十三条は、積立式宅地建物販売の許可の申請等に關しまして必要な事項は省令で定めることとしたものでございます。

第二十四条は、積立式宅地建物販売業者があるとともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達

を確保し、もつて購入者等の利益の保護をかねる

とともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達

を確保し、もつて購入者等の利益の保護をかねる

額及び支払い方法等の契約にかかりますところ

の三分の一に相当する額を積立金等の返還債務として資本または出資の額が政令で定める額を満たすものであること、この積立式宅地建物販売契約の内容が政令で定める基準に適合すること等を定めたものでございます。

第二十条は、營業保証金供託委託契約は、委託者たる業者が第三十六条第一項各号の一に該当する

こととなつた場合におきまして、受託者が委託者のために營業保証金の供託をすることを約する契約としたものでございます。

第二十二条は、積立式宅地建物販売の契約を締結した者で宅地または建物の引き渡しを受けていないものは、供託をさられた營業保証金について、当該契約の返還債権の弁済を受ける権利を有することとし、その権利の実行については、第二節で定めたものでございます。

第二十三条は、積立式宅地建物販売の許可の申請等に關しまして必要な事項は省令で定めることとしたものでございます。

第二十四条は、積立式宅地建物販売業者があるとともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達

を確保し、もつて購入者等の利益の保護をかねる

とともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達

額及び支払い方法等の契約にかかりますところ

の三分の一に相当する額を積立金等の返還債務として資本または出資の額が政令で定める額を満たすものであること、この積立式宅地建物販売契約の内容が政令で定める基準に適合すること等を定めたものでございます。

第二十条は、營業保証金供託委託契約は、委託者たる業者が第三十六条第一項各号の一に該当する

こととなつた場合におきまして、受託者が委託者のために營業保証金の供託をすることを約する契約としたものでございます。

第二十二条は、積立式宅地建物販売の契約を締結した者で宅地または建物の引き渡しを受けていないものは、供託をさられた營業保証金について、当該契約の返還債権の弁済を受ける権利を有することとし、その権利の実行については、第二節で定めたものでございます。

第二十三条は、積立式宅地建物販売の許可の申請等に關しまして必要な事項は省令で定めることとしたものでございます。

第二十四条は、積立式宅地建物販売業者があるとともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達

を確保し、もつて購入者等の利益の保護をかねる

とともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達

を確保し、もつて購入者等の利益の保護をかねる

とともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達

を確保し、もつて購入者等の利益の保護をかねる

とともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達

を確保し、もつて購入者等の利益の保護をかねる

とともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達

を確保し、もつて購入者等の利益の保護をかねる

とともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達

を確保し、もつて購入者等の利益の保護をかねる

とともに、積立式宅地建物販売業の健全な発達

るの重要な事項を相手方に説明をしなければならないこととし、また、これらの事項等を記載した書面を交付しなければならないこととしたものでございます。

第三十五条は、積立式宅地建物販売業者が目的物等の確定前に契約が解除された場合におきまして契約の締結及び履行のために通常要する費用の額とこれに対する遅延損害金の額の合計額をこえ

六

○上田稔君 実は先ほど申しましたように、女の方なんかが行かれますと、おとりのところで、これは見に行つて値段が高いと、だから、したがつて本物のところに行くと、そうすると案内してそれを取られてしまうと、こういうような事例が多いのではないかと思うのですからつい手付金くらい出しておくかということで出すというと、それがとんでもないことになつてくる。あるいは人が口うまく言わるものですからつい手付金がいまして、おとりはおとり、おとりと言つたらいけませんけれども、実際にあるものはこうだとか、そのほかに大きいものはこの別にありますといふことを具体的にやはり書くような指導をしていただくと非常にいいのではなかろうかと思うのでございます。したがいまして、そういう通達の中にもそういうなこともきめていただきたいと思うのでござります。

それから次に、今度案内を受けに行くということになるわけでございますが、案内を受けに行きますと、そのときになるほど重要な事項についてはこれを表示しなければいけないということになつております。したがいまして、そういうものもいたぐりでございましよう。しかし、なかなかやけにお商売ですから、これは案内に行く人がなかなか口がうまい、事実に合わないようななつております。したがいまして、そういうものもあるいは言われるかもしれない、言われるのが多くんじやなかろうか。そういうような口頭で言ったもの、それがもう著しく事実と合わない、こういったようなときには何かそういう罰則がございますですか。

○政府委員(高橋弘鷹君) いまの問題は、いわゆる広告、新聞、その他による広告の問題ではございませんで、いわゆるセールスマントと称する者がいろいろ口頭で有利なことを言うという場合でございます。したがいまして、実際に契約をする場合には、この法律に基づきまして、先生のおつ

しゃしゃましたように重要な事項の説明をしていただきと所在、その他を書いた書面を交付するということになつておりまして間違いないわけでございます。したがつて、その契約をする前の段階におきまして、そういうセールスマン等がいろいろお問い合わせ下さいましても、これについては特段の法律上の規制はないわけでござりますけれども、そういうセールスマン等につきましてのいろいろな会社側が監督だとか、また研修をするとか、その他につきましては十分意用いなければならぬと思いますし、今後も私どももそれについて指導してまいりたいというふうに考える次第でございます。

○上田總督　そうしますと、そのセールスマンが口頭で言つたことについては会社としては責任を持つたない、こういうことになるわけでありますか。

○政府委員(高橋弘鷲君)　先ほどから申し上げましたように、実際にそういう話を聞きながら、今度は契約を締結する際には重要事項の説明と書面での交付とを、しかもこれは今回の法律改正によって責任のある取引主任者というものがこれを実際に行なうということを明確にいたしておるわけでございます。その際に先ほどのセールスマンがいろいろ説明したことと非常に違うという場合におきましても、これは契約をしないということもあるうかと思いますけれども、その点につきましては法律の規制は、セールスマンにつきましての規制はないわけでござります。しかしながら、先ほどの研修なり指導をするということを会社側が考へなければいけないと思いますし、私どももそういう点についていろいろ指導いたしたいというふうに申し上げた次第でございます。

○政府委員(高橋弘篤君) 口頭で言つたこと、これが契約の際にどうも違う、著しく違う、したがつて契約はやらない。こういう場合に手付金を納めておりました場合は、やっぱり手付金は取られるわけですか。

○政府委員(高橋弘篤君) 先生のおつしやいます手付金についてでございますけれども、手付金は契約を締結する際に手付としてこれは出すわけでございます。したがいまして、その段階におきましておそらく契約締結でございませんから、手付というものはないのではないかと思います。したがいまして、そういうセールスマンがいろんな口頭で話したときに契約を直ちに締結するわけではございませんので、手付を出すということはないというふうに考えておるわけでございます。

○上田稔君 たとえば現地に案内をされて、その場合に、この土地はこういう土地ですからいいんですよというようなことを言って、いろいろ土地に対する宣伝をされる。あなたたちは家を建てられるときにこんな縁の中のいいところにお建てになつたらいいということを言って、家はすぐになつて建てるような話になつておる。ところが実際によくあとで書類のときに調べてみたらそれは都市計画上のいろいろな制約があつて、それはそのときに見られないかもしれませんけれども、ちょっと簡単に建てられない。しかし、まあ手付金はちょっと気がつかない、気がつかないではない、案内を受けているわけですからそのときに口頭でバーッと言わされた。そうしたらそれは制約があつてどう上のはつきりした制限があつてだめだ、あるいは道路の予定地制限の中に入つておつた、あるいは河川の付近地の土地であつたりしていく地下室をつくろうと思つたやつができるない、そういうような事態に突き当つた、だからこれはやっぱりやめます、こういうようなことを言つたときに、手付金はやはり取られてしまうのですか。

市計画法に基づく制限等も入つておるわけでござります。契約を成立させる前に取引主任者をして、これは説明させなければならぬということになつておるわけでございます。したがいまして、先生のおっしゃる手付は契約締結の際に手付を出すわけでございますけれども、おそらくよく慣例があるわけでございまして、これはまあ本契約で行なわれております申し込み証拠金というようなものではないかと存じますけれども、その申し込み証拠金というものにつきましてもいろいろ慣例があるわけでございまして、これはまあ本契約の締結にはならないわけでございます。したがいまして、いまの話のその実際に本契約を締結する前にそういう申し込みの証拠金というようなものを出して——五万円が十万円というのが慣例のようありますけれども、そしてあとで契約を結ぶ。本契約のときにこれは代金の一部なり手付の一部になるという事例だらうと存ずるわけでございます。そういう場合におきましては、これは普通本契約の締結でなければ、慣例によりますと、いろいろの場合がございますけれども、そのときの約束で、それは本契約を結ばなければ返さないという場合とそれから返すという場合と両方あるようでございます。したがいましてそれについて本契約の締結をしないから返さないということもあるうかと存じますけれども、これは額が小額であるわけでございますが、問題にされるのはそういう申し込み証拠金みたいな五万か十万を出して、そして先生のおっしゃるようにこれは実際の手付だというようなことで本契約を結んでしまっては、これは本契約を結んでしまうわけでございます。手付は五万、十万という額ではないし、額が大きいですから、それを手付と考えますとその差が相当あります。したがつてそういう場合には、あとは私のほうで立てかえておきますよというふうなことを業者が言つて、そしてそういう契約を誘引す

る、手付の貸与をしてそして契約を説引するという行為がございます。これは現在でも法律で禁止されておるわけでございます。したがつて、そういうことは法律上罰則もございます。また今回罰則の強化をはかつております。さらには行政処分をできるということになつておりますので、そういう点の予防はできるわけでございます。そういうようなことを考えておるわけでございます。

○上田稔君 大臣にお願いをしたいのですが、どうもそういう申し込み金というか、手付金といふか、非常に零細な方々からそういうものをだまし取るというか、女人にこういうものをお出しになつておるといひますよということで、とにかくお出しになつておつてくださいと、こういうようなことでうまいことごまかして取つておくと、こういうことが現に多いわけでございます。そういう悪徳の周旋屋といふか、宅建業者の下で働いておる人にこういう人が多いというのは、これは今後家を求める人にとって非常に問題になるんじやないかと思ひますので、そういう者がおる会社、業者といふものに対して厳罰でひとつ臨んでいただくようにお願いをいたしたいと思ひます。

○国務大臣(根本龍太郎君) そういうような悪徳の者が出了場合には行政処分をいたします。いわゆる許可の取り消しをする、そういうような措置をもちましてやつてきます。そういうものは一般の善良なる国民を食いものにして、正常なる業者ではありませんので、そういうものは处罚いたします。

○上田稔君 次に、建物の手抜きでございますが、建物を手に入れた場合におきまして手抜きがある場合、これがなかなかしろうとにはわからないのではございます。第四十条でございますが、これによつて民法での一年というものを少し延ばしてよろしいと、こういうことになつておるわけでございますが、実際は鉄筋コンクリートの建物あるいは鉄骨コンクリートの建物になりますと、なかなか表から見てもわからない。内部の鉄筋の配置でありますとかあるいは手抜きして、鉄筋が極端に言つ

たらまとめて棒にして入れてあって、外側だけコンクリートが入っているというようなものがあるのではないかと思うのであります。これがわからない。ところがこれが地震があつたりするとわかつてくるので、一年や二年あるいは三年くらいでまだひびが入ってくる程度でどうもはつきりわからないというのが多いのではないかと思うのです。こういう鉄筋の配置の本数がちょっと一本足らなかつた、こういうようなことはおそらくわかりませんでしようが、ギュッとほんとうは配筋をしなければいけないのが、まとめて束にしてはあつたり、あるいは著しく少なくしてあつたりすることによって、あとになつてわかつてきた。こういうときにはどういうふうになるのでございましょうか。局長に質問します。

とも、先生のお叱りをいたしました。そういうなかなかが消費者にとってわからないものもあるわけでござりますけれども、瑕疵担保責任は特約を二年とすればそれ以上は責任はないわけでございますから、その建築物をつくる際におきましてやはり建築基準法なり、宅地造成におきましては開発許可という面から、質の向上その他におきまして十分検討して、そして質の悪いものができないよう規制するということが必要であろうかと存するわけでございます。本法におきましては、そういううえでござります。本法におきましては、そういううえでござりますが、そういううえでござりますが、取引についてのいろいろな消費者の保護という形をとつておるわけでござりますので、瑕疵担保責任を先ほど申し上げましたように、いろいろな事情から特約を結ぶ場合には二年以上というふうにきめておる次第でござります。

○政府委員(高橋弘篤君) 地震その他の場合にいろいろなことが発見される、これにつきましては、いろいろなまたほかにも因果関係とかその他の耐震のいろんな基準だとかいうようなものもあらうかと思ひますけれども、先ほど申し上げましたように悪意でいろんな建築物を建築するという場合においては、先ほど申し上げましたようにあくまで瑕疵が起つた場合の点でございます。最初から手抜き工事であつて、惡意でそういうものをつくつてそれを売つたという場合におきましては、これは二年ということでなしに、やはり惡意に基づいておることでござりますから、損害賠償が請求できるというふうに解釈をするわけでござります。同時に、売り主が建築基準法違反のもの、その他法令違反のものをつくつたりして、知つていながらそれを売るというような場合におきましては、これはその住宅業者といふものは不正または著しく不当な行為ということに該当いたしますので、行政処分はできるというふうに考えておる次第でございます。

○上田稔君 その点は第何条で見ればよろしゅうございますか。

○政府委員(高橋弘篤君) 最初に申し上げました点は、民法の原則でございます。それからあと監督につきましては第六十五条でございます。

○上田稔君 そしたらしますと、コンクリートの建物でございますと、そういう瑕疵というものがあって、手抜き工事があって不良工事といいますか、そういうものがあつてもなかなか出てこない。地震があつたり、あるいはまだ何かの特別なことが起らぬ限りなかなかそれがわからぬい。そういうときには通常はそういうものについてはいままでおやりになつておらないのじやないかと思うんですが、そういう事例がありますでしょうか。

○上田急官　今までの建物の場合くるきま
まで原則に基づきまして損害賠償が請求できるわ
けでございます。従来の宅地建物の取引におきま
しては、先ほど申し上げましたように大体一年と
いう特約をいたしておりますがございますけれど
も、具体的にそういうことについての事例は聞い
ておりません。

は、木造建築物が非常に多かつたんじやないか。

がわかるというのが通常じやなからうか。しなうとが見てもわかる、こういうのが通常じやなからうか。またその瑕疵が一年か二年たってあらわれてくるというのが通常じやなからうか。したくんです。ところが現在では鉄筋コンクリート、コンクリートで被覆してある建物が非常に多くなつておる。こういうことに応じてやはりそういう職れた瑕疵というものを発見するのは非常に困難になつてくる。だからこれがほかの原因——地震の場合もあるし、それからまた火事からの延焼といふか、そういうことから焼けてしまつてからわかつた。こういうのはしようがないかもしれないけれども、金を返してくれといふのは無理かもしれないけれども、とにかくそういう悪徳なことがわかつた。こういうのはこれから出てくるんじやなからうか。こういう業者に対してはやはり私は厳罰で臨んでいただきたい。そうして、非常にわかりにくい瑕疵、わかりにくい悪徳というものをやはり処罰していただきように考えていただいたほうがいいんじやなからうかと思うわけでござります。この点ひとつ御研究をいただきたいと思います。

○政府委員(高橋弘篤君) そういう物件について、これを質のいいものにつくり上げていくということにつきましては、宅建業法以外のほかのいろんな建築基準法なり、それから都市計画法なりその他の法令でも確保されるべくいろいろな検討がされる必要があるうと存じます。またそういうものにつきまして、質のいいものをつくるためのいろいろな努力というものは、技術的にも検討され

ましては、十分ひとつ今後とも検討さしていただきたいと思います。また、先ほど申し上げましたように、そういう基準があるのに無視して悪意でやつた、つくつとそれを売った業者というものにつきましては、先ほど申し上げましたように厳重にこれは行政処分をいたしたいというふうに考えておるわけでございます。

○上田稔君 もう一つ最後に、こういう鉄筋コンクリートのような外から見てもわからないような建物がこれからふえてくる、そういうものを購入する人がふえてくる、マンションみたいな。そういうことになりますと、もう買うときには建つてしまつておるわけですから見えない。だから、やはりその建築中にある程度見ておかないと、こういうことになるわけでございます。したがいまして、こういうことについては、何かそういうものを監視していくだけよくなき団体をつくりてもらえないか。たとえば協会をつくりて、その協会で建築中にそういう配筋であるとか、あるいは非常に危険なものについて、地下工事であるとか、そういうものについて、そういうものをちょっと見に行くというか、監督をするというか、そういうようなことを考えていく、そういうような協会でおやりになつていただくとか、そういうようなことができないのかどうか。またそういうことについて御研究をいただいておるのかどうか、御質問をしたいと思います。

○説明員(沢田光英君) 建築工事で、鉄筋コンクリートの場合鉄筋その他が中へ入つてなかなかあとで検査ができない。こういうものにつきましては、従来の基準法におきましても、もちろん確認の際に図面をチェックするほかに、鉄筋コンクリートに關しましては現場で配筋検査をやる、かようなかつこうになつております。主事が配筋検査をやる。ただ、なかなか手が回らない。特にそういうものが住宅にまで及びますと、手が回らないというふうなことがあります。そういうふうなものまで含めまして、たとえば日本

おきましては、自主的にそういうような建て売り業界をつくりまして、それを守るうじやないかというふうなことをすでにやっております。私どももそういうものについての指導を行なっております。さらにその基準になりますものは、実は公庫の資金で、そういう建て売りのものが公庫の資金に關するものがござりますが、こういうものは住宅金融公庫の基準に従つてやられるようなかつこうでございますので、こういうものがもとになつていただがいまして、そういう協会でおやりになつて業界ではそういう自主的な基準がきめられておる、かような状態でございます。ただ、いろいろなケースが出てまいりますもので、今後ともさよなうな制度は十分に充実していくないと、かように考えております。

○上田稔君 私は、こういう協会でおやりになつていただくのは非常にけつこうだと思うのです。したがいまして、そういう協会でおやりになつていただくのはいいんだけれども、国としてもそういう協会に對してひとつ助成を考えいただきたい。というのは、今後、こういう建物があえてくることと、それからもう一つは、それをお買いになる国民の皆さん、そういう——鉄筋コンクリートに関する知識というものがそうおありになる方は少ない。こういうことから、ぜひとも協会で保証をしていただく、JISのようなものでほんと判を押していただくと、そうすれば安心して買える、こういうことになりますので、これは国としてもぜひともお考えをいただきたいと思うわけでございます。ひとつお願いをいたします。

○説明員(沢田光英君) ただいま先生JISのお話が出ましたけれども、JISそのものは工業規格といいまして、まあ工場でつくるもののようなかつこうでございます。ただいま住宅に関しましては、プレハブのようなものはだいぶ工場の中に入つてまいりました。したがいまして、部品とかあるいはプレハブ住宅のようなものはこのJISの線に今後乗せようとしております。ただそういう工業化できないものがいろいろてきておりま

す。こういうものにつきましては、先ほど来申しておりますような公庫の基準あたりが浸透しております。いまして自主的にやつておりますので、さらにはそういうものを一そつ充実をして何らかの向上をはかりたい、かように考えておる次第でござります。

○委員長(田中一君) ちょっと速記をやめて。
〔速記中止〕

○二宮文造君 思わぬ時間が早く回つてまいりました。私、引き続きまして現在の提案になつておられます二法案につきまして若干の質疑をいたしたいわけであります。

まず、昨年、大臣も御承知のように一連のマンション事件というのが起つて、大臣も非常に心を痛められ、またそれが從来問題になつてきました宅建業法を早急に改正をしようというひとつの気運にもなつたかと思うのですが、まず最初にお伺いしたいのですが、あのマンション事件で相当の被害者が出了わけであります。まあ業者に対しては免許の取り消しとかあるいはまたその告発とか、いま裁判の状態が係属されているわけでありますけれども、被害者、あるいはまた業者に対する業務改善命令、それからまた今回の宅建業法の改正と三つの点にわたると思うのですが、このマンション事件にかんがみまして建設省はどのように具体的な措置をとつてこられたか、計画局長でけつこうですが、答弁してください。

○政府委員(高橋弘篤君) 昨年の、いわゆるマンション事件が起つてました。その対策といいたしましていろいろな措置を講じられてきたわけでござります。先生御承知のように、昨年のマンション事件に関係いたしました業者は九社あつたわけでは、廃業の届けが出来ておるわけでござります。残りの二社は現在営業をいたしておりますけれども、いわゆることは監督官庁でござります東

京都の指示に従いましてマンション投資というものはこれはやめまして、そうして現在一般の分譲についてのあせん業または一般のマンションの分譲という業務に携わっておるわけでござります。

それからこの事件につきましてどういう対策をとつたかということをございます。まあ具体的な対策としまして東京都のとりましたものを概略申し上げますと、まず、法的には、いわゆる法に基づく指示をいたしまして消費者保護のための改善措置というものを命じておるわけでござります。

ね、これはどうなんですか、裏づけになる物件がいろいろな形で残されていて、またその大半が日本には別として解決の方向にいくべきはあるんですか、どうですか。

○政府委員(高橋弘篤君) 相当部分まだ残っておるわけでございます。先ほど申し上げましたように、宅地建物取引業法に基づきますいろんな業者に対する行政処分その他につきましては、できるだけの万全の措置を講じておるわけでございますけれども、現在こういうものにつきましてはいわゆる民事の手続でいろいろ行なわれている次第でございまして、先ほど申し上げました民事の手続につきましても東京都が間に入りまして弁護士の選任だと、また被害者の組織をつくるとか、それから請負業者との間をあつせんするとかそういうふうなことでやっておるのでございますけれども、どうしてもそういう行政権限としての限度があるわけでございます。それがどういうふうになつていくかということにつきましては、なほつきりしない点が多いわけでございますが、今後も東京都を督励いたしまして、十分事實上の指導をいたしまして何とか被害者が極力少なくなるよう指導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。

○二宮文造君 せつかく御努力願いたいと思います。

それから大臣後日改正案の内容についてまたお伺いをしたいと思うんですが、非常にラフな質問で恐縮なんですが、大臣の提案理由の中にも「最近における不動産に対する需要の急激な増大と多様化に伴つて」「取引の態様も複雑多岐にわたりつてある現状」でありと現状をこのように分析をされて、「不動産取引に関する紛争事例も多発する傾向にあり、宅地、建物の購入者等が損害をこうむる場合が多くなっております」と、率直に現状をこのように提案理由の中に述べておられる。さてそれで今回の改正になつた。どうでしよう、これで事故あるいは紛争が回避される、こういうような確信は大臣ありますか。後日中身についてま

たお伺いしたいと思いますが、概略的に。

○国務大臣(根本龍太郎君) 概略的に言いましてこれでもう完全に防止できるということは言えないと存ります。なぜならば善良な宅建業者もありますけれども、初めからチキ業法をやろうとする者も現在では絶無とは言えない、そういう状況でありますから、これは完全とは言えません。

ただしこれによって従来の消費者が非常に不測の損害を受けたことが相当程度これはカバーできぬおいずれ具体的な問題で御質問が出てくると思いますが、答申ではいまの三つに分類してやれ、こういうことがありましたけれども、これを実施しないまま今日に至つた理由についていろいろ批判、憶測もありますけれども、これはわずかの金額を保証金を今までの十万円が五十万円だと、あるいはデベロッパーに二百五十万円保証金を出させたという、それだけでこれはできるものではないと思います。そのことがこれでいいというふうにとられることがかえってあぶない。

むしろ消費者保護の立場からするならば、皆さんからもずいぶん言われたように私はこの保証保険制度を完全にしてやるということが一番大事だとう」と、こういうふうに宅地建物取引業といふものを定義がございまして、先生のおっしゃいましたように、宅地建物の売買、交換、それからそのあとに賃貸の代理若しくは媒介をする行為で業としておるものという点でございます。これは、「賃貸の代理」と申しますのは、代理人が自分の名前で本人に帰属するといふことを意味表示をいろいろする行為でございます。そしてその法律上の効果というものは、これら業界の分類、これの免許のやり方ももつとやはり業界も自主的に自主監督ができるといふふうなことまでこれはやらなければいけない点もあると思って、そういう点がまだ十分にいつておりませんから、いま二宮さんから言われたことが完全にこれが確保できるとは言いかねると思いますが、その点は今後もさらに順を追うと思いますが、その点は今後もさらにつつある現状」でありますと、甲の建物につきまして、実際に借りたり買ったりする丙との間でそういう契約が結ばれるわけでございますが、すべての権利義務は甲に帰属する、したがって代理人乙が丙に対して行なういろいろなものはすべて甲が申しこれを借りたり買ったりする丙との間でそういう家主になつて一般の入居者に貸すわけがございます。そういうのは賃貸でございまして、仲介とか代理とか媒介とかいうものではございませんから、この宅建業法の対象にこの法律ではなつていないのでございます。

○委員長(田中一君) 午前中の質疑はこの程度とし、午後一時まで休憩いたします。
午前十一時五十五分休憩

午後一時八分開会
○委員長(田中一君) ただいまから建設委員会を開いたします。

休憩前に引き続き、宅地建物取引業法の一部を改正する法律案、積立式宅地建物販売業法案、両法案を便宜一括して議題とし質疑を行ないます。

○二宮文造君 質疑のある方は、順次御発言を願います。

当事者双方の間に立つて法律行為を成立させるということでございます。したがいまして、あつせんとか仲介というようなことがこれに当たるわけございます。したがいまして他人の代理人として行為するものではないわけでございます。普通業界では立ち会い人とか仲介人とかという名前で呼ばれているわけでございます。そういうような

代理、媒介ということでございます。

○二宮文造君 まことに初步的な質問で恐縮なんですが、わかりました。その「賃借の代理若しくは媒介」という意味はわかりましたけれども、その場合にはいわゆる権利義務というものが本人には媒介」という意味はわかりましたけれども、それはよくわかりました。

そこで今度は、建物を借りてこれを他に転貸をする、しかもそれを業としている、そしてその場合にその権利義務が、いわゆる賃借り人と所有者と同じようなウェートで権利義務を転貸人に負うという場合、それを業としている場合と区別が非

常にしにくいと思うのですがね。だから業としているところは一緒です。それからまた権利義務が本人に帰るというところも一緒です。ただ本人と賃借り人との間に何がしかの契約があつて、賃貸契約じゃない、利用契約という形をとつてやつていくことを業としている、こういう場合には単純に私は借家契約とは言えない、こう思ひのですがね。この区別はどう整理されますか、宅建業法で。

○政府委員(高橋弘篤君) ただいま申されました点につきましては、建物の所有者がある業者にこれを貸して、そしてまたその業者がそれを借りて今度また転貸して一般の入居者にこれを貸すという場合でございまして、こういう場合は賃貸でございます。これは他人の建物を借りてそれを今度家主になつて一般の入居者に貸すわけがございます。そういうのは賃貸でございまして、仲介とか代理とか媒介とかいうものではございませんから、この宅建業法の対象にこの法律ではなつていないのでございます。

○二宮文造君 賃貸の場合にはつきりしているのは、これは第三者が当事者の依頼によりまして

です。賃貸ではないのです、賃貸契約じやない、利用契約をする。いわゆる何というか敷金みたいなものをして賃貸料は払わない、しかもその建物は管理いたしますと。そしてそれをさらに利用者という名前をつけておりますけれども、これも賃貸じやない、敷金を取る、こういうかつこうでやっていくことを業としている場合、これはやはりあっせんとか媒介とかあるいは代理とかというケースに半分突っ込んでいるような気がするのですがね。明確な整理はできないのではないかと思ふのですが、さらにくどいようですがこの点の見解を伺いたい。

されども、やはりこれは賃貸借ではないかといふうに考へてゐるわけでござります。

○二宮文造君 大体その区別はわかりました。そこで、今度現状から私問題点を指摘してみたいと思うのです。たとえば賃貸借の場合に、一軒自分が借りて、それが部屋が多いから下宿をやつてそして転貸をする、こういう場合もありましよう。あるいは一つの貸しビルを、自分が借家契約をして、そうして入居者を求めてさらに転貸をしていくという方式もありましよう。ところが最近はマンションブーム、非常に貸しビル形式が多くなりまして、不特定多数の人から建物の提供を受けて、そうして不特定多数の利用者にそれを転貸をしていく。こういう場合には単なる賃貸借ということじやなくて、それを業としている場合は、やはりそこに転貸人と所有者あるいは転貸人とその貸借り人、この間にトラブルが起きるということはもう予想されます。しかもこれからどんどん広がっていきますと、千世帯も二千世帯もの利用者を対象にする場合も出てきます。その場合には、やはり消費者の保護といいますか、利用者の保護といいますか、いまのようないわゆる賃貸契約だ、それはもう借家法に準拠するのだと、こういうふうな見解のようありますけれども、御承知のように借家法というのは大正十年です。その後昭和に入りまして、戦前に一回と四十一年でしたか、手直しをしただけで、借家とは何かという定義すらも法律には明記されていないような、いわば現在の状況から振り返りますと非常に整っていない法律ですね。それに準拠してやっていくには、こういう形式はどんどんこれからふえるとすれば、そういうトラブルをどう解決をしていくかというようなことは、これはまたいまの勢に合わした新たな問題だと思うのですね。必ずこの方式がずっと広がっていきます、広がっていくと問題が出てくる、やはり事前に手を打つという考え方も必要ではないか。借家法の改正なりあるいは新たにその不等定多數の者から借りて不特定多數の者に貸す、こういう場合、その時点をとらえ

て法律で網をかぶせるような特別立法、そういうものも必要になってきたのじやないか、こう思うのですが、局長どうでしよう。

○政府委員(高橋弘鷲君) 先生のおっしゃいましたいろいろな例でござりますけれども、ある建物を借りてそしてそれをまた転貸する、またマンションの部屋ごとに借りてこれをまた転貸する、相手方が不特定多数であるという場合、やはり先ほどから申しますように、法律上からは利用権設定というけれども、賃貸借であるということになりますので、本法の対象にはしてないわけあります。つまり本法、宅地建物取引業法といふものは売買とかまたは仲介というような一時的に完結するような、そういう取引行為とということを対象にいたしておるわけでございます。賃貸といふよううな継続的な行為といふものは対象にいたしていないわけでございます。したがいまして業法の対象にならないわけでございますが、業といふことにいたしておるから、業といふことにいたしておるから、業といふことはもちろんなるわけでございますが、本法の対象にならぬということを申し上げておるわけでございます。ただその場合には、先生のおっしゃるよう、いろんな法律関係が複雑で、特に入居者が不特定多数であるためにいろんな紛争その他が起ころる、つまり借家条件その他についていろいろやはりそういう問題があろうかと存じます。そういう場合には、そういう継続的な借家条件その他についてのいろんな規制なり紛争なり、消費者を保護するというたてまえの規制といふものは、確かに先生おっしゃるように検討すべき点があろうかと存じますが、それは業者としての規制というより、むしろそういう条件のいろんな規制とかいうようなことについて十分今後検討する必要があろうかと存じます。借家法のお話がございましたけれども、これは法務省の所管でございます。しかしながら建設省も住宅局その他ございまして、住宅問

題その他についてのいろいろな後質問ださうと有りますけれども、ひとつ関係方面とも十分連絡しながら、そういう借家条件についてのいろんな取りきめについての紛争がなくなるよう、また消費者保護の立場から何らかいろいろの措置を講ずる必要があるんじやないかという貴重な御意見に対しまして、十分検討してみたいというふうに考えておる次第でございます。

○二宮文造君 私も実態はよくわかりませんけれども、現在の宅建築者の中で、いわゆる建物の所有者から依頼を受けてアパートの管理をまかされておる、家賃の取り立てをする。いわゆるその入室から退居のときの交渉から、そういうものをもうアパートならアパート一戸を全部自分が委任、委託を受けて、まさに賃貸借を受けたような内容でもって管理をしている業者もいるわけです。まさしくもう賃貸契約はない、契約はないけれども自分がそれを持っていいわけですから、内容は賃貸借だというふうなことで、業務をやっている宅建築者もいるわけですね。そうしますと、あつせんの場合は宅建築者として規制を受ける、それからそういうふうにまさに内容が賃貸になっていますと、その部分については宅建築者としての規制は受けない。同じように登録免許を受けておりながら仕事の内容において、これは宅建築だ、これらは賃借りだ、こういうややこしい、——それがまた結局消費者に迷惑を転嫁するようなことも私は想定できると思うんです。ですから借家法だ、法務省の関係だということじやなくて、しかも、いま言いましたように、入ってくる人が不特定多数だけじやない、今度は所有者のほうも不特定多数になってくる。それから一括契約をして、一つの会社が不特定多数の所有者と一括契約をして、そして不特定多数の人には貸貸しをしていく、こういう方式がよろしいとか、かつまたこういう方式がどんどん広がっていくことになりますと、いまの時点で何らか消費者を保護する、そういう考え方を早急に急いでもらわなければならぬ。まあ前向きに検討するという趣旨の御答弁ですか

らあえて言いませんけれども、事態はそこまで迫っているという認識の上に立ってこの問題をとらえていただきたい。これは要望しておきます。必ずこれはもう新しいケースのトラブルが起きてまいります。

それから次に具体的な問題としてお伺いをした
いわけありますけれども、昨年の八月でした、
当委員会におきましていわゆる保証システムにつ
いて当局の見解をただしたわけあります。で、
建設省のほうで今回の宅建業法の一部改正にあり
まして、それぞれ業界に対し問題点といふもの
を提示してその意見を求めております。建設省
はほんから出された問題点はこういうふうに
これは四十五年九月二十一日、「宅地建物取引業法
の改正に関する問題点」こういうもので整理をさ
れまして、そうして「6その他の問題点」という
ところで「(1)マンションに関する問題」(2)マニショ
ン経営に関する問題」その中の(1)「いわゆる
保証方式」について建設省で整理された問題点を
読んでみると「入居者から家賃を取らないで分
譲価額相当の保証金を受領して、建物の利用権を
与え、自己の持家と同様に居住のため占用使用させ、
契約期間満了後、当該保証金を無利息で返還す
るもの」こういうマンション経営について意見
はどうか、こういう問題点の整理のしかたのよう
になつております。それに対しましていま申し上
げたような不動産協会それから日本高層住宅協会
は連名で保証金の安全が確保できる措置を講ずべ
きである、こういう回答意見が出ております。ま
た、全国宅地建物取引業協会連合会あるいは住宅
産業開発協会、日本分譲住宅協会、全国宅地造成
連合会、これらの協会はそれぞれ別個に、いずれ
も好ましくない、こういうふうな意見を述べられ
ておりますけれども、問題点として提起された建
設省の見解、また意見書を受けて今回の宅建業法
の改正にあたってこれは触れておりませんけれど
も、どういう趣旨で触れておられないのか。先ほ
どの局長の答弁によりますと、これは借家契約
だ、宅建業法とは全然関係がない、こういうふう

お話しを聞いておられながら業界に意見を聞かれたその趣旨はどこにあるんですか。

○政府委員(高橋弘鷲君) 先ほど先生のおっしゃいました宅建業法改正に伴ないますところの問題点というものは、確かに想定されますいろいろな問題点をすべて提起して、そうして関係方面的の意見を聞いてまいつたわけであります。そういうことによりまして、私ども十分広く意見を求めてこの改正に当たったのでございます。そのうちの一つにおきまして、先生がおっしゃいましたこういう保証金を積んで家賃を取らずに入居するという方法のマンション方式というものについて、これをどういうふうにしたらいいかという問題点を一つの問題点として出したわけでございました。それにつきましては、そのとき先生のおっしゃいましたようないろんな意見もあつたわけでございます。もちろんその意見を十分参照しながら検討してまいつたのでござりますけれども、結論は先ほど先生にお答え申し上げましたようなことになつたのでござります。もう一度簡単にそれを申し上げますと、そういう不動産の賃貸借というものにつきましては業としての規制という、宅建業者に対するこれを対象として業として規制するよりも、むしろそういう継続的な行為についての規制なり、トラブルの防止ということは、むしろそういう借家条件なりの内容についていま申し上げたような家賃とか地代とか権利金とか敷金とかいう条件について、何らかの条件の内容についていろいろ規制をし、またトラブルの予防をするということが一番大事であろうというふうに考えて今回この業としての規制をこの宅建業法の対象にいたさなかつた次第でござります。もちろん、先生のおっしゃいました積みました保証金の保全措置といふことにつきましては、もちろん大事なことでございますので、この点につきましては、いろいろ行政指導その他で完全な保全措置ができるよういろいろ指示をしてまいりましたし、今後とも努力したいというふうに考えておる次第でござります。

○政府委員(高橋弘蔵君) 昨年の八月十八日の先生の御質問の当時、保証システムを採用していることが判明している会社は、日本保証マンション株式会社一社でございましたが、現在も同社のみでござります。

○二宮文造者 日本橋の島田商事も若干そういうふうなやり方をやつておつたのですが、私の質問と前後しましてそういうシステムはやめておりますが、この点はどうでしょうか。

○政府委員(高橋弘蔵君) 先生の御指摘の島田商事につきましては、東京都に問い合わせましたところ、東京都の調査によりますと、おっしゃるとおり、保証システムによってお客様を募ったわけではござりますけれども、そのお客様が集まらなかつたということによつて、結局何もそういうシステムを利用したお客様を入居させるといふことなしにこれは終わりまして、このマンションは結局普通の分譲マンションにしたというふうに聞いておる次第でございます。

○二宮文造者 現在は日本保証マンションただ一社。あとに引き続いてそういうシステムでやつて、いこうという気配はありますかどうか、ほかに。

○政府委員(高橋弘蔵君) 現在は日本保証マンション株式会社一社のみでございまして、現在のところ私どもの聞いている範囲内では、あとこういう同じようなシステムで業務を行なおうという会社はないようです。

○二宮文造者 ちょっと公取さんいらっしゃいますか。——途中でたいへん恐縮なんですが、公取さんのほうでキャッチされた情報の中に、日本保証マンションと同様と言いませんが、それに類似した保証システムでやつて、こうとする、そういう情報をキャッチされたことがありますか、まだ事業は開始していないけれども、広告の段階か何かで。

○二宮文造君 鎌倉のほうで、そういうふうないわゆる新聞原稿が出てきて、それで公正取引協議会ですか、そちらのほうでチェックをして、これはまずいぞということで、いま業者と話し合いの最中だというふうなことを私仄聞しているわけですが、ですから保証システムを採用しようとすると動きが、具体的化はしないけれども、あちこちにこられから出そうだという気配があることだけは、ひとつ局長も御承知いただきたいと思うのです。全然ないことはないのです。ただ、協議会のほうでこれはまずいぞということで、いま業者を指導している段階ですから、このまま野放しにすると続出してくる、そういう傾向にあることを一応御承知いただきたい。

それでですね、この八月の時点で私が質問いたしましたときに、大臣は「御指摘の点は十分私も理解できます。その心配のないように事務当局をして万全の対策を講ずるように指示をして善処いたしたい」こういうふうな大臣の答弁をいたしているわけです。そこで局長にお伺いしたいのですが、いわゆる保証システムの検討ですね、その後どういうふうにされたか、今までの経過というものをお伺いしたいわけです。

○政府委員(高橋弘蔵君) 昨年八月に先生の御質問によりまして、いわゆる保証マンション方式についてのいろいろな改善方策につきましては、大臣が御答弁申し上げたとおり、大臣からも入居者が不測の損害をこうむることのないように対策を講じなさい、講ずるよう研究しろという御指示がございまして、こういうことによりまして私ども直ちにそういうことに取りかかつたわけでござります。この日本保証マンション株式会社の実体について調査いたしましたところ、一つは、この会社と建物の所有者、マンションの実際の所有者との法律関係が明確でなかったのでございまして、したがって、入居者はマンションをその日本保証マンション株式会社から借りるのか、建物の所有

者から借りるのか、契約上明確でないという点があつたわけでございます。先生御承知のように、これは三者で契約を結んでおつて、そういう法律上の性格が明確でない面があつたのでございました。したがつて、これを明確にするようによつてこの指示を八月の下旬に直ちにいたしたのでござります。それから第二点といつたまでは、保証金の保全措置の問題でございます。これにつきましては、抵当権の設定の登記とか、その他いろんな措置、また銀行の保証というものが、契約の文言上は、入居者が希望する場合にのみ行なうといふことになつておつたのでござりますので、これは必ずこういう措置を講ずるよう、契約上明確にしなさい、ということを指示いたしたのでござります。この二点の指示に対しまして、日本保証マンション株式会社が、第一点につきましては、直ちに八月の下旬からのものにつきましては、建物所有者から建物を同社が一括これを借り受けて、そしてこれを今度は入居者に転貸するということをはつきり契約上明確にいたしたのでござります。それから第二点につきましては、やはりこれは九月上旬からのものにつきましては、入居者が特に銀行保証を希望するというとき以外につきましては、必ず抵当権の設定登記を行なうと申します。その他の後ともさらいろいろな点について、消費者保護がはかられるように改善策を指導してまいりたいと考えておるわけでございます。

○二宮文造君 そうすると、具体的な項目で、局長さんははたしてそこまで掌握されているかどうか、私もちょっとわからぬのです。日本保証マンションの今までの契約の実績とか、保証金の総額とかいうものはおわかりでしょうか。

○政府委員(高橋弘篤君) 日本保証マンション株式会社が今まで業務として行ないましたマンションにつきまして申し上げますと、四カ所御承

知のようあるわけでございますが、その合計契約済みの戸数が百四十五戸でございます。それから第二点のお尋ねの保証金の受け入れ額について

は、これは四十六年の三月三十一日現在でございますけれども、十三億七千九百万ということになりますけれども、おつしやるとおり物件は四つであります。田園調布ハイツ、池田山ハイツ、プレジデント目黒ハイツ、パレス高輪。これがおつしやるとおり百四十五戸の契約戸数になつております。それで受け入れた保証金額はこれをプラスするんでしようか、約十七億ぐらいになつております。建物の所有者に保証すべき金額は約三十億円、こういう計算になつております。それでも御承知でしようか、田園調布ハイツ、それぞれの物件の所有者はだれか、それから所有者とその資本系統はどうなつておるかということは局長さんのお手元でわかりましようか。

○政府委員(高橋弘篤君) まず最初の受け入れる

金額の十七億でござりますけれども、この金額につきましては入居者からこれは全部納入しても

五番目のパレス高輪、このパレス高輪は中央区銀座三の七の十六の所在地になつておりますし、その名前は東日企業株式会社、ここは社長は山田

穂重さんですけれども、取締役に小宮山勇さんが名前を連ねております。これはやはり小宮山さんの一族のよう伺っております。この東日企業は総武都市開発株式会社の子会社だと、こういうふうにお名前を承っております。それから先ほど御答弁ありませんでしたけれども、五番目の物件、高円寺ブランチはこれは株式会社ニッポンサービスというものが施主になつておりますが、これはまるつきり日本保証マンションと同一資本系統、こういうふうに伺っております。そういたしますと物権の所有者はそれ自身が設立されて、違う会社ではありますけれどもその資本は足立産業というものを軸にしましてそうして入りましているような感じがいたします。これはあとで私また御検討をお願いする最後の保証の問題にかかるわけでござりますけれども、そういう実態になつてます。でそれらの施主から、同一資本系統の五つの施主から日本保証マンションが保証金を預かつて利用者と契約をしていて。こういう実態にあることを、まず絶対的に御認識をいただきたいわけです。そこで今度は保証マンションの施主と契約の中身について、保証マンションが保證金を取りますね、それを施主にはどういうふうに保証金を支払っていくような契約になつております

ハイツ、これは当時は株式会社多摩川ハイツといふのが施主でございました。ところが現在ではそれが新光土地建物株式会社と称号変更しました。

○二宮文造君 これは四月二十日の状態でござります。したがつて、ここに置いてございます。この新橋の五の十六の一といふのは池田山ハイツの所有者株式会社池田山ハイツ、同じ所番地です。ですから同じ系統だろうと思

います。それからプレジデント目黒ハイツは目黒の一の三の十六に事務所がございますが、この

株式会社目黒会館の代表取締役小宮山矩子さんと、こうなつておりますが、おそらくこれは小宮山さんの系統の方だと私聞いております。それから四番目のパレス高輪、このパレス高輪は中央区

穂重さんですけれども、取締役に小宮山勇さんが名前を連ねております。これはやはり小宮山さんの一族のよう伺っております。この東日企業は総武都市開発株式会社の子会社だと、こういう

ふうにお名前を承っております。それから先ほど御答弁ありませんでしたけれども、五番目の物件、高円寺ブランチはこれは株式会社ニッポンサービスというものが施主になつておりますが、これはまるつきり日本保証マンションと同一資本系統、

こういうふうに伺っております。そういたしますと物権の所有者はそれ自身が設立されて、違う会社ではありますけれどもその資本は足立産業

田山ハイツにつきましては、これは日本保証マンション株式会社と所有者と入居者の間で三者の契約を結んでおりまして、この保証金の納入はこれ

は全額保証マンション株式会社に納入いたしております。それから目黒ハイツにつきましては、これは建物所有者と日本保証マンション株式会社と所有者とに納入するとい

うようでござります。それから池田山ハイツにつきましては、これは建物所有者と日本保証マンション株式会社が一括利用権の設定をいたしてお

りますか、御了解している程度でけつこうです。

○政府委員(高橋弘篤君) パレス高輪の例について申し上げますと、建物の一括利用権設定契約と

いうものをこの日本保証マンション株式会社と建物の所有者の間に締結いたしておるわけでござります。そういたしまして、この日本保証マンショ

ン株式会社はこの建物の所有者に対しまして保証金を納入するということになつておりますけれども、簡単に申し上げますと、入居者から納入を受けた保証金の九割相当額の保証金を建物所有者に

納入するという形になつておるのでござります。○二宮文造君 いまパレス高輪だけ伺つたんですが、田園調布ハイツ、それから池田山ハイツ、それからまたプレジデント目黒ハイツ、これはどう

でしょ。

○政府委員(高橋弘篤君) 最初の田園調布ハイツにつきましてはこれは同社のじかの所有のものでござりますので、これは入居者との利用権設定の契約を結んでおるわけでござります。それから池

田山ハイツにつきましては、これは日本保証マンション株式会社と所有者と入居者の間で三者の契約を結んでおりまして、この保証金の納入はこれ

は全額保証マンション株式会社に納入いたしてお

ります。それから目黒ハイツにつきましては、これは建物所有者と日本保証マンション株式会社と所有者とに納入するとい

うようでござりますけれども、この保証金の納入につきましては、これは建物所有者と日本保証マンション株式会社が一括利用権の設定をいたしてお

ります。○二宮文造君 そこで保証マンションも業務を始めていろいろなケースにぶつかって、それぞれ経営内容の改善をしながら進んでいらっしゃる様様が

ここにはつきりしてまいるわけです。施主との契約がそれぞれ違つてきてる。たとえばパレス高輪の場合に、お客様から一〇〇%預かってそうして施主に九〇%渡す。あと一〇%の差はどうい

う名目で保証マンションは取るのでしようか。

○政府委員(高橋弘篤君) この日本保証マンション株式会社が、同社が建物所有者に納入しますの

は九割でござりますので、その納入者から受け入れますところの保証金の差額は御承知のとおり一〇%であるわけでございます。この一割といふものにつきましては、これは貸し付けの条件としてしまして賃借に際しましての敷金の性格を有するというふうに、そういう保証金の納入であると私どもも考へておるわけでございます。同社はこの一〇%の相当額を運用しまして、まあそれで利益を上げておるという形のものでございます。

○二宮文造者　そうしますと賃借料に相当するのは、運用利益が賃借料に相当するのですか。

○政府委員(高橋弘篤君)　仰せのとおり、この同社が預かっております一割の保証金は、これは契約が終了しましたら返還すべき性質のものでございます。したがいまして、同社はこの一割を運用して利益を上げるということでございます。一番最初に申し上げましたように、新しい貸し家方式でございまして、家賃は取りませんけれども、この会社がその保証金を一度に納入させることによつて、そういうことで実質的、経済的には家賃と同じものを取つていくようにしてゐる、それは家賃とみなされるというふうに解釈されるわけでござります。

○二宮文造者　そこでもうちょっと中身について、局長さん御存じかどうかあれなんですが、池田山ハイツの場合は、四十四年の十一月に販売を開始しました。そのときの戸数が九十八戸です。ところがその四月二十日現在で利用者があつて契約をしたのが六十四戸。そうしますと三十四戸まだ入居者がないわけです。そういうまだあいている戸数が三十四戸ある、大体六〇%ぐらいしか満ちてない。しかもその施主との契約はマンションとの契約のときに一〇%入れて、あと十二カ月間に残額を全部納入する。しかもお話をによりますと全額納める、こういう基本契約になつておりますね。全額になりますと十四億三千四百九十万円ですか、こういう金額になりますが、これがマンショーンから池田山ハイツに支払われているかどうか。それからまた高輪の場合は、三十四戸の契約で販

壳開始が四十四年六月、もう二年前です。これは九〇%をいつまでに払うという基本契約になつておりますか。その契約のとおりに払うとすれば五億七千九百八十五万円、保証マンションは施主の東日企業に納入せなきやならぬわけですから、現在の契約戸数は十八戸、三十四戸に対しても十八戸、四月二十日現在です。この金額が施主に支払われているかどうか、この点はどうでしようか。

○政府委員(高橋弘篤君) まず最初の池田山ハイツについてでございますが、先生のおっしゃるとおりに、九十八戸のうちに契約戸数は六十四戸でございます。これにつきまして、先ほど総体的なことで御説明申し上げました。入居者から受け入れておりますところの保証金の金額は、池田山ハイツについては八億でございます。したがつて、まだ入居者から入つてないものが相当あるわけでございます。それからそれを今度は建物の所有者に対して納入している保証金の金額は六億一千三百万ということになつておるわけでございます。契約時に建物所有者にすべてをこれは払うと入してないということでございます。それからパレス高輪についても同様でございまして、契約戸数が十八戸でございまして、これらの入居者がから受け入れた保証金の金額は一億七千二百萬でございます。これを建物所有者に対しまして納入いたしております保証金の金額は一億三千八百万であります。これもやはり契約時に九割をこれを納入するということには至っていないものでございます。

○二宮文造君 先ほど私申しましたように、同一資本系統ですから、経営の内容によつて基本契約条項どおりにやつてなくとも、まあまあ内々におさまつておるんだろうと思ひますけれども、外から見ますと別個の企業体になつておりますし、その肝心かなめの基本契約のところがまあまあで進められておるということに、一まつの私やはり

はつきりしないものを感じてならぬわけです。どうでしようか。こういう九十八戸の戸数に対して六十四戸——一年以上経過をしまして六十四戸、約六〇%の入居しかない。それからまたパレス高輪の場合は、四十四年六月に販売開始して、そして三十四戸。二年もたたんとしておるのに十八戸しか契約がない。こういう状態でいわゆる保証マンションの経営というものは成り立っていくんでしょうねうか、この点はいかがでしよう。

○政府委員(高橋弘篤君) 保証マンションの経営の問題につきましては、私ども実は経営内容を詳細に把握いたしておりませんし、経営上のことはわからないのでござりますけれども、先生のおっしゃるようにも、たとえば九十八戸の池田山ハイツの中で六十四戸しか契約されていない、あとはそのままであるというようなことにつきまして、私どもいろいろ会社から聞きますと、非常に高級マンションが多過ぎて一般の人が購入するには高過ぎた——高過ぎたということはちょっと語弊がありますけれども、保証金を積むには高過ぎたということがございまして、もつと一般向きのものを建設する必要があるというようなことを経営人としていろいろ考えるというふうに聞いておるわけでございますが、そういうふうなことによりまして、この会社が今後十分経営改善をはからるべきものははかられていくんじゃないかといふふうに考えておるのでございますが、私ども経営の内容につきましては承知いたしていない次第でございます。

○二宮文造君 そこでまず二つお聞きしたいのですが、パレス高輪の場合に、いわば利用者から預かった保証金の中で一〇%を保証マンションで留保して、あと九〇%を施主に渡すと、その保証マンションが預かっている一〇%はあくまでも預かり金ですね。その運用利益によって経営は成り立っていくかなければ返還のときに困りますからね、これは手はつけられないわけです。預かり金の性格から言いますといつでも準備をしていなければなりません、こういうのですね。それは入居者が退

居する場合には現金でお返しをいたしますと、こういう契約になつていては、退居するときに保証金を支払う義務者、債務者、これはどうなんでしょうか。だれが払うんでしょうか。
○政府委員(高橋弘萬君) 最初のお尋ねは、この同社が預かっておりまつ一割の保証金についてでございますが、これは先生のおっしゃるとおりでございまして、一割を同社が、これは入居者が納入したものの一割を預かっておるわけございます。したがつて契約終了時期または退居するときにはこれは返還するものでございまして、同社はこの一割を運用して、たとえば不動産の売買等に運用して、そしてその運用益というものによつて会社が一般的なものに充てているというふうに私も考えておるわけでございます。
それから実際に退居いたしたときに、保証金を契約どおりに返還するということについてでござります。これはまず返還債務者というのは、第一には日本保証マンション株式会社が負つておるわけございまして、この会社からもちろん預かつたお金及び建物所有者に納入した保証金というものを返してもらう、そうしてこれを全額返還するということになるわけでございますが、もしも保証マンション株式会社が払えないという場合にあれば、返還財源につきましては御承知のように建物所有者も連帯保証となつておりますので、建物所有者も、これに対しても返還の債務者になるわけござります。またそれが連帯保証していてもそれが返せないという場合には——これはかりにあるといたしますと、その際には銀行保証といふものがある場合には、銀行が保証して返還するということになります。また銀行の保証にかえまして、入居者を権利者といたしますところの抵当権が設定されております場合にはおきましては、これは以上申し上げましたよしないいろいろな債務の履行がされないときにおきましては、入居者がこの抵当権を行使して、そしてこれを返してもらうということになりますかと存じます。

ンションが利用者に返還する、それはもちろん施主のほうから返還を求めてする。ところが施主のほうでは、九割ないし全額を受け取っている施主のほうはいつでもその支払いに応じられるような準備金というものの制度は備えているんでしょうか。施主のところで全額ないし九割の返還に応じるための準備金というものを設置しているかどうか、この点はどうでしょうか。

○政府委員(高橋弘篤君) 建物所有者が大体九割

—— 最近の例では九割保証金を預かっておるわけだと思います。もちろん先生のおっしゃるようだいさというときにはこれの返還をまず保証マンション株式会社にこれを返還していくわけですが、いさいますが、その建物所有者である会社がどういうのは、その経理内容は私ども把握いたしておらないわけですが、当然そういうものについては返還できるようなそういう体制で常にあります。きだというふうに考えておるわけでございます。

○二宮文造君 それでおっしゃるマンションの表示の問題なんかを通じまして業務の改善というものにも、いろいろ今日まで努力をされてきている。相當に往復があったよう伺っておりますが、これまでの経過というのをちょっとお知らせ願えませんか。

○説明員(坂本史郎君) 御存じのように、公正取引委員会として表示の問題として、景品表示法に基つく不当表示の問題、一般消費者に誤認を与えるような表示があるかどうかといふ点に聞しまして、特に一番問題になるのは保証金が全額返還されるという表示があるわけでございますが、これが表示どおり実際に全額返還されるかどうかといふその保証の裏づけがたして十分にあるかどうかといふ点でございます。もし保証の返還のための裏づけが十分でないのにそれが全額返還されるかのような印象を与えるとすれば、これは一般消費者に誤認される表示といふことになるので、問

題になるというふうに考えられますわけでござります。そこで、昨年先生からの御指摘もございま

して、この表示を裏づけるような契約条項とかその辺をいろいろ検討したわけでございますが、從来の契約条項では、必ずしも保証金の返還のための保証が十分明確ではないのではないか。これは先ほど建設省のほうからも御説明がございましたが、建設省のほうからも御説明がございましたけれども、そういう点を担当者のほうで指導いたしまして、まあ新しい契約条項については保証金の返還のための保証に関する補充措置としまして、マンションの利用区分所有権について、利用者を権利者とする抵当権の設定、登記をする手続を行なうことが明確にされているわけでございまして、保証金の返還については一応の裏づけはあるのではないか。ただこのような物件担保の確保を行なうだけ十分かどうか。先生先ほどからお話をありますように、保証金がはたしてその場合に完全に返還されるかどうか、その原資が十分確保されているかどうかという点の疑問はなお残つておりますが、現状として、まあこの表示が景品表示法の不当表示の問題になるというふうには必ずしも判断いたしがたい点がございますので、今後十分その動向を監視してまいりたいというふうに存じております。

○二宮文造君 建設省あるいは公取、さらにはまたその当事者である日本保証マンション株式会社、この三者が非常に業務の改善について今まで努力をし協力をされ、消費者の皆さんに誤解を与えないよう努められてきたこの努力は、私は十分に承知いたしております。健全な運営をますますやついただきたい、こういうふうに思つております。枝葉の問題になりますけれども、たとえばお金は返つてくる措置がほしい、そういう方には保証料を自分で払いさえすれば銀行保証をつけましょう、こういうふうな契約の内容にもなっています。それからまた、それだけでもまだ不十分だ、の保全のための仮登記も、これは希望ある場合だけではないかぬじやないか、全部そうするようにならどか、これも会社ではそうなさつたようです。それからまた、それだけでもまだ不十分だ、御答弁のように、将来は希望の場合には抵当権も設定いたしましよう、あるいは建物所有権の移転存じております。

○二宮文造君 建設省あるいは公取、さらにはまたその当事者である日本保証マンション株式会社、この三者が非常に業務の改善について今まで努力をし協力をされ、消費者の皆さんに誤解を与えないよう努められてきたこの努力は、私は十分に承知いたしております。健全な運営をますますやついただきたい、こういうふうに思つております。枝葉の問題になりますけれども、たとえばお金は返つてくる措置がほしい、そういう方には保証料を自分で払いさえすれば銀行保証をつけましょう、こういうふうな契約の内容にもなっていますが、私思いますのに、表示が退去の際は現金でお返しをします。こういうふうに表示がされようなど表示は法律概念を変えるというので遠慮したほうがよからう。これも最近のいわゆるパンフレットには載つておりません、改善されたと思えます。それからまた、たとえばまだちよつと疑問が残るのは、ある特定の金融機関と非常に縁がありますし、それからまたパンフレット等見まし

ば銀行保証がとれますよといややり方ではなまぬ

るのであつて、もし現金で返しますという表示を続ける以上は、当然の裏づけとして銀行保証と

いうものが希望あるなしにかかわらず裏づけられ

てこそ、現金でお返しますという表示が生きて

くるのじやないか。こう思うのですが、この点行

くとして、この会社もいろいろ入居者が

株主におりますと、いかにもそれが資本的にパン

クしております——確かに出資をしているんで

しようけれども、株式会社の場合は有限責任です

から、出資金の範囲しか責任がない。ところが名

前がずらつと大手業者が並びますと利用者はそれ

だけやつぱり誇大に認識をする、これらの表示は

まだ若干残っているんじやないか。最近のパンフ

レットでございますけれども、これも公取さん御

存じだらうと思いますが、先ほど局長がおっしゃつた大手の建設業者、この名前がずらつと並んでお

りますが、こちら側には一流企業が出資して設立

した堅実な会社です、これを見ますと飛びつきま

す。この辺も多少特定の金融機関と直接的につ

ながりのあるような、そういうような表示のしか

た、それから一流企業、大手が出資しております

す、パックおります、こういうような強制を与

えるような表示のしかたについて、問題点として

今後も御検討願いたい、こう思うのです。非常に

会社も努力されて今日まできて、先ほどの局長の

御答弁のように、将来は希望の場合には抵当権も

設定いたしましよう、あるいは建物所有権の移転

設定につきましては、これはすべて会社の負

担の設定につきましては、これはすべて会社の負

担で設定いたしておるわけでござりますけれど

も、抵当権につきましては、先生のおっしゃるよ

うにマンションの価値というものが今後も非常に

上昇していくならば、抵当権を実行いたしましても、これは保証金を返還できるわけでござります。抵当権の設定につきましては、これはすべて会社の負担で設定いたしておるわけでござりますけれども、抵当権につきましては、先生のおっしゃるよ

うにマンションの価値というものが今後も非常に

上昇していくならば、抵当権を実行いたしましても、これは保証金を返還できるわけでござります。

けれども、これは実際に現金そのままというこ

とにマジックの価値というものが今後も非常に

上昇していくならば、抵当権を実行いたしましても、これは保証金を返還できるわけでござります。

存じますので、またその保証料の負担につきましても、先生のおっしゃるような趣旨を十分尊重いたしまして、今後も会社を強力に指導してまいりたいというふうに考えるわけでございます。

○二宮文造君　銀行局の方、さつき審議官は時間の都合でお帰りになつたが、経済調査さんおいで、一番最初の田園調布ハイツの場合は、入居者が希望しますと、利用者が希望しますと東洋信託が五年間の債務保証をやつたわけです。それで五年間だけ債務保証をする、あの十年は知らぬぞという印象を利用者に与えてしまう、これじゃ銀行の信用にかかる、また利用者にしてみると十五年の契約ですから、まさか五年とは思っていないからペテンにかけられたという印象を持ってもらつては困るというので、東洋信託お手あげで引っ込んだじやったのですね。銀行保証の場合に、十五年とか十五年とかそういう長期間にわたる銀行保証というのが、現在の銀行法による業務あるいは相互銀行法による通常の業務として十五年なら五年間の債務保証というのには可能でしょうかどうでしよう。

○説明員(磯辺律男君)　これは契約いたしましたら可能でござりますけれども、しかし御承知のように、そういった長期の契約というのは、必ずしも銀行経営として健全でございません。ですからそういうふうに、そういったときわめて長期にわたる債務保証というのはやさしいようにしております。

○二宮文造君　現在の銀行法の銀行の通常業務それからまた相互銀行の通常業務の範囲の中に、五年なら五年間の債務保証というのは可能でしよう

り普通銀行それから相互銀行といったような、主として短期資金を供給している、そういう金金融機関がきわめて長期間にわたる債務保証をするということは、やはり金融機関の健全な運営から考えまして、必ずしも好ましいことではないと考えております。

○二宮文造者　局長、いまのような答弁のような模様です。御趣旨はよくわかるのですが、現実に銀行業務、普通銀行それから相互銀行の銀行業務として長期にわたる債務保証、五年でも長期のようですが、債務保証というのは銀行として非常にむずかしいという現状のようです。ですからこの点もお含みの上で、できないことを業者に押しつけても、業者のほうはそれはやりたいでしようけれども、肝心かなめの相手方ができませんから、この点もあわせて善処していただきたい。ですから結局私は現金がすぐ返るという表示ですね、それをまた魅力にした利用者の求め方、ここに無理があるのではないか。だからそれをいつそ消してしまいか、消してしまっていまのままの状態でいわゆる債権の保全はできていますよという、こういう表示にして、そういう利用者の納得にしてやつていただくか、あるいはまた銀行なんかに、取引銀行なんかに善処を願つて、五年間は信託銀行でなら可能のようです、五年間にについてはこうですと、こういうような表示に変えるか、この点をひとつ明確に指導していただきたい。

それからまた公取さんのほうにお願いしたいのですが、いま言いました、特定の金融機関をバッタにしたような印象を思わせるような表示、それからまた大手の建設業者をバックにしたような錯覚を——要意はないと思うのです、ありのままなんんです、事実出資しているのですから。だけれどもそれからくる反応というものがあるのでしたら、この点についても消費者なり利用者に誤解を起こさせないように、またこれ関係者と御協議の上で善処をお願いして、健全なまたトラブルのない方向に指導していただきたい、こう思うわけであります。

○説明員(坂本史郎君) 御指摘の点は、十分関係方面とも相談して検討したいと思っております。○二宮文造君 いわゆる宅建業法の網の中にかかるないこういう業態、これは一つじゃないと思うのです。もう貸しビル、貸し事務所、これからどんどんそういうものが建ってきます。どうしても所有者は入居者を求める、それからまたそれとの賃貸契約のトラブル、繁雜さ、あるいは賃料の納入そういうもののが繁雜さというものからのがれたいというので、この保証システムにはよりませんけれども、いわゆる賃貸借の中にいろいろな姿のものが出てきて、もうそれこそ複雑多岐なものが出でてきて、またいわゆる業界の秩序といいうものが混乱してくることが当然私は予想されると思うのです。ですから、これは冒頭の質問に返りますけれども、そういう業とする者、しかも一つだけの物件を対象にするんじゃなくて、不特定多数の物件を対象にする場合は、これはもう網をかけてもごくわずかになつてくると思います。そういうものは何らかの方法でトラブルを起させないように、たとえば先ほど口をすっぱくして、賃貸借の条件によって規制をしていくと、こうおっしゃつておりますが、借家法には賃貸借の条件といいうのはないのです。もう行政指導しかない。行政指導しかないのでしょうか。しかし条例によると、よるべき法令がありませんから、解釈によつて、これはもう民事訴訟にておりますが、借家法には賃貸借の条件といいうのではありませんけれども、こういう現状を踏まえて、そういう特定の賃貸借をやっている場合、これはやはり住宅業とは言いませんけれども、何か準拠する法律というものを考えて、トラブルを起こせないよう早くに検討していただきたい。これは政的的な配慮也要りましょうけれども、局長の答弁申し上げますけれども、この問題は、どうもこの範囲内、そしてその補足を政務次官にお伺いして、私終わりにしたいと思います。

○委員長(田中一君) 速記開始。
〔速記中止〕
○委員長(田中一君) 建設大臣が衆議院本会議に出席されましたから、これから参考の方々に御意見を伺うことにいたします。
速記とめて。

○政府委員(田村良平君) このたびの業法の改正につきましては、いろいろと御論議をいただいておりますが、従来一番ショックでありましたのは、やはり不良マンションその他一生涯住宅を求めている人々に対するこういった法律、制度の非常に弱い点、それをどう改正するかということです。審議会その他の御答申を得て今日提案申し上げているわけでございます。ただいま二官先生から御指摘のありましたような、またいま局長から御答弁申し上げましたような、これですべて十分ではないと思いますが、御指摘の点につきましては、省内におきましても十二分の検討を加えまして、新しい住宅政策の一環としても、重大な不動産取引上の問題でありますから、善処してまいりたいと思います。以上御答弁いたします。

○委員長(田中一君) これは一番最初に申し上げました。ございます。が、これは一番最初に申し上げました。ごとにいたしたのでござりますけれども、先生のおっしゃるとおりに、こういうものにつきましてのいろいろなトラブルがやはりあるわけござります。こういう宅地建物の取引といふものは、一時的なものじやなしに継続的な賃貸借の関係というものの条件をどうするかということにつきましては、十分ひとつ関係の行政機関とも連絡をとり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ります。先生のおっしゃるとおり、不特定多数の一般の入居者というものを相手にしての業でござりますので、何らかの改善策といふものが考えられてしかるべきだと私どもも考えます。十分ひとつその業の規制ということになしに、むしろ継続的な借家条件というものについての内容について検討させていただきたいと思います。

参考人の方々が御出席されましたので一言ござります。本日は御多忙中のところ当委員会に御出席いたしましたが、最近における不動産に対する需要の急激な増大と、多様化を伴う現状であります。当委員会におきましても、この機会に両案について深い関係をお持ちになつておられる参考の方々から、それぞれの立場における忌憚のない御意見をお伺いし、審査の参考にいたしたいと存じます。よろしくお願ひいたします。

これより御意見をお伺いいたいと存じますが、議事の都合上御意見をお述べの時間はお一人十五分前後にお願いいたします。

なお、参考人の方々の御意見開陳のあとで委員から質問がございますのでお答えを願いたいと存じます。御意見をお述べになつていただきます順序は松田参考人、東郷参考人、藤巻参考人の順でお願いいたします。

それでは松田参考人にお願いいたします。

○参考人(松田清君) 私は、全国宅地建物取引業協会連合会会長の御紹介いただきました松田清でございます。

今回の法改正に関しては、不動産業界に精通する立場から、眞の消費者保護の御点から、一部の不満足な点もありますがおおむね賛成であります。ここに二、三の点に触れさせていただきたいと思います。

営業保証金制度は原則的に廃止すべきだと思います。撤廃にかかる新たな処置として、住宅宅地審議会会長より去る日に答申されましたごとく、不動産取引によって生ずる消費者の損害の完全な補てんをはかるためには、営業保証金の性格にかんがみ、この制度のみによつて処置することは限界があるので、別途損害賠償基金制度等の創設について急速に検討すべきであるとの答申の線に沿つて実施方を強く要望するものであります。營業保証金の撤廃を叫ぶ意図は、消費者を守るために――善意の過失、不測の事故等は複雑多様な

不動産取引にあり、事故を防ぐには、消費者がかかる場合においてもその取引からこうむつた損害の補償が保証される機構が確立されなければならぬのであります。案といたしましては、現行の営業保証金を、供託しております保証金を基金としての団体保証機構について研究し、運用上における技術的研究を検討すべき問題が多いと思われるのであります。専門家の協力、指導を要望するものでござりますます。

る次第でございますが、各都道府県に指示等ござりまして、——このようないろいろな項目等は陳情書をもちまして、建設省当局並びに建設委員の方方に陳情書を提出いたしておりますが、こゝのような要望等が実現でき得ますように御協力の方を要請いたしまして、簡単でございますが、概略お話をさしていただきました。ありがとうございました。

○委員長(田中一君) どうもありがとうございます。

○参考人 東郷民安君 私はただいま御紹介にあります東郷民安でございます。

本日、当参議院の建設委員会という場所に、私どもの業界を代表しまして、若干意見を述べよといふ時と場所を与えていただきましたことに対しましては、深甚なる敬意を表しますとともに、また満腔の感謝をするものでござります。

私ども、今までとにかく建築基準法あるいは建設業法あるいはまた宅地建物取引業法という法律によりまして、営業を営まさせていただいておりましたものでございますが、どちらかというならば、一個の私生児として成長してきたかの感があるわけでございます。しかし、本日ここに新たに積立式宅地建物販売業法案というものがこの委員会において審議されておりますことによりまして、私ども業態が私生児としてのものから新たに認知される立場になったことの喜びを非常なる満身において感じてゐるものの一人でございます。したがいまして、幸いにしてその認知されんとするさなかにおいて皆さま方から意見を述べる場所を与えられましたことにつきまして、二、三その考え方を披露したい、かように思うものでござります。

まず、宅地建物取引業法の一部改正案と積立式宅地建物販売業法案のこの二つのものを対比してみた場合に、その第一条におきましては、聞けば、宅地建物取引業法から生まれたことにわれわ

の業態の特殊性が積立式宅地建物販売業法を生んだと、かように伺っておりますが、第一条におきましては、片一方は「免許」であり、片一方は「許可」とあります。似たようなことはではあります。せっかくの認知ならば、りっぱな戸籍の中われわれが私生児でなくなつて生活できるよう、いわゆる免許に近いものがわれわれに与えられるることを将来希望するものでございます。

第二点といたしましては、十八条が主になりますが、積立金等保全措置と申しますか、積立金等の範囲ということでございます。十八条におきましては、「積立金その他の積立式宅地建物販売の契約に基づいて受領している金銭」と、かようなることはでもって表現されているわけでござります。私どもは今回この時期にかかる法律ができることについては、満腔の賛意を表するものではございませんけれども、この法律の文面のそのとばの中にわれわれが業とする場合における不安がやや感じられるわけでございます。そういった不安がなくわれわれも業をさせていただきたいという意味合いにおきまして、「積立金その他の積立式宅地建物販売の契約に基づいて受領している金銭」と申しますと、非常なる広範囲の金銭といふうな解釈ができるわけでございます。私どもは、積立式宅地建物販売業法の第一条にもござりますとおり、消費者の保護ということにつきましては、すでに立法院において可決されました消費者保護基本法ができましたその当時から、消費者の保護というよりも、消費者のためにという気持ちでつゝてこの業を続けてきたつもりであるわけですが、したがいまして、私どもの企業として差し上げます、また門牌もつくれと言われば続いてつらせてもらひただいております、造園をやれと言わればそれもやらせていただいており

ます。それを一々別個の契約書でやればよろしい
でしょうが、包括契約においてお客様の便宜をは
かっているわけでございます。したがいまして、
どちらかというと、別個の契約になり得るものす
ら包括契約でいたしておりますために、この文面
によりますと、かような金銭まですべて供託、ま
たは金融機関の保証保険の対象になり得る可能性
があるわけでございます。かといって、これをす
べて別途契約ということにおいて契約書を多数つ
くりますと、ということは、消費者に対する手数ある
いはまた煩瑣、また私たちの企業にとりましてても
書類をあまたつくらなければならぬという不便
さがあるわけでございます。したがいまして積み
立て金というこの意味におきましては、他の法規
にも準用させていただくならば、会計法規等にも
ござりますことばを準用させていただきますなら
ば、定型的に定められた積立式宅地建物販売契約
約款に基づき、賦払いの方法により物件引き渡し
までに受領している金額、かようなる解釈をさし
ていただきますと、私たち現在顧客本位でやっ
ております、かかる代金の処理方法につきまして
も、きわめてスムーズに処理できる、かように考
えるわけでございます。あるいは政令あるいは省
令等におきまして、この辞句の解釈につきまし
て、現状われわれが顧客、消費者とともに営んで
おります仕事に支障のないよううござして、ただく
ならば、幸いこれに過ぐるものはないとかうに
考へているわけございます。また積み立て金の
保全措置といふものにつきましては、先ごろ、午
前中大臣よりも力強く御答弁がございました。こ
れは保証保険でなければならない、まさにわれわ
れが今までにも非常に大きく希望を持っていた
おことばが、今朝親しく大臣のおことばの中にう
かがえましたことは、われわれとしてきわめて気
強い思いがしているわけございます。ちなみにわれ
われが今までにも非常に大きくなり希望を持っていた
私どもの企業、住宅建築協会、この四社、大平住
宅、日本電建、三和建物並びに当産業住宅、この
四社でもって從来までお建てした戸数というものは
は五十五万九千八百七十一戸でございます。政府

のおやりになつてお仕事から見れば微々たる
ものではございますが、住宅五カ年計画等に幾ら
かで、民間としての一層にならしていただいて
おりますと、かような金銭まですべて供託、ま
たは金融機関の保証保険の対象になり得るものす
らあるわけでございます。かといって、これをす
べて別途契約といふことにおいて契約書を多数つ
くりますと、ということは、消費者に対する手数ある
いはまた煩瑣、また私たちの企業にとりましてても
書類をあまたつくらなければならぬという不便
さがあるわけでございます。したがいまして積み
立て金というこの意味におきましては、他の法規
にも準用させていただくならば、会計法規等にも
ござりますことばを準用させていただきますなら
ば、定型的に定められた積立式宅地建物販売契約
約款に基づき、賦払いの方法により物件引き渡し
までに受領している金額、かようなる解釈をさし
ていただきますと、私たち現在顧客本位でやっ
ております、かかる代金の処理方法につきまして
も、きわめてスムーズに処理できる、かように考
えるわけでございます。あるいは政令あるいは省
令等におきまして、この辞句の解釈につきまし
て、現状われわれが顧客、消費者とともに営んで
おります仕事に支障のないよううござして、ただく
ならば、幸いこれに過ぐるものはないとかうに
考へているわけございます。また積み立て金の
保全措置といふものにつきましては、先ごろ、午
前中大臣よりも力強く御答弁がございました。こ
れは保証保険でなければならない、まさにわれわ
れが今までにも非常に大きくなり希望を持っていた
私どもの企業、住宅建築協会、この四社、大平住
宅、日本電建、三和建物並びに当産業住宅、この
四社でもって從来までお建てした戸数というものは
は五十五万九千八百七十一戸でございます。政府

しまして私たちが家をお建てして、割賦で債権を
持っておりますその残高は千二百六億六千六百万
円という数字になつております。すなわち私
どもが持っております割賦債権は、優に積み立て
金の残高を上回つていて、解説でよいわけで
ござります。こういったよう一つの実情から判
断いたしまして、この代金のお支払われた保証あ
るいは保険、こういった賦払い金の保証機関とい
うものが将来においてつくれるならばこれにこ
した幸いはないと思いますし、また一つには抵當
証券法といふものが現在現存しているわけでござ
います。この抵當証券法を現在の時代におけるか
かるわれわれのごとき企業の持つ抵當権が証券化
されることによって、より不動産金融の円滑化が
はかられ、そしてその円滑化のはかられた金融
によって、より多くの家が建てられるならば、こ
れこそわれわれの企業が昭和二十五年に設立され
て以来なお一そこの企業が家を建てることに
よつて皆さん方の声にこたえていこうというその
姿になお一そく具現性が生まれるものと、かよう
に考へるわけでございます。まず冒頭に申し上げ
たように、本日ここに参議院において割賦販売法
が御審議をされてわれわれにも認知されるという
この法律については、両法ともについて、全幅の
賛同を申し上げるものであります、なお意見を
求めるというこのおことばに際しまして、この光
栄に浴した私といたしましては、現在この法律に
ついての考え方、意見というのは、以上かくの
ごとき次第でございます。今後とも何ぶんともよ
ろしくお願いいたします。

○委員長(田中一君) どうもありがとうございました。

最後に、藤巻参考人にお願いいたします。藤巻
さんは、保証方式のマンションの供給について
御発言を願います。

○参考人(藤巻敬三君) 私、日本保証マンション
株式会社の藤巻でございます。ただいま御指示の
事項につきまして簡単に御説明をさせていただき
ます。

先ほど來、二宮先生と建設省との質問応答にお
きまして十分御了承をいただいておると思いま
すが、私どもは、保証システムを重ねて申し上げま
すと、いわゆる分譲代金相当額を保証金、つまり
いわば敷金と申しますようか、こういう形で預か
りまして、それを運用させることによりまして、
御利用いただく方にいわゆる毎月の家賃がなくて
御入居いただけます。こういう方式でございま
す。また、管理費につきましては通常の観念にお
いて別個にちようだいさせていただく、そうして
管理に充當させていただく、こういうたてまえで
ございまして、もし期間の到来、いな期間の到来
以前におきましても御転任、その他の御事情等が
ござりますれば、隨時御解約のお申し出に応じな
がら保証金の全額を御返還申し上げます。なお私た
ちいたしましては現在時点におきましては抵當
権の設定登記、それから何といいますか、代物弁
済予約に基づく所有権移転請求権保全の仮登記、
賃借権設定請求権保全の仮登記等の保全措置でござ
いますが、これについてはいさか問題があ
りますけれども、とりあえず、かような
方法によりまして、住宅を希望される方につきま
して幾らかお役に立てばと、かよううに考えてお
るのでございます。

以上をもちまして、参考人の方々の御意見を拝
聴いたしました。それでは質疑のある方は、順次
御発言を願います。

○委員長(田中一君) どうもありがとうございます。

以上をもちまして、参考人の方々の御意見を拝
聴いたしました。それでは質疑のある方は、順次
御発言を願います。

○佐田一郎君 東郷さんに一つお願いをいたしま
す。

最近新都市計画法で市街化区域と調整区域がで
きたわけですが、そこで市街化区域のいままでの
宅地価格と、業法が新しくできた後における値上
がりというようなものは何か統計がございますで
しょうか。これが一つです。

○佐田一郎君 東郷さんに一つお願いをいたしま
す。

最近新都市計画

は、私ども持つておりましてもかなり長い年月において寝かせなければならない。あるいはまた六万坪以上でなければ申請もなし得ないという状況でございますので、市街化区域のほうが前よりも値が強くなっているということは事実だと思います。

第二点の問題につきましては、地方地方によつてその要請額は違つております。したがいまして一般論としてそれを申し上げることは非常にむづかしいと思いますが、ただ、どんなに少なくとも二割五分、まあ大体三割ぐらいは道路公園その他施設に供出いたさなければなりませんので、その三割の部分が七割の土地にかかるでありますので、自然と地価が上がつてくるという現象は事実である、かように考へるわけござります。

○佐田一郎君 その場合、皆さんのほうでこういう供出の宅地について國のほうで負担してくれといふ要求をしたことがありますか、こういう問題については、これが一つ。それから、ただいまの市街化区域の値上がりの率についてはこれはわかれませんか。大体でもけつこうですがわかりませんか。まあ上がつたことは事実でしようが、それが第二。それから第三には、新都市計画法をつくって、いま考えてみて、私としてはこれはつくつて、むしろ宅地造成には支障があるというふうに一部言われておりますが、この点どうですか。この三つの点いま一度。

○参考人(東郷民安君) 第一点、第二点のこまかい資料、私十分知悉しておりますので、ここでお答えいたしかねますので、後ほど調べましてお届けさせていただきたい、かように思います。また、今まで特に強く國のほうに要望するというようなことは、私どもの協会の範囲におきましてはそういう事実はございません。第三点、ちょっとといま失念いたしましたが、どういうことございましたでしょうか。

○佐田一郎君 三つ申し上げたのですが、どのくらい値上がりがしておるか、あるいはまた、新しい都市計画法というものができたので、むしろそ

れは廃止すべきだという声が一つあるんですが。

○参考人(東郷民安君) 都市計画法というもののそれ 자체は、現在の社会的経済的要請から生まれたものであり、これは将来都市というものの形成において必要な法律であるという解釈はいたしておりますが、ただわれわれ業者という立場から見ると、ならば、いままでよりも多い手数がかかり、よけい期間がかかるというようございます。したがいまして、多くの業者は他人資本によって經營されている部分が多くなることが残つております。したがいまして、多くの業者は他人資本で、利子分が非常に多くかつてきている。したがつて、宅地を買いましてから、いま平均しまして三年ぐらいたちませんと取引商品化しない。したがつて三年間の利子負担が優にかかつてくる。

○佐田一郎君 次に、やはり東郷さんですが、今度、積み立て式の販売業者に対する、基準日の、つまり積み立てに対する三分の一の資金を預金もしくは保証するわけですが、そこで、先ほどお話を中にもございましたけれども、それにによって保証料もしくは現金その他により供託します、三分の一の供託または金融機関等の保証委託契約のことにつきましては、三分の一の供託

○参考人(東郷民安君) ただいまの御質問は、消費者の保護とともに、われわれの企業が十分間違いない成長していくけるようにという御心配も加味したものとたいへんありがたく承っております。まず、三分の一の供託または金融機関等の保証委託契約のことにつきましては、三分の一の供託という現金または債権等をそのまま供託所に供託するのではなく、いま御指摘のとおり、われわれの企業に対してはそれに見かわる借り入金をしくなくちやならないということにおいて非常に心配があるのです。

○佐田一郎君 これはやはり東郷さんにお尋ねいたしますが、東郷さんのところはだいぶ大手業者ですからあまり関係がないと思うのですが、関連がござりますのでお尋ねしますが、今度の、いわゆる許可条件の中に財産的な基礎ということで、大手と申しましようか、事業者別で、つまり一定の数量、一定の個所によって二千万円、四千万円というような資本金を背景にするということを聞いておるので、これは皆さんのほうには御関係がないと思うのだけれども、しかし積み立ての販売業者であつても、小さな業者があると思うのですよ。こういう点で、私は最低二千万の財産的背景にきめたという点についてはどうお考えにならぬか。またこれを法人だけであつて個人には権利を与えないのだということを言っておるわけですが、こういう点についてひとつお考えをいま一つお伺いしたいと思うのです。これを最後にしますから。

○参考人(東郷民安君) すでに始めておりました企業で、いわゆる相互金融システムによつてそれ

ば、あるいはまたほかに担保があればいいんだと

す。

次に、所有権移転の問題につきましては、建て売り住宅等におきまして、いまの御心配の点が起きたと思いますが、私どもの企業は、前受け金をもつて登記の対象となつた場合に、登記とともに抵当権の設定をさしていただいております。そして残りの三分の二の期間において御返済していただけ、完済してから抵当権の解除をさせていただきます。火災保険も質権の設定をさせていただいております。したがいまして、てまえどもの持つてある質権といふものは、現在それが延滞している状況というのもボイント以下の数字でござります。また取り立て不可能といふことも、ほぼ全体からいって皆無といふ状態でございま

す。

人は万人のために、万人は一人のためにという金融状態において企業を続けていた会社であるならば二千円でも十分やり得たし、今後もやり得るであろうということが想定されますが、今後、新たに企業として行なう場合には、さような小資本ではどうしていきかねる事業である、かように考えております。

○二宮文造君 参考人の方に、たいへんお忙しいところありがとうございます。私、一括して、順次、参考人の方お三方に質問をさせていただき、御意見を伺いたいと、こう思うわけです。

最初に松田参考人にお伺いしたいわけですが、これは四点ございます。その一つは、契約締結の時期、それからまた広告活動開始の時期の分譲などにおきまして、その大半が完成のできるか以前から、ほとんど建築確認申請が官公署に受理されたときから、このようなマンションができると、こういう青写真を掲げて、そしてその販売を開始するのが通例となつております。この場合に、物件の引き渡し時期の遅延とか、あるいは大幅な設計変更あるいは会社の経営不振、いろいろな理由によりまして購入者が損害をこうむるという例も間々ございました。今回の改正案におきましては、答申に沿いまして開発許可あるいは建築確認等があつた後でなければ広告をしあるいは契約を締結してはならないと、こういうふうになりました。しかしながら、このように問題になつた例を見ますと、建築基準法による建築確認は一応とつております。しかしそれでもなお建築の着手を行なわないまま一般消費者を勧誘し、ある許可あるいは建築確認をとつた日以降という、こらいう改正ではまだ消費者は十分に保護されていないのではないか。そこで広告とかあるいは契約

の時点を竣工の日に近づける。これによつてデメリットが出ることもわかりますけれども、消費者にとっては所有権あるいは区分所有権の確保の安全性のほうがいろいろ出てきている、デメリットよりも比重が大きいのではないか、こういう考え方で、たとえば分譲共同住宅については保存登記の可能な時点、あるいは宅地を造成して分譲するものについては、造成が完了した時点をその契約とかあるいは広告開始の時期にしたいんではないかと、これはしろうとですから、まあ消費者保護という立場からそう考えるのですが、この点について御意見をお伺いしたいのが一点。

それから二番目には、改正案の第四十一条によりまして宅地、建て売り住宅、マンション等の分譲者は買主に物件を引き渡す前に建設大臣が指定する保証機関の前金保証を得なければ売買価格の5%以上の前金を受け取ることができなくなれる。こういうわけでありますけれども、業界としてはどのような形態による保証機関の設立を考えられておられるか。同時に、前金保証に伴う保証料であります。これにつきましては、当然私どもの理解は業者が負担することになると理解をしておるわけであります。しかしまだ一説によりますと、そのためには業者の支出増が伴いまして、そこで保証料に見合う取引手数料を引き上げようという考え方も出てきています。これにつきましては、当然私どもの理解は業者が負担することになると理解をしておるわけであります。しかしまだ一説によりますと、そのためには業者の支出増が伴いまして、そこで保証料に見合う

それが最後に名義貸しの禁止の規定を新たに設けられたわけでありますけれども、この名義貸しと並びまして、社名や代表者、所在地などを再三にわたつて変更をして巧みに世間の目をごまかすといった事例がよくございます。これらの変更についてはこれを規制すべきだ、こう考えるんですが、業界の意見はどうでしょう。またこれも悪化せんとして、社名や代表者、所在地などを再三にわたつて変更をして巧みに世間の目をごまかすといった事例がよくございます。これらの変更についてはこれを規制すべきだ、こう考えるんであります。これにつきましては、当然私どもの理解は業者が負担することになると理解をしておるわけであります。しかしまだ一説によりますと、そのためには業者の支出増が伴いまして、そこで保証料に見合う

ゆる悪徳不動産業者というのも業界でも非常に悩んでいらっしゃるよう、あとを断たない現状です。しかもこれらの業者はアウトサイダーに非常に多いわけです。そこで、こうした不動産にからまる犯罪を未然に防止して、業界団体による自主規制、これを推進していくためにアウトサイダーの団体への加入を義務づけたらどうだろうか。この団体への加入を義務づけたらどうだろうか。これがまずお伺いをしたい。

それからこれはたいへん失礼な御意見を伺うわけですが、かりに業界不振などによりまして業者が倒産をした、そういう場合に今回の法案では最低限度買い主はすでに支払った合計額の三分の一の返還が受けられることになつていていますけれども、業界发展のためにもできればもっと還付率を引き上げたほうがよろしいんではないか、こういうふうに考るわけですが、これについての御意見。

それから最後に藤巻参考人からお伺いいたしました。以上二点を東郷参考人からお伺いいたしました。それは、先ほど建設省あるいは公取等とのやりとりを通じまして、すでに私の意のあるところはお聞き取りいただいたと思います。また、昨年八月に私がわからずながら失礼な推量をしましたが、業界の意見はどうであります。またその中で日本保証マンションのほうも開示されました。それで、建設省並びに公取なんかとも密接な連絡をとりながら今日まで非常に改善に努力をされてきた、その努力については私は敬意を表します。なおまたこれから会社の発展あるいは健全な経営というものを心から望んでおるわけですが、それにつきまして三点お伺いをしたいわけでもありますけれども、先ほど実態をお伺いしたところによりますと、契約戸数に対する利用者の――すでに利用しておる入居数ですね、これが案外率が低い。一体保証マンションがこれからずっと健全な経営を続けていくためには、大体何%くらい入居さればできるのか、この点の目安をどこに置いておられるかということが一点。

それから先ほども問題にしましたけれども、大体分譲マンションでは生活環境がどうかわからぬといわれている業者が十九社あると伺つております。先ほど大手四社のその契約残高とか、あるいは割高だが、出していくときにはいつでも保証金は

返してくれる。しかも家賃が要らないということが取り柄で、利用者というのは関心を深めていると思うんですが、したがって、いま利用される方あるいはこれから将来利用されようとする方は、出るときにお金が返ってくる、保証金が全額現金で返ってくるということが魅力だらうと思ひます。またそれを宣伝していらっしゃるだらうと思います。そこで施主の場合あるいは保証マンションの場合、やっぱり退居する人に対する準備金というものは、これは法律にも何にもありませんけれども、そういう契約になつてある以上は会社の経理として準備金というものをある程度置かなければならぬ、こういう感じがするわけですが、そういうことをお考えになつておるかどうか。あるいはまた施主にもそれを望んでおるものか、保証マンション自身それを経理内容に明確にしておるかどうかということをお尋ねしたいのが第二点。

それから最後に第三点は、やはり何といつてもおたくの宣伝が、出るときには全額現金でお返ししますということになつておるわけです。抵当権の設定とかあるいは代物弁済とかあるいは所有権移転の仮登記とか、そういうものは全額現金でお返ししますという、そういうのは保証にはならないわけです——補完にはなりますが、保証にはならない。やはりこういうメリットを強調していくためには、銀行保証というものに努力されるべきではないかと私は思ひますが、その点について会社ではどういう考え方を持ち、また今後どういうふうに変えようとなつておるか、これが第三点。以上三点をお伺いして終わりたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

○参考人(松田清君) ただいま二宮先生から四点にわたる各項目にわたりましてお尋ねございました点につきまして、簡単にお答えを申し上げたいと思ひます。

お尋ねの契約締結時は建築確認後かというお話をございましたが、契約締結の時期につきましては、改正法提案にも書いてございますが、私ども

業界の商慣習といったしまして建築確認等があつたあとでなければ契約いたしておりません。第一点お答えいたしました。

第二点につきまして、保証料をだれが払うかと申してお尋ねの点でございますが、この点につきましては、法案が通直いたしました暁におきましては、改正案の第六の「前金の保全措置」という項目につきまして協会におきまして検討中でございまして、お答えする段階に至りませんので御了承いただきます。

それから第三点の義務加入制の問題につきましては、私どもは宅建業法が昭和二十七年に制定されまして以後今日に至るまで、改正のたびごとにいわばアウトサイダーを一掃する意味においても、御承知のごとくやさしいことばで申し上げるならば、家をお賣りになる人もお売りになる人も一生に一度の問題でございます。このような重要な業務を扱う私どももいたしましては、一つの自主規制、すなわち縦の線によって規制することがよりよき効果があるのございますが、これも限度がござります。ですから業を営まんとする者はこの会に入会しなければならない。このようなことを長年にわたりまして主張いたしてまいりました。しかし今回改正案には取引主任者の権威づけ、すなわち十四条の三の説明条項に付随するさらに取引主任者の記名押印という職務権限を持ちましたことにつきましては、これは改正業法の一步前進だと思っておりますが、ただここに一つ考えていただかなければならないのでござりますが、私十二分に参考資料も持参いたしておりますが、私どもが積み立て金としてお預かりしている会社ととして見れば債務、この債権と債務の額の差というものが、債権というものがかなり多くある企業というものの、その企業が常に十分なる債権を持つて営業できるような行政指導をしていくことになります。ただ、先ほども若干触れましたが、私どもの会社として持つてあるものと、私どもが積み立て金としてお預かりしておあります。ただ、先ほども若干触れましたが、建設省のほうでお調べだと思います。

第二点につきまして営業保証金の三分の一といふこと、もつとこの還付率を引き上げるという考え方はないかという御質問でございますが、私この三分の一、それ 자체が妥当とか不妥当とかいう問題ではない、かように考えております。むしろ、それから第三点の義務加入制の問題につきましては、私どもは宅建業法が昭和二十七年に制定されまして以後今日に至るまで、改正のたびごとにいわばアウトサイダーを一掃する意味においても、御承知のごとくやさしいことばで申し上げるならば、家をお賣りになる人もお売りになる人も一生に一度の問題でございます。このような重要な業務を扱う私どももいたしましては、一つの自主規制、すなわち縦の線によって規制することがよりよき効果があるのございますが、これも限度がござります。ですから業を営まんとする者はこの会に入会しなければならない。このようなことを長年にわたりまして主張いたしてまいりました。しかし今回改正案には取引主任者の権威づけ、すなわち十四条の三の説明条項に付随するさらに取引主任者の記名押印という職務権限を持ちましたことにつきましては、これは改正業法の一步前進だと思っておりますが、ただここに一つ考えていただかなければならないのでござりますが、私十二分に参考資料も持参いたしておりますが、私どもが積み立て金としてお預かりしている会社ととして見れば債務、この債権と債務の額の差というものが、債権というものがかなり多くある企業というものの、その企業が常に十分なる債権を持つて営業できるような行政指導をしていくことになります。ただ、先ほども若干触れましたが、私どもの会社として持つてあるものと、私どもが積み立て金としてお預かりしておあります。ただ、先ほども若干触れましたが、建設省のほうでお調べだと思います。

第二点につきまして営業保証金の三分の一といふこと、もつとこの還付率を引き上げるという考え方はないかという御質問でござりますが、私この三分の一、それ 자체が妥当とか不妥当とかいう問題ではない、かのように考えております。むしろ、それから第三点の義務加入制の問題につきましては、私どもは宅建業法が昭和二十七年に制定されまして以後今日に至るまで、改正のたびごとにいわばアウトサイダーを一掃する意味においても、御承知のごとくやさしいことばで申し上げるならば、家をお賣りになる人もお売りになる人も一生に一度の問題でございます。このような重要な業務を扱う私どももいたしましては、一つの自主規制、すなわち縦の線によって規制することがよりよき効果があるのございますが、これも限度がござります。ですから業を営まんとする者はこの会に入会しなければならない。このようなことを長年にわたりまして主張いたしてまいりました。しかし今回改正案には取引主任者の権威づけ、すなわち十四条の三の説明条項に付随するさらに取引主任者の記名押印という職務権限を持ちましたことにつきましては、これは改正業法の一步前進だと思っておりますが、ただここに一つ考えていただかなければならないのでござりますが、私十二分に参考資料も持参いたしておりますが、私どもが積み立て金としてお預かりしている会社ととして見れば債務、この債権と債務の額の差というものが、債権というものがかなり多くある企業というものの、その企業が常に十分なる債権を持つて営業できるような行政指導をしていくことになります。ただ、先ほども若干触れましたが、私どもの会社として持つてあるものと、私どもが積み立て金としてお預かりしておあります。ただ、先ほども若干触れましたが、建設省のほうでお調べだと思います。

第一点は、十九社の業者があるその全体の年間の契約あるいは積み立て金の累積額あるいは積み出しが出しが出でることは、善良なる業者に対して指導致者として遺憾にたえないと思つておる次第であります。

妥当であるのかというお考えのようになつたのでござります。第一といたしましては、保証金の返還の保証に關しまして、建物所有者である施主及び日本保証マンションの責任準備金体制いかんといふ御質問のように拝聴させていただきました。第三点におきまして、今後改善すべき問題の重要事項として保証金返還の保証に關しまして、現在より一步進め金融機関による保証金の保証、こういう措置が考へられておるかというように了解させていただきます。

第一の御質問でございますけれども、どの程度の入居率があるならばペイするかという御質問でござりまするが、もちろん私どもの目標はやはり一〇〇%入居していただくというのでございまして、その間何といいますか、規格の高級化といいますか、こういうようなことをございまして、目標達成には至りませんが、現在全社員が総力をあげまして目的達成に努力中でございます。

第二の保証金の返還について、いわゆる保証金返還責任準備金の制度はあるかという御質問でございますが、これはまことに申しわけないんでございますが、現在御入居者からお預かりする保証金は預かり金勘定でございますので、私どもはやはり御指摘のとおり、これは勘定科目におきまして保証金返還責任準備金引き当て金と申しましますが、こういう勘定科目として列記しましてその保有につとめるべきであるようにしたいと存じております。施主の保証の準備は何かということにつきますと、ただいま申しました預かり保証金の一部と、現段階では建物及び土地というものになります。保証マンションの分はどうか、こういうことになりますと、やはり入居者からお預かりして運用させていただきまする保証金の一部でございます。

それから、第三に、最も重要な事項でございます保証金返還の措置について金融機関による保証をする考へはないかと、ごもつともなこれは御指摘でございまして、私どもは実は過般から心痛いたしておつたのでござりまするが、やはり私ども

は、品位ある日本保証マンションと申しますのは、御指摘をいたしました広告等を含めましての改善の意味もあります品位ある保証マンション、これをモットーいたしますれば、当然に保証金の返還につきましては金融機関による保証措置がなくてはならない、こういうふうに責任を感じまして、また監督官庁の御当局からの御指示も十分にござりまするけれども、先生の御指摘の線につきましては、私どもは鋭意金融機関によります保証ができますようただいま折衝中でございまして、まあ遠からず先生の御期待に沿い得る見込みは有しておるわけでございます。以上でございまして、まことに簡単ではござりまするが、御答弁にかえさせていただきたいと思います。

○委員長(田中一君) じゃ、私から一、二伺います。

松田参考人に伺いたいのですが、名義貸しが「業者」ということになつておりますけれども、取引主任者の名義貸しということはこのまま野放しにしたほうが好ましいんじゃないですか。

○参考人(松田清君) お答えいたします。

決して野放しであつてはならぬ、こういう名義貸しのようなことが行なわれますと、さらに犯罪行為が継続すると、こういうような考え方を持たれます。

○委員長(田中一君) じゃ、取引主任者こそ名義貸しをしやならないんだという規制がほしいんだという御意見ですか。

○参考人(松田清君) 今回の改正法律案にも出ておりますが、取引主任者は現在現行法でも貸してはならぬという規定に相なつておりますが、さらには強化された名義貸しの禁止を要望するものでございます。

○委員長(田中一君) 東郷参考人に伺いますが、免許と許可というものが非常に重要な問題のよう伺いましたが、これはいずれ十八日に委員会を開きますから、その際に法律的な用語としてどちらがどういう内容を持つかということを充明しておきます。そうして同時に、これは提案している政

府もどのような考え方でつてこれを用い分けるかということを聞きますから、これは一応解明されるとものと期待をしていただきたいと思います。これは御答弁要りません。

それから藤巻さん、あなたのお仕事は企業が何らかの形で法の規制を受けたほうがいいんだといふのがいいんだというお考へか。現存の法律でいるのでありますから、むろん住宅供給といいうよりも保証というものが主眼でありましょうが、結論においては住宅供給の一つの変形であるわけであります。野放しでこういうふうにしてあつたほうがいいんだというお考へですか。それとも何らか先ほど東郷さんが言つているように、私生児を認知してくれという気持ちのほうがいいのか、それだけ伺つておきます。

○参考人(藤巻敬三君) お答え申し上げます。

私は現在がような種類に属する業種は、先ほどから承つておりますと、他にも見受けのないよう承つておりますが、私個人の考え方としては、特別の御立法をいただくのもおこがましい感じでござりますので、また私どもそれによります貸し得る当事者能力という点も不足しております關係から、私個人の考え方としては、特別の御立法をいただくのもおこがましい感じでござります。

○参考人(東郷民安君) ただいま免許と許可の私の心配しておりますことにつきまして、あたたかくおこがましい感じでござります。

○参考人(東郷民安君) のじやなからうか、という感じがいたします。それとともに「積立金等」という字句の解釈につきまして「その他」という字句について私ども心配しているわけでございます。したがいまして、私どもの心配が杞憂でありますように、委員長何どんにもお取り計らいのほどお願ひいたします。

○参考人(松田清君) 承知いたしました。

○委員長(田中一君) 一言だけ。連合会の松田会長にお聞きしたいんですが、私最初からいなかつたので

中途はんぱな質問になるかもしれません、今回の中止がなされた質問になるかもしれません、今回の宅建問題について政府が出す前に答申案が出ております。この答申案には、これだけ多様化してきた時代にはもつと分離業にしたほうがいいと、そういう規制方法が望ましいのではないかという答申が出てるんです。ひとつ三つに分離してはあつたのか。反対であつたのか賛成であつたのかだけだけつこうです。

○参考人(松田清君) ただいまの先生のお尋ねに對しましてお答え申し上げます。

建設大臣に審議会の会長より答申しました時点におきましては、私も建設大臣の委嘱を受けまして建設省の宅地審議会の専門委員としまして、逐次開催されました委員会におきまして発言をさしていただきましてこの免許の種類につきましての議題に入りましたは、私は終始一貫遺憾ながら反対の意を表明いたしました。反対の理由をいたしましたは、今日までに至るも私の主張が正しかった。このような結論を持っております。しかし、なぜがためにそのような形になつたかという問題にひとつお話をさせていただきます。そもそも不動産取引業というものは何であるかという問題につきまして触れてみると、開発にしましても売買仲介にしても、帰するところは一心同体である。分離して営業しろということ自体がまじめに営業しております中小業者に対する圧迫だと私は痛感いたします。しいて人間にたとえるならば、一人の人間をばらばらにすると同じことあります。

不動産業の基礎をなすものは仲介業務である。開発も売買も販賣につながる。分離計画は全く実情に反した審議会の案と言わざるを得ない。よって、私は終始一貫反対をしてまいつたような次第でござります。引き続いて、これに關連いたす問題でござりますが、先ほど申し上げたでござりますけれども、現在の、御承知のことく、営業保証金を百万円、二百万円に引き上げてみても、今日の商取引から見まして、消費者保護とならないと思

うております。それで、現行の営業保証金の供託制度は、取引上生じた損害賠償の制度としては、実質的な価値を有しません。営業保証金を、ただいま申し上げましたように、百万一二百万に引き上げてみても、何ら消費者保護にならないのである

第一八九五号 昭和四十六年三月十五日受理
消費者保護を主目的とした宅地建物取引業法の抜本的改正に關する請願 請願者 京都市下京区七条通烏丸東・沖大典 紹介議員 林田悠紀夫君 この請願の趣旨は、第一七五号と同じである。

三、労働賃金不払に対する元請責任を明確にして、勧告を支払命令に修正すること。
四、現行法にある技術検定制度を拡大し、技術者・技能者の安定した地位の保全に役立つようにすること。

補助第一三〇号線全線の拡幅工事完成は、交通緩和及び大火防止対策上緊急を要する。(資料添付)
理由

五、従前の登録を有する者に対する措置は、新生度においても十分その保障が行なえるような特別措置をとるようにすること。

安易な登録制度では、業者の質の向上は図れない

し、発注者に迷惑がかかるとして許可制を採用した。これも一理はあるとしても、そのために百

人以上の職人・労働者の一人前になつて親方から独立せんとする希望をつみとつて、まうは

独立を語りおるといふ。神皇をへみると、一々して、結果となる。また、今日の建設業は、數次にわたる

下請制度の中で、労使関係が不明確となり、かく工事原価の高騰を招き、発注者に多くの迷惑をもたらす。

けているのもそこに原因の大半がある。これらの点にメスを入れることなく、建設業法の改正を

なっても業界の不合理制は決して解決されるものではなゝ。

四
七
六

第三三八〇号 昭和四十六年三月二十三日

特別都市計画街路放射線補助第一三〇号線の街理

拡幅工事促進等に関する請願
請願者 東京都世田谷区桜丘五ノ三二ノ

首都道路整備協力会内 橋富士
外四名

紹介議員　迫水　久常君

特別都市計画街路放射線補助第一三〇号線中部分の拡幅工事は完成したが、なお、青梅街

(梅里一ノ七)に至る区間の街路拡幅工事についてもこれが予算化を図り、第一期工事としてすみ

かに工事の完成を図るとともに、環状八号線（宮前一ノ七二三）に至る区間も第二期工事として

完成を期されたい。

三月二十六日本委員会に左の案件を付託された。
一、消費者保護を主目的とした宅地建物取引業
法の抜本的改正に關する請願(第一八九五号)
(第一〇五五号)

する質疑を終わります。
参考人の方々に一言お礼を申し上げます。本日
は、御多忙のところを長時間貴重な御意見をお述べ
いただきまして、ありがとうございました。厚
く御礼申し上げます。

第十二部 建設委員會會議錄第十三號

この請願の趣旨は、第二五五八号と同じである。

この請願の趣旨は、第二五五八号と同じである。

第二五六〇号 昭和四十六年三月二十六日受理

岐阜市の交通渋滞を解消するための国道一五六六号線のバイパス道路の建設等に関する請願

請願者 岐阜市鏡島中市場一、四三四 星野充彦外千四百五十名

紹介議員 沢田 実君

この請願の趣旨は、第二五五八号と同じである。

第二五六四号 昭和四十六年三月二十六日受理

岐阜市の交通渋滞を解消するための国道一五六六号線のバイパス道路の建設等に関する請願

請願者 岐阜市西玉宮町二ノ一〇 河合正一外千四百三十六名

紹介議員 山田 徹一君

この請願の趣旨は、第二五五八号と同じである。

第二五六二号 昭和四十六年三月二十六日受理

岐阜市の交通渋滞を解消するための国道一五六六号線のバイパス道路の建設等に関する請願

請願者 岐阜市則武 森てる子外千五百名

紹介議員 中尾辰義君

この請願の趣旨は、第二五五八号と同じである。

第二七〇七号 昭和四十六年三月三十日受理

県道八幡佐久線の主要地方道路上げに関する請願

請願者 長野市大字南長野長野県議会内白田潔

紹介議員 羽生 三七君

県道八幡佐久線は、佐久市岩村田から北佐久郡浅科村八幡までを区間とする路線であるが、重要幹線道路であり、長野県東信地区と中信地区の交通に関連し、産業、経済、文化、観光開発等に重要な役割を果たしているので、本線と接続する主要地方道佐久軽井沢線の延長として、主要地方道に格上げされたい。

第二五六三号 昭和四十六年三月二十六日受理

岐阜市の交通渋滞を解消するための国道一五六六号線のバイパス道路の建設等に関する請願

請願者 岐阜市東栄町城南莊内 中根幹夫

紹介議員 原田 立君

この請願の趣旨は、第二五五八号と同じである。

第二七〇八号 昭和四十六年三月三十日受理

県道八幡佐久線の主要地方道路上げに関する請願

請願者 長野市大字南長野長野県議会議長尾崎秀男

紹介議員 小山邦太郎君

この請願の趣旨は、第二七〇七号と同じである。

岐阜市の交通渋滞を解消するための国道一五六六号線のバイパス道路の建設等に関する請願

請願者 岐阜市下川手宮北一九七ノ一四

後東忠夫外千百六名

紹介議員 矢追秀彦君