

第六十五回 参議院建設委員会会議録第十四号

昭和四十六年五月十八日(火曜日)
午前十時二十六分開会

出席者は左のとおり。

委員長
理事

田中
一君

上田
斎藤
中津井
松本
英一君

小山
邦太郎君
佐田
一郎君
林田
悠紀夫君
米田
正文君
武内
五郎君
松本
賢一君

春日
正一君

國務大臣
政府委員
建設大臣
経済企画庁総合
開発局長

根本龍太郎君
岡部
保君

建設大臣官房長
建設省計画局長
建設省計画局宅
地部長
建設省住宅局長
多治見高雄君
朝日
邦夫君

事務局側
常任委員会専門
員

法制局長
今枝
常勇君

説明員

公正取引委員会 坂本 史郎君
国税庁直税部資 産税課長 大石 幸一君

なつておられるのか、もし不十分であると考えておられるならばどの点に問題があり、今後どのような方向で検討をされ、いつごろまでに改正案を用意されるのか、明確にしていただきたいと思います。

○本日の会議に付した案件
○宅地建物取引業法の一部を改正する法律案(内閣提出、衆議院送付)
○積立式宅地建物販売法案(内閣提出、衆議院交付)

○委員長(田中一君) ただいまから建設委員会を開会いたします。

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案、積

立式宅地建物販売法案(いずれも衆議院送付)

の両案を便宜一括して議題といたします。

前回に引き続き、両案に対する質疑を行ないま

す。

○松本英一君 このたびの宅地建物取引業法の一

部を改正する法律案の提出は、昨年土地建物に非

常に关心を持つておる人々が非常なショックを受

けました日本住宅総合センター事件並びに日本建

設協会グループ事件等の相次ぐマンション詐欺事

件、あるいは業者の倒産等により、多額の前払い

金が返済不能となり、利用者に多数かつ多大の損

害を与え、大きな社会問題となつた事件を契機と

して消費者保護の強化を目的として提案されたも

のでござりますから、その趣旨には賛成をするも

のであります。しかし、まだまだ不十分な点が多く、今後さらに検討される必要があろうと考える

のであります。

まず、大臣にお伺いをいたしますが、今回の改

正で消費者の保護が十分はかられるとお考えに

ます。

たとえば今回の改正案では営業保証金の引き上げを見送つておられます。しかし、そのかわりに近日中にも、取引によって生じた損害を補てんし、消費者の完全な保護をはかるための保証保険の制度の創設を住宅地審議会に諮問し、その答申を得て再び宅建業法の改正案を再度御提案になる予定とお聞きしておりますが、今後のおおよそのスケ

ジュールを明確にしていただきたいと思います。

○政府委員(高橋弘篤君) 最近のままで宅地建物取引業者の状況を申し上げますと、一月現在で六万一千七百人でございます。これは最近の状況を申し上げますと、四十四年の三月が四万九千二百四十二人、九月になりますと五万三千六十九人、四十五年の三月が五万七千二百四十二人、四十五年の九月が五万九千九百七十四人となっております。これを概略的にもう少し申しますと、三十五年の三月の指數一万九千人、これを一〇〇としますと、四十年で大体倍になつております。それから四十五年で三十五年を一〇〇にしますと約三倍ということになつておられます。

それから業者の経営規模でございますけれども、この中身の比率を大体申し上げますと、個人

業者が相当多くございまして、六四・三%という

ことに現在なつております。それからこまかい金額、比率を申し上げるのはちょっと差し控えます

けれども、個人業者及び二千万未満のものがこれ

が九三・三%ということになつております。それ

から一千万から五千万までが一・三%、それから

大きいところで申し上げますと、一億以上五億未

満が〇・八%、五億から十億の資本金のものが

〇・三%、十億以上が〇・三%という状況でござります。

それから最後にお尋ねの最近の取引件数の状況

でございますけれども、業者の扱いました扱い件

数というのは、実はなかなかこれは把握しにくく

わけござりますけれども、不動産の登記の件数

からこれを申し上げますと、土地の売買、建物の

売買、所有権の移転の件数、登記の件数というも

ので申し上げますと、四十四年が合計で約二百九十万件ということに全國でなっておられます。四十五年が二百六十三万件、四十二年が二百四十六万件ということございまして、大体一割ぐらいずつふえてるという状況でございますが、この中で宅地建物取引業者の取り扱い件数がどのくらいかというのは非常にむずかしいわけでござりますけれども、東京で大体仲介のいまの登記件数といふものが十万件あるといいますが、その中で東京では仲介物件が約二万あるといわれております。ですから二割の件数でござりますけれども、これは御承知の仲介で、両方から委託されますので倍と見れますから大体三割から四割その中で業者が取り扱っている件数ではないかというふうに推定いたしておる次第でございます。

○松本英一君　ただいま増加の状況につきましての御報告がございましたが、いまの数は許可業者の数でありますか、それとも取引主任者の数でありますか。

○政府委員(高橋弘篤君)　先ほど申し上げましたものは宅地建物取引業者の増加の数でござります。

○松本英一君　取引主任者の数は……。

○政府委員(高橋弘篤君)　取引主任者につきましては、四十年ごろから申し上げますと、四十年が約十一万六千人、それから四十一年が――これはまあ試験合格者について申し上げておりますが、四十一年が十二万約五千人、四十二年が十三万約五千人、四十三年が十四万五千人、四十四年が十七万六千五百人、それから四十五年で十九万九千五百人と約二十万ということになつております。これも三十五年を一〇〇の指數にいたしますと大体四十五年が三三七という指數になつております。

○松本英一君　次に、過去五年間における宅建業法違反の件数及び違反の事案について、さらにそれに対し行なった指導、監督、処分の概略を説明願いたいと思います。

○政府委員(高橋弘篤君) この宅地建物取引業者の違反の件数でございますけれども、いろいろ法違反をいたしますのを取り締まりました告発し、検挙してこれを監督、処分及び指導いたすわけでござりますけれども、これにつきましては毎年一、二回警察厅及び公正正取引委員会というものと合同でいろんな合同の調査、取り締まりを実施いたしておるわけでござりますが、四十二年に違反事件を摘発した件数が二百六十八件、四十三年の前半におきまして六百八十四件、四十三年の後半が三百五十五件、四十四年では七百六件、昨年の十月に実施いたしました合同取り締まりにおきましては九百五十五件ということになつております。一方警察厅の調べによりますと、検挙の件数が四十一年で三百三十二件、四十二年で三百八十九件、四十三年で四百九十二件、四十四年で七百七十三件となつております。

これに対しましてのいろんな監督、処分の状況でござりますけれども、四十一年に免許取り締まり業務停止及び指導、指示をいたしました件数が総計で二千三百六十六件、それから四十二年も二千二百六十七件、四十三年が二千四百六十五件、四十四年が三千九百八十九件でございます。それから四十五年はこれは上半期の統計がここにまとまっているわけでございますが、上半期だけで二千二百七十一件といふことになつておりますと、これを平均して言いますと、大体年に取り消し件数が六十件、業務停止が三十三件、それから指導、指示件数が二千約六百件というかつこうのものでございます。内容は大体誇大広告とか、それから債務の履行遅延とか、それから業務上の禁止、たとえば重要事項を故意に告げなかつたとか、手付の貸与の禁止違反とか、そういうものが態様として非常に多くあります。

○松本英一君 営業保証金の現在の供託総額と過去五ヵ年における供託金の還付の状況及び供託金の運用状況について御説明を願います。

○政府委員(高橋弘篤君) 営業保証金につきましては、四十六年のこれは一月現在でござります

れども、約六十四億ということになつておるわけ
でござります。これの還付状況でござりますけれども、これはここに手持ちの資料では過去三ヵ年の資料がござりますので、三ヵ年について申し上げさせていただきますと、四十三年が二十三件で三百三十二万円、それから四十四年度が十六件で二百六十五万円、それから四十五年度が十二件で三百三十九万円ということになつてござります。
それからいまおつしやいましたこの供託金の運用状況ということでござりますけれども、これはどういうもので供託したかということについて申し上げますと、これは現金及びその他の有価証券で供託することができるわけでござりますけれども、現金が四六・六%という比率になつておりますとして、その他はすべて国債だとか電話債券だとか、地方債だとか、そういう有価証券でもつて供託されているという実情でござります。

○松本英一君 宅建業者の監督に当たられております都道府県の職員数及びその機構並びに構成等について御説明を願います。

○政府委員(高橋公篤君) 宅地建物取引業法の施行に要する人員等についてでございます。このお尋ねにつきましてお答え申し上げますと、都道府県の合計でいま担当職員が三百人从事いたしております。それが大きいところ、東京で四十一人、それから小さいところでは数人というところが多うございます。

それから、お尋ねの構成の問題でございますけれども、これは東京都では住宅局に指導部というのがございまして、これが宅地建物取引業法の施行に当たつておるわけでございますが、監理課または指導係というものがありまして、さつき申し上げた四十一人がこれを担当いたしております。その他の普通の県は土木部の御承知の、建築課の管理係でこの事務を行なつておるという実情でござります。

○松本英一君 今回の改正に関連してまいると思
う諸点について順次質問いたします。

第一点は、法の対象となる不動産の範囲につい

不動産を用途地域内の不動産に限定しておられますが、法の規制の及ばない別荘地、観光地等の投資物件や用途地域外の買いかえ農地等の取引について事故が発生している実情にかんがみて、用途地域外の農地、山林等もすべて宅建業の対象に加えて規制する必要があると考えられます。この点について住宅宅地審議会で検討されながら今回の改正には見送られております。その理由及び今后の方針について、近い将来対象となる不動産の範囲を拡大される用意があるかどうか、お尋ねをいたします。

○政府委員(高橋弘篤君) お尋ねの件につきましては、先生のおっしゃいましたように審議会におきましてもいろいろ議論があつたわけでござります。結局答申は現行法どおりということになつておる次第でございます。現行法では、御承知のように、建物の敷地に供される土地というものの以外に、用途地域内におきましては、これは単に宅地だけではなくて農地だと山林というものも含むということに御承知のようになつておる次第でございます。用途地域内におきましては、これは遠からず宅地化されるという状態のものでございままでの、そういう改正が三十九年においてなされたのでございますが、用途地域外におきましては、これはこれらの土地がすべて直ちに宅地化されるというものではないわけございまして、大部分はこれは半永久的に農地は農地、山林は山林ということでそのまま利用が継続するというものでございますので、実際に宅地化されるというような用途地域内の土地と、建物の用に供する土地というふうなものとはこれは違うわけでございまして、それも一緒に含めますといろいろな問題が起ころるわけでございます。したがいまして、今回はそういうものにつきましては対象に入つてないわけでござりますけれども、さらに用途地域内におきましては、これは都市地域が多いわけでございます。そういうところにおきましては、御承知の宅地建物の取引というものにつきましてもいろいろ

Digitized by srujanika@gmail.com

うな問題が生じておるわけでございまして、そういう点、この地域におきまして集中的に強力に消費者保護をはかつていく、そのための十分な指導をはかつていくということのほうが適切であると、いうことから、今回の審議会におきましても答申の範囲からこれを除外した形になつておる次第でござります。先生のおっしゃるようないろいろな問題点、実はあろうかと存しますので、今後とも十分ひとつ検討してまいりたいと存する次第でございますけれども、用途地域外におきましても、さつき申し上げましたように、建物の敷地の用に供される土地というものは、これは現在供しておられる土地じやなくとも、そういう周辺の状況からしてそういう宅地化されるという状況がはつきりしたものにつきましては、この対象になるわけでもございまして、そういうことで運用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ます。

した宅地にすることを目的として売買されるものについては、何らかの形においてやはりこの法に吸収するように考慮は必要であろう。これが非常にむずかしいところでございますので、そういう方向で宅地審議会において十分に研究していただいて、その答申を得てこの宅建業法の対象の不動産というのに漸次包含するということの方向の研究は必要であると考えておる次第でございま

○松本英一 第一回 現在、名門は三井財團の手に渡りました。業者が大部分の人協会が設立をされております。業者の大部分の人
がこれに加入をいたしておりますが、この協会を中心として講習会、研究会などを開いて、そうして業界の資質の向上、信用の確保の努力がなされておりま
す。それにもかかわらず、わずかの非加害者も入業者の悪質な違反のために、業界全体の信用が失われてゐるのが実情であります。現在、非会員の違反は八割を占めておるといわれております。

そこで、これらの各府県における協会が、これまでに何らかの加入の状況について説明をお願いをいたしました。また建設省は協会及びこれらの連合会の育成についてどのような策を行なってこられたか、また今後の方針をお聞かせ願いたいと思います。

のを各都道府県に置くことができ、またその連合会会というのも設置できるようになつておるわけですが、ござります。一番最初に申し上げましたように、約六万一千の業者の中でこの全国宅地建物取引業協会の連合会といふものに加入している数は四万一千六百五十四件ござります。先生の御質問のとおり、いろいろこの業者が今後ふえてまいりますと、その業の適正な運営をはかるという意味からいたしまして、業界が自主的にいろんなことをいう消費者保護の見地から自肅をし、またいろいろ会員相互にこれを切磋琢磨して、そしてその趣旨に沿うような業を行なうということは、

これは大事なことでござりますし、現在におきましては、そろそろたとえば広告の規制につきましては、そろそろ

いう自主団体が東京、大阪、名古屋地区にもできまして、そうして自主規制を行なつて効果をあげているところでございます。したがいまして、私どももその効果というものは高く評価いたしておりますわけでございます。また、今後ともこういう業者団体が育成され、そして正しい業の運営というものをやつしていくということは大事なことだと思いますので、私どもも十分そういうことができるように指導をいたしてまいりたい、こういうふうに考えておる次第でございます。

○松本英一君 加入の問題について、一応概説了解をいたしました。これらの各協会に対する加入制を実現されて、すべての業者を協会に加入させる、その自主規制の中に入れることが結局業者の保護にもなり、消費者の保護にもなると考えておりますが、法律上いがなる問題があるのか。憲法上疑義があるとする人の意見も聞くのであります。が、この際法律的に可能かどうか明らかにしていただき、法律的に不可能であっても、強制を伴わない行政指導ということで加入の促進をはかるべきと考えておりますが、御見解をお伺いしたいと存じます。

○國務大臣(根本龍太郎君) 事務局から……

○政府委員(高橋公篤君) まず私からいろいろお答え申し上げたいと存じますけれども、先ほど申し上げましたように、この業者団体を通じましていろいろな自主規制、まことに大事なことでござります。ただこれを全部義務加入ということを法律に明記するということにつきまして、確かに一つのこれは問題点でございますけれども、いろいろやはりこれにつきましての疑義も生じておつて、いろいろ検討課題があるわけでございます。たとえばまあそぞらしますと、この団体から除名されると、もう免許を取り消されるというかっこうのものになるわけでございまして、一種のやはり行政権限が付与されるという形のものにならうかと存じますし、また入らないものがいますと、これを役所から加入命令というものを出すという形も必要なことがあるわけでございます。そうな

りますと、いわゆる職業選択の自由の制限といふものなどこれを調整をとるかという問題がまず起つてくるわけでございます。それから同時に業者の宅地建物取引業協会におきまして先ほど申し上げました法律に規定いたしております宅地建物取引業協会連合会、ほかにもいろいろな業者の団体がたくさんござります。そういう業者団体の今後の指導体制の確立、その推移がどうなるかとか、司法書士だとかいうものにつきましては、先生の御趣旨のような義務加入ということになつておるわけでございます。この立法例といたしましては、たとえば弁護士だとか、土地家屋調査士だとか、司法書士だとかいうものについては持つておるというものでございます。また高度の中立性というのも要求される。たとえば国民の司法上の権利義務につきまして直接影響を与えるとか、公共的な色彩といふものも相当強い業種でございまして、同時にまた個人の資格、いま申しました弁護士、土地家屋調査士とか、司法書士とかいうのは個人の資格が職業上非常に重要な意味を持つという職種が多いわけでございます。こういったような立法例も十分参考いたしながら、先ほど申し上げたようないいろいろな問題点を勘案して、今後ともいろいろ検討してまいりたいということで、現在おいたしております業者団体というものもあるわけましても、そういうものを法律で明示しなかつたわけでございますけれども、最初の先生の御質問のように、この点につきましては、法律で規定とりつな連絡ができるよう指導してまいりました、というふうに考えておる次第でございます。

○松本英一君 各府県には、宅地建物取引業に関する重要事項を調査審議するための宅地建物取引審議会を設置することができますので、ひとつこれに加入いたしまして、その団体が健全な発達をいたしまして、そうしてつりつな連絡ができるよう指導してまいりましたが、たとえば九州においては、福岡、熊本の二県しか設置されておりません。そこで全国的な

この審議会の設置状況を御説明願いたい。同時に、この審議会に宅地建物の取引をめぐる紛争の処理を行なう機能を持たして消費者の保護をはかるべきと考えますが、御意見をお伺いし、全国のすべての都道府県に設置されるよう指導していただきたいことを希望し、これに対してもお答え願いたいと思います。

○政府委員(高橋弘萬君) 御質問の宅地建物取引業審議会でございます。これは御承知の現行法では二十二条の二でございます。今回の改正法でも

七十三条に審議会の設置の規定がございます。先生のおっしゃいましたように、現在全国的に見ますと、設置状況は八県でございます。八県しか審議会は設置されておりません。この設置された県におきましては、たとえば審議内容は宅地建物の取引業者の処分についての意見の陳述をしたり、また、その他のいろんな宅地建物取引業の運営についての重要な事項について諸問題があれば調査審議するということになつておるわけでございます。こういうことにおきまして、現在もすでにそういう宅地建物取引業者の処分につきましても、意見を十分申し述べるということになつておるわけでございます。しかしながら、さつき申し上げましたように、設置状況はこれは多くないわけでござります。私としましても宅地建物取引業の改善とか向上というためにも、こういう審議会が各県にあつたほうがいいというふうに考えておる次第でございます。ただ各県によりまして、その紛争の件数だとか、またその他のいろいろ差がございます。したがつて、各県におきましてはこれが任意設置ということになつておるわけでございますが、今後できる限り都道府県に設置させることが望ましいわけでございますので、そういうふうに私どもも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。

○松本英一君 営業保証金の制度は、取引上生じた損害の保証制度としての自主的価値を有していないのは、前回の委員会において松田参考人の意見によつても明白であります。そこで取引により

生じた損害の補てんのための保証、または保険の制度化を早急に検討されなければならないと考えます。その際、今回の改正に関して、損害保険協会が免許保証保険を実施し、営業保証金制度を肩がわりする用意がある旨の意見書を大臣あてに提出されていると聞いておりますが、その内容及びこれが今回の改正から見送られた理由について御説明を願い、さらに将来損害補てんの保険を損害保険協会に行なわせる用意がありますかどうか、お尋ねをいたします。

○政府委員(高橋弘萬君) 先生のお尋ねの一一番大事な問題でございます消費者保護の立場からいたしますところの取引上に伴いますところの損失の補てん制度というものに関連いたしまして、おっしゃいましたように、損保協会というものが意見書を建設省にも提出いたしております。この内容につきましては、御承知のように、一つにはいわゆる青田売りの際におきますところの前金の保険制度、それからもう一つは先生のおっしゃいました免許保証保険というようなものについて意見が出ているわけでございます。私どももこの法案を作成する場合にあたりまして、こういう制度の必要性といふものは十分認めておるわけで、早く実現したいということから、損保協会にも十分意見を聞いたわけでございます。そういたしましたところの前金の保証保証措置につきましては、これは

ざいますが、これは営業保証金というものの引き上げを前提にいたしまして、そうしてこの宅地建物の取引に伴いましての損失につきまして損保協会社がその営業保証金の相当額というものを支払うというものでございますが、業者はその場合に、引き上げられましたところの保証金全額をこれを供託するんじゃなしに、一定の保険料というものを負担するということからいたしまして、負担が少ないというところにメリットがあるわけでございまして、こういう問題につきましては、ひとつお尋ねをいたしました。

○政府委員(高橋弘萬君) 先生のお尋ねの一一番大事な問題でございます消費者保護の立場からいたしますところの取引上に伴いますところの損失の補てん制度というものに関連いたしまして、おっしゃいましたように、損保協会というものが意見書を建設省にも提出いたしております。この内容につきましては、御承知のように、一つにはいわゆる青田売りの際におきますところの前金の保険制度では、いわゆる取引上の損失補てんをまかなうにはあまりにも少額過ぎる、これをどのくらい上げるかという問題。ある程度これを上げても、それだけではいわゆる根本的な、抜本的な補てん制度にはならないのではないかということから、御承知のように、先生方の御指導を得ながら根本的にこういう損失補てん制度というものを考えてまいりたい、直ちに検討してまいりたいわけでございます。その際におきましては、この損保会社の意見といふものも十分尊重しながら、いろいろな制度なりその方法というものを考え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。

○松本英一君 年々増加する宅建業者や、大量化していく不動産取引の実態に即した監督体制が確立されていないところに問題があると考えております。住宅地審議会も、その答申の中で、監督体制の強化を要望し、「不動産取引業の社会的責務の重大化と不動産取引業者の急激な増加に比例して、国、都道府県における監督体制の整備強化は必ずしも十分に行なわれているとはいひ難い現状であり、「法制の整備が行なわれる」となる場合には、さらに一層の監督体制の整備強化が必要となるので、早急に不動産取引業行政を所掌する機関の整備、要員の確保等について所要の措置

を講すべきである」と述べられております。そこで、今回の改正を機会に、建設省は監督体制をどうするかがわたりする用意がある旨の意見書を大臣あてに提出されましたが、その内容及びこれが今回の改正から見送られた理由について御説明を願いたい。さらに今回の改正で、新たに取引主任者の登録制度が実施されることになりましたが、二十万人にも上る取引主任者の登録を実施することは容易なことではありません。それに伴つて都道府県の職員はどの程度増員されるのか、御説明を願いたいと思います。

○政府委員(高橋弘萬君) いわゆる監督体制の問題につきましては、先生のおっしゃいました住宅地審議会の答申の中にも十分うたわれております。これを拡充強化するようにならうかと存じますが、先ほど大臣からの御答弁で最初に申し上げましたように、消費者保護の見地からいたしまして、おっしゃいましたように、損保協会といふものが意見書を建設省にも提出いたしております。この内容につきましては、御承知のように、一つにはいわゆる青田売りの際におきますところの前金の保険制度では、いわゆる取引上の損失補てんをまかなうにはあまりにも少額過ぎる、これをどのくらい上げるかという問題。ある程度これを上げても、それだけではいわゆる根本的な、抜本的な補てん制度にはならないのではないかということから、御承知のように、先生方の御指導を得ながら根本的にこういう損失補てん制度といふのを考えでまいりたい、直ちに検討してまいりたいわけでございます。その際におきましては、先ほど申し上げましたように現在約三百人でございます。それからもう一つは先生のおっしゃいました免許保証保険といふようなものについて意見を出しているわけでございます。私どももこの法案を作成する場合にあたりまして、こういう制度の必要性といふものは十分認めておるわけで、早く実現したいということから、損保協会にも十分意見を聞いたわけでございます。そういたしましたところの前金の保証保証措置につきましては、これは

がひとつ完全に誤りなく行なわれるよう指導してまいりたい、というふうに考えておる次第でございます。

○松本英一君 それぞの指揮官が徹底して行政指導しなくては困難になつてゐるわけであつります。一千人をかかえている福岡県で職員の数は三名しかおりません。これでは免許申請の受け付けだけで精一ぱいであって、行政指導の面については不完全になるのは当然のことであります。前向きの姿勢でこの問題についてお進みを願いたい。

現在各地で生活協同組合は年金福祉事業団の資を受けて住宅の分譲事業を実施しておりますが、これら生活協同組合がその組合員を対象にして行なつておる住宅分譲事業が宅建業法の規制の対象になるかどうか。さらに今回の改正で所有者の留保が禁止されておりますが、これら生活協同組合が資金の融資を受けております年金福祉事業団の業務方法書では、生活協同組合が所有権を保することを貸し付け条件としております。そして、生活協同組合が行ないます住宅分譲については、所有権留保禁止の規定の適用を除外します。されど、この問題をどう置かなければなりませんと考へておりますが、この問題をどう置かれる予定でありますか、御見解を明らかにいただきたいと思います。

○政府委員(高橋鶴壽君) 住宅生活協同組合が、実際にできまして、宅地建物の販売というものをなつておる例が相當多いわけでございます。全般的にはこういう組合というのは組合員を対象で六十五ばかりあるそうでございますけれども、一般的には行なうものでござります。したがいまして、特定の組合員を対象として行なわれる場合において、組合員が入会金といいますか、会費といいますか、わずかなものでこれは組合員になれるけれども、ただその組合員の資格といふものが一地域に居住する者だけでいい、そしてまた会費というのも――入会金といいますか、会費といいますか、わざかなものでこれは組合員になれるという場合があるわけでございます。実質的にはこれは一般の不特定の者がいわゆる組合員にな

動産の流通の円滑化のためにいろんな不動産に接する情報をいろいろなものを十分収集いたしまして、これを消費者に適確に迅速にこれを伝えるというふうなことは、非常に重要なことであろうと思います。いまは業者がそういう役割りを果たしておるわけですがございますが、これは何らかのそういう不動産情報センターというものが必要でございます。これを先生のおっしゃるように、都道府県でいううまいについてでございますが、現在住宅相談所といものがございます。これは各県に二十三ばかり住宅相談所が設置されておりまして、ここにおきましてそういう点についてでございますけれども、なお十分検討させていただきたいわけでございますけれども、これは民間におきましても、現在不動産センターとかあるいは日本不動産取引情報センターといいうものが東京ではできておるわけでござります。したがいまして、こういう民間のそういう情報センター、情報機構というもののとの関連を十分勘案しながら、今後そういう公設のものについても十分検討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。

○高山恒雄君　ただいま御質問がありましたので、できるだけダブった質問は省きたいと思いますが、私はこの取引業法の改正にあたって、当然大臣のほうとしても審議会におはかりになつてこの法案をおつくりになつたと思うんです。そこから審議会においては御承知のように最近における不動産に対する需要が非常に多くなつてきておる、なおまた多様化に伴つて取引数はますます増加すると同時に、それにちなんで消費者に対する大きな損害を与えるというような面も生まれておる。したがつて、こういう事態における現状から考えてみると、三つに分類したほうがいいんではないかという答申案が出ているわけです。そこで大臣にお聞きする前に私が聞きしたいんですが、一体業者というのはどのくらいの数なのか、そ

おつて仲介業的なことをやつておる人、二人が三人ですね、あるいはまた五人くらいの程度に分けてもいいんですが、さらに十人以上あるのは五十人、百人という大きなものもあります。こういう実態の中で、法律全体の中で規制をしよう、こういう考え方で今日やつておられるのであります。が、一体その数はそういうふうな分類をするとどうくらいになるのか、わかれればひとつお聞かせ願いたいと思います。

○政府委員(高橋弘鶴君) 先生の御質問は、宅地建物取引業者のいま現在六万一千人おるわけでございますが、従業員の数がどういう比率で分類されるかというようなことの御質問ということでお答えを申し上げますと、これはなかなか六万一千人の従業員直ちに正確にとらえることは非常に実はむずかしいわけでござりますけれども、相当推定が入っているという前提で申し上げますと、五人以下のものが七九・八%、約八割という推定をいたしておるわけでござります。それから六人以上十人以下が一三・五%、それから十一人以上、二十人以下というのが五・三%、二十一人以上といいうものが一・四%ということをございます。これは数の多いものは何百人ともうと多いものもあるわけでござります。そういう推定をいたしておる次第でございます。

○高山恒雄君 この七九・八%の中には私は五人以下ということでありますから、実態調査を私自身もやつたことがないわけです。七九・八%の中には大体主任と女子の一人ぐらいでやつておるのが大多数ではないかということを、私は地方の実態を見てそういうふうに考えるわけです。こういう実態でありますから、この実態の中から私は答案としても、せめて不動産の仲介業というものは別にすべきだ、私は三つを希望しているわけではございません。私自身も三つがいいとは考えておりません。がしかし、この問題は法の規制が非常に今度はきびしく出ておりますが、資格の点についてはいつもそうでござります。しかしそういう中に

あつて考えてみますと、前回建設業法の審議をいたしましたそれと私は並行的に考えてみますと、建築業を規制されたというのは、少なくとも今日の情勢では技術の不正をやはり防止する必要があるという大きな観点に立つての法案であつたと思うんです。当時も大企業擁護あるいは零細企業官業というものに対する取り扱いが、一本の法案でそれを取り締まるということには無理があるんじゃないのか、こういう意見が前の建設業法のときにも出ました。したがつて今度もその感をやはりせざるを得ないのであります。そういうふうに考えてまいりますと、建設業法の場合には建設したものに対する不正があるか不正がないか、いわゆる技術面におけるこれは法律の規制であります。今度の法律で規制されている問題は知能的な違反に対する規制であります。一方は技術、今度は知能的な不正を起こす者に対する法律での規制、この二つを考えてまいりますと、技術の面といえども、建築の技術者が、建つた家のいわゆる建築が不正があるかないかを調べれば、ある程度これはそこで発見することができます。知能的な今度の違反に対しては起こつて、被害者が出てからでないと法に出てこないわけです。そうだとと思うんであります。今までの被害の状態といふものはほとんど消費者からそういう訴えがあつてこれをやつておられた。先ほど監督の問題が出ましたが、これも不十分です。したがつて、こう考えてまいりますと、せめて私はこの零細といふものの取り扱いといふものとそれ以外の二種類ぐらいには分ける必要が政府としてはあったのではないか。そうしてかりに二人ぐらいで、主任責任者と女性一人ぐらいでやっておられる方が、もし他のこの売買免許の段階をつけてはいかぬと言われるけれども、次第に発展してやることができる道が開ける。それにもかかわらず私は職業選択の自由といふものに段階をつけてはいかぬと言われるけれども、段階とは思わないんですね。それを段階と思ふことが間違いであつて、むしろ逆に取り締まり上そいうい取り締まり方法をやつて一免許主任制度

そういうものがあるのですから、両方の資格を取るならば堂々と拡大していくても自由なんですね。そういう道が開けておるにもかかわらず、答申案に対して政府としては依然として一本の姿でこれを法案を出されたという点については、あまりにも建設業法から見て私は一貫性がないのではないかという感じすら受けるわけであります。これに対しても大臣は基本的にどうお考えになるのか。片や技術においての不正を防止しようとか、違反を規制しようとか、この取引業こそ消費者にとっては重大な関心事だと私は思うのであります。大臣こういう点に對してどうお考えになつておるか、ひとつ所見をお伺いしたい。

は検討してもらつて、消費者保護の改善体制とあわせてすみやかにこれはやろう。いまわずか十円のものを三十万円にした、五十万円にしたということだけで何にもこれは大きなあれにならぬい。いわば形式的な改善をしただけに終わつてはかえつていけないじゃないかという考え方でこの三つに分けることと、保証保険制度については、引き続いて直ちに検討する。来年の通常国会にはこれに対応するところの制度を考えて改正をいたしたい。むしろそのほうが一般国民に対しても、業界に対しても、誠実であり親切だというように判断をいたしまして、このような措置をとつたのでござります。一時はマスコミのほうからも若干批判がございまして、これは業界の圧力だ、あるいはそれと関連のある国会の一部の圧力によって後退したなどという説をなす者があつたのですが、そうじゃない。むしろ私はより積極的に消費者保護とそれから宅建築の責任体制を確立するというところに重点を入れて、おざなりのままあこれでやろうというよりもむしろそのほうがいいと考えて、こうした表現にした次第でござります。

先ほど言ったように、結果的にはそういう消費者に対する大きな犠牲が出てから初めて監督者が動く、こういうことにならざるを得ないんですね。それは起こした罪をあとから解消、つまり処分です。こういう多様化の問題を私は答申案には詳しくここに盛つておるのだろうということを、読んでみて感ずるわけであります。したがってこの監督に対する一体考え方は、先ほどの松本委員が答弁されました、それ以外のことは現在では考えていないのか。これは局長でけつこうですが、そういう点をどうお考えになつておるのか。

○政府委員(高橋弘篤君) 先生のいろいろ御質問に対しまして大臣がお答え申し上げたとおりでござります。業者の悪質な行為というものが行なわれたあとにおきましては、これはそれこそあとの祭りでございます。事前にこれを防止するということ是非常に大事であろうかと思います。そのためにはどうしたらいいかという問題いろいろござります。いろいろ論議になつておりますところの問題、紛争のいろいろな事例というものも分析いたしまして、そうして今回の法律改正におきましても免許制度の整備だとか、契約内容の適正化の問題、それから最近問題になつております前金の問題、その他いろいろ規定を設けたのでございますけれども、そういうことで事前に防止するとともに、今後起こつた悪質事案につきましては、これは十分ひとつ監督処分を厳重にするよう監督処分の強化というのもはかつておるわけでございます。

□ 4 4 るよ初のシナリオ集

人、予算で四千五百万円ということで、これ必ずしも十分なものとは考えておりませんが、十分ひとつこれにつきましても予算、人員とも拡大強化をはかる努力を私どもはいたすというふうに考えておるわけでございます。また、関係の警察庁、取り締まりというものも毎年一、二回大規模に全国的に行なっております。こういうものをもつと活用してまいりたい。と同時に、これも先ほどの松本先生の御質問にもございましたように、業者団体というものを通じまして十分自主規制もできる方途も指導してまいりまして、そういうことをあわせまして今後悪質な事業というものを防止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。

○

○高山恒雄君 どうしても私は納得いかない点な

んですよ。しかば、もう一つ具体的に聞きます

が、やはり違反者というのは事前に防止する方法

がなければならぬと思うのですね。この法案では

出でこないのでよ。したがって、これは法案の

中ですか、今後法令で定める者たち不適格者

である場合も免許をしてはならないことにした

あの人は不適格だ、この人はどうも不適格だとい

う、何を基準にして不適格をきめるのか。そい

う点をひとつ御答弁願いたいと思うのですね。具

体的には何をお考えになっておるのか。人物の不

適格といふものは以前の歴史——その人の履歴な

のか、何なのか。

○政府委員(高橋弘篤君) 先ほど申し上げました

ように、先生のいま御質問のとおり、事前にやは

りこれを防止する方策を考える必要があるわけであります。したがいまして、今度の免許基準におきましてもその強化をはかっておるわけでござい

ますが、不適格といふのは、ここに免許基準の中に

いろいろ書いておるわけでございますけれども、たとえばいろいろな事案を起こして、そうして

この業者の免許を取り消されたという者につきま

しては、三年間はもうこれは再び免許を与えないということであるとか、また、いろいろな法律の違法をいたしまして、禁錮以上の刑に処せられ、また宅地建物取引業法に基づく罰金刑以上の刑に処せられた者だと、それから、さらに法律違反をしたり、それに準するようないろいろな不当なたとえば契約違反をするというような者につきましても、これは免許からはずすということを考えます。されましても、これは免許からはずすといふことを見ておるわけでございます。同時に今回特に加えまして、この宅地建物取引業に関しまして法律違反だと、また契約違反をすることのおそれがあります。

○高山恒雄君 どうしても私は納得いかない点な

んですよ。しかば、もう一つ具体的に聞きます

が、やはり違反者というのは事前に防止する方法

がなければならぬと思うのですね。この法案では

出でこないのでよ。したがって、これは法案の

中ですか、今後法令で定める者たち不適格者

である場合も免許をしてはならないことにした

あの人は不適格だ、この人はどうも不適格だとい

う、何を基準にして不適格をきめるのか。そい

う点をひとつ御答弁願いたいと思うのですね。具

体的には何をお考えになつておるのか。人物の不

適格といふものは以前の歴史——その人の履歴な

のか、何なのか。

○政府委員(高橋弘篤君) 先ほど申し上げました

ように、先生のいま御質問のとおり、事前にやは

りこれを防止する方策を考える必要があるわけであります。したがいまして、今度の免許基準におきましてもその強化をはかっておるわけでござい

ますが、不適格といふのはここに免許基準の中に

いろいろ書いておるわけでございますけれども、たとえばいろいろな事案を起こして、そうして

この業者の免許を取り消されたという者につきま

しては、

三

年

間

は

もう

これ

は

再び

免

許

を

与

え

な

い

く

と

思

う

の

で

す

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

。

あらためてきめる場合におきましては、現行どり五百円とする予定でございます。ただし、先生の御質問のように登録制度というものができましたので、登録手数料というものはあらためてこれにきめる必要があるわけござります。その点につきましては、ほかの立法例その他も参考してきることになりますけれども、建設業それから不動産鑑定業の場合におきましても五千円ととなっております。したがつて今回も五千円といふことでありますけれども、建設業それからいろいろな方向で具体的に考えていただきたいと思っております。

○高山恒雄君 大体私の質問は終わつたんですけど、問題はこれだけ微に入り細に入りの法案をつくつても、なかなか達成することは困難だらうといふ考え方を持たざるを得ないのです。しかし政府としても大臣の答弁のように、今後さらにもつと近代的な多様化する時代に即応した考え方もやつていきたい、こういう御答弁もございましたのでも、どうかひとつ、私は先ほど申しましたように、何といっても消費者の届け出によつて初めて違反であったか違反でないかどうかがわかるのでありますから、事前にやはり防止という立場からこの監督をもつと予算的にもひとつ大臣考慮願つて、いわゆる監督というよりも指導、指導の強化その上に立つての監督をぜひやってもらいたいことを強調いたしました、質疑を終わりたいと思います。

○国務大臣(根本龍太郎君) ただいま御指摘になりました点は、十分に考慮いたしまして、なるべくすみやかに次の通常国会まで間に合うよう立派上の改善を努力をし、あるいは行政上の指導監督といふものを強化して、御趣旨に沿うように努力いたしたいと存じます。

○委員長(田中一君) 午前中の審査はこの程度にし、午後一時まで休憩いたします。

午前十一時四十九分休憩

○委員長(田中一君) 午後一時十分開会
ただいまから建設委員会を
再開いたします。

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を使宜一括して議題とし、質疑を行ないます。質疑のある方は、順次御発言を願います。

もね、広告や契約の開始時期について、まあいままででも開発許可、建設確認のときにするか、あるいは基礎工事の完了したとき、あるいは本体工事が完了したとき、保存登記の可能な時期といふようないるいな段階でやるべきだというような議論があつたわけですから、この改正案で開発許可、建設確認時ということにした理由を聞かしていただきたいんですが。

○政府委員(高橋弘篤君) いわゆる青田売りの時

期につきまして、いろいろ先生のおつしやったような議論があつたわけでございます。先生のおっしゃるようによく、建築確認及び開発許可のあととということにいたしておりますが、現

在青田売りといふのは大体慣行的になつておるわけですが、ございまして、これは買い主にとりまして、やはり相当の便宜といふものがあるわけでございます。まあ権利の確保は早くできる、それから少し手間、手間かかる、自分のままでいいと喜んでおられる方

うものも買、生利もあるつでござります。ま
うそれに伴ひまして、自分のきましました居間を
対しまして、いろんな設計に対しまして個別の注文
ができるというような、そういうう便宜、利点とい
うものがござります。

一般的にそういうものが慣行化されておるわけだと思います。さらにはあそういうことによりましていろいろ問題が起るということは、いわゆる青田売りの場合におきましては前金を出して、未完成の分について前金を先に出して、その

ために、工事ができないで会社が倒産する。それによって前金が返ってこないことが一番間

そういうものにつきましては、御承知のように四十一條で前金の保全措置というものを十分講じなければ契約ができないようになつております。同時に未完成の工事につきましては、完成時におきますところのいろんな形がどうなつてゐるか、形状がどうなつてゐるか、道路の状況がどうなつてゐる必要があれば図面をもつて、これは特に説明をさせることを十分に説明するよう重要な事項の説明事項ということで、三十五条でそういう説明をさせよういうふうに考えておるわけでございまして、そういうふうな点から、こういう建築確認及び開発許可のあとにおきましては契約ができるということによつて消費者保護がはかられるんじやないかというふうに考えておるわけでございまして、そこで、時期を押えた次第でございます。

○春日正一君 現在でも宅地建物公正取引協議会に加盟しておる団体では、開発許可、建築確認後に広告販売あっせんをするようにとということにしておると思いますけれども、そうすると、この改正では現状からあんまり大きく前進しないということになるような印象を受けるのですけれども、その点どうでしよう。どの程度期待できますか。

○政府委員(高橋弘篤君) 先生の御指摘のところ、現在におきましても、広告の開始時期におきましては、協議会で自主的にそういうことをきめております。したがいまして、大体それが守られておりましますので、そういう点はこれによつて相当規制できるわけだと思いますけれども、まあ契約の時期につきましては、なお建築確認とか開発許可を受ける前にやはり契約をしておるという事例もありますので、そういう点はこれによつて相当規制できるといふふうに考えておるわけでございます。

○春日正一君 そこで、今度は別のほうからお聞きしますけれども、いままでに建築確認や開発許可をとりながらなお問題を起こしたもののがどれくらいあるのか調べたことがありますか。

○政府委員(高橋弘篤君) 建築確認及び開発許可をとつて、それから契約した場合の事例でござい

○春日正一君　個々の事例は新聞にも出ておりま
すし、私ども知つておりますけれども、やはりこ
ういう法改正やるうと、いうことなら一応どのくら
いそういうものがあるのか。そうしてこれだけこ
こを押えたらどれくらい防げるかというよくなめ
どをつけるためにはお調べになる必要があつた
のではないか。その意味で私ども判断の材料が
ちょっと足りないというような感じがします。
そこで次に移りますけれども、いま話のあつた
去年の夏大きな問題を起こした日本建設協会、こ
れも建築確認はとつておつて、そのあとで着工し
ないままに消費者を勧誘して、建設予定地を第三
者に売つておつたということになつておるわけで
すね。これでは建築確認後でも、確認とつたのだ
けれども、実際には仕事をしないで詐欺みたいな
ことをやつておるわけですけれども、確認後とい
うことにしておるわけですね。これが私持つてい
ますけれども、この場合は
マンション、ドミ小石川。これは建築許可とつて
いたけれども、建築基準法二十八条違反の密室を
設と大手がやつて売り出された文京区の小石川の
丸紅飯田、売り主が丸紅不動産、建築施工清水建
設といふ大手がやつて売り出された文京区の小石川の
丸紅飯田の広告、施工の図面が建築確認の図面と
別なものになつておつた。建築確認では当然密室
といふようなものは許可になりませんから確認さ
ますが、件数としてはいま手元にそういうことを
把握いたしておりますけれども、いろいろな事
例といたしましては、たとえば昨年の八月ごろ問
題になりましたいわゆるマンション事件ございま
した日建グループだと、日本住宅総合セン
ター、その他におきましては大体建築確認とかを
得ました後にそういう契約をいたしておりました
けれども、あの経営難その他からこれは倒産い
たし、そのときにおきましては、御承知のように
前金の保全措置がございませんので、相当利用者
に被害が及んだということがあつた次第であります。

○政府委員(高橋弘篤君)　先生のおっしゃいます
りながらそれと別な図面を広告して契約を結んだ。それで買い主のほうがこれでは困るという点を指摘されて初めてそういうことがわかつたと
いう例ですけれども、この二つの例のように建築確認後といふように法律できめても、なお問題題がいろいろ残るわけですね。こういうことをどこでチェックするのか、その辺の考え方を聞かしてほし
いのです。

○政府委員(高橋弘兼君) 先生のおこしやしょする
ように建築確認を受けまして、あとで会社が倒産
するという事例もあるらかと存じます。先ほどお
御答弁申し上げましたように、その際に問題にな
りますのは、やはり前金を取つていての場合は前金
一條で前金の保全措置という措置を考えたわけで
ござります。もちろん理想といたしましては、こ
れが返つてこないことが一番大事でございますか
ら、その点は先ほど申し上げましたように、四十四
年六月三十日までに、前金の返済がなされ
ば、そのままで保全措置は解除される予定で
ございます。しかし、現実には、この期間を超過
する可能性があるため、前金の返済がなされ
ない場合は、前金の保全措置が継続される予定で
ございます。したがいまして、こういう契約
締結の時期というものを建築確認後にいたして
買いい主からの利便ということもいろいろ考えら
れるわけでございます。したがいまして、こういう契
約締結の時期というものを建築確認後にいたして
おるわけでございますけれども、丸紅阪田の場合
におきましては、先生御指摘のように、建築確認を受
けたときには密室とすることになつていなかつた
たわけでござりますけれども、建築時の設計
のために、そういう書面が一般消費者に見せら
れてそしして一般の購入者がこれに気がついて、こ
してこれにつきましては違反ではないかといつて
とになって、会社といたしましてはこれを十分考
後措置として是正をいたしておるわけでござい
ます。購入者と十分これは協議いたしまして、そ
は正するところは是正して、そうしてまだ完成
しない青田売りの場合でございますから、全部
建築基準法に合致するようなことは是正をいたし
して、そうして購入者にこれを引き渡したと
ことになるわけでございます。御承知のように
建築基準法におきましてもあとで検査というのが

ざいまして、検査をしなければこれは入居できません。いということになるわけでござりますので、その点はそういう建築基準法の運用とも十分考え方あわせながら措置してまいれば、そういうことは防げるのじやないかと思うわけでございます。

○春日正一君　いまの説明では、まあ一つはそりいうまかり間違ったときのいわゆる損害の補償措置というものが今度新しく規定されたからといたことの説明ですね。それからまあ丸紅なんかの場合にはこれは間違いだという。まあこれほど大きな会社ですから——清水建設と言えども相当なものだから、当然それはいろいろな資格を持つた責任者がおるはずなんだし、間違うこと自体問題なんだけれども、まあそういうことで説明されたんだけれども、まあそういうことで契約して払い込みを受けながら、実際に着工しないとか、第三者に売ってしまったというような詐欺みたいなことも起こる問題がたくさん起るわけですね。つまり建築確認得たんだということで契約して払い込みを受けたけれども、問題はここに出ているようなこういう問題がたくさん起るわけですね。つまり建築確認得たんだといふことで契約して払い込みを受けながら、実際に着工しないとか、第三者に売ってしまったというような詐欺みたいなことも起こるし、それを防ごうというのが、この取引法改正の目的でしよう。そうなると私はオールオアナッシングじやなくて——それを全然絶滅するためには完成してから売ればそれにこしたことはないんだけれども、それではまあ青田売りというこの意味がなくなるわけだと。どちらにするかといふことはじやなくて青田売りといふことが行なわれる、そういうことが買う人にとつても売るほうにとつても必要なんだということです。そういうことがあるとすれば、その中でそういうことが全部なくなってしまうでも、何とかこういうものをチェックできる方法ってないもんだろうか、そこを私聞いていいんですけれどもどうですか。その辺どうにもならぬということですか。

○政府委員(高橋弘蔵君)　先ほど申し上げましたように、建築基準法の建築確認どおりに行なわれていらないということになりますと、監督検査の場合にこれはひつかかるわけです。是正しなければならないわけでございます。また都市計画法による宅地造成開発許可の場合におきましてもやはり

○國務大臣(根本龍太郎君) 先般来、委員の各位からそれに関連したいいろいろ御質問がございまして。すなわち消費者保護のために現在は保証金をわずか出ししているけれども、これをさらに倍とか三倍にしたところが大したものはない。そこで抜本的に消費者の損害を絶無にするための保証保険制度をすみやかにこれは事務当局が一応検討した上、審議会にはかつて次の国会にはぜひ出したいという私はもう気持ちでいま勉強させています。そういうことになりますれば、いまあなたが言われたことと関連して非常に大きく前進すると思ひます。今後とも積極的にこの問題を進めてまいりたいと思っております。

○春日正一君 この問題でどうしたら損害がなくなるか、不正がなくなるかということで私どもいろいろ議論を進めてみたのですが、ここをふさげることをふさげということで徹底的に取り締まりを強めていくということになりますと、生き残るのには大手だけ、小さいところはどうにもならぬということになりそうだ。そうなつてはいけない。その意味で私は、消費者に損害を与えないことを考えると同時に、まじめな業者が十分やつていけるような配慮ということがあわせて考えられる必要があるだろうということから御質問したわけですけれども、この点は私どものほうでも今後強化しますけれども、政府としてもやつていただきたいと思います。

それから二番目に、契約内容の改善についてですね。現行法十四条の四というところで、売買等の契約時に交付する書面に記載すべき事項といふものがいろいろこうきめてありますね、ここに。しかしそれが物件の引き渡しについてはどうなつておりますか。

○政府委員(高橋弘篤君) 先生のおっしゃいまーたように、現行法では第十四条の四、今回の改正では三十七条におきまして、書面の交付といふのをいたしまして、その中に必要記載事項といふ

ものをちゃんと最小限のものを書いてござります。御承知のようにその中に先生の御質問の第四号「宅地又は建物の引渡しの時期」というものも書面を交付して明記するということになつておるわけでございます。各社の契約内容によりましていろいろの書き方があらうかと思ひますけれども、引き渡し時期をはつきり書くところ、竣工時期を書いて竣工時期から代金を完済したときには所有権を移転する、所有権を移転すると同時に引き渡すというようなことも書いたり、いろいろあらうかと存じますけれども、そういうことにしつて、いすれにしろ引き渡し時期といふものは明確にする必要があるわけでござります。

○春日正一君 そのいずれにせよですけれども、ここでまあ法律の中では、はつきりと第四号「宅地又は建物の引渡しの時期」と、これを書面にして相手に交付しなければならぬということになつておるわけです。ところが、それがこの契約書に記載すると、法律の規定はそういうことを意味するものかどうなのですね。

○政府委員(高橋弘鷲君) これは契約にあたりまして書面を交付する「遲滞なく契約が成立したときにおきましては、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない」ということでございまして、契約書に書く場合と契約書に添付した別の書面といふこともあります。

○春日正一君 添付した別の書面といふことになると、どういうことになるか知りませんけれども、私、契約書を幾つか取つてみたんですけども、三井不動産の場合、これは支払い完了後すみやかに引き渡しを行なう、こう書いてある。金を払つた後にすみやかに引き渡しを行なう。それから代金の支払い期日は、売り主の通知に従うということになつておる。だからいつ引き渡すといふのじゃなくて、売り主のほうがいつまでに金を払つと言つてきたらその金を払う。払つたらすみやかに渡すということですから、これは期日がないわけですよ。売り主はいつ通知するということをき

めでておるわけでないですから、この契約書には、
そうしますと、ほんとうに売り主の一方的な都合
でそれがやられるようになつていて。これは三井
不動産ですね。それから住友不動産株式会社、こ
れのほうを見ますと、これは竣工の年月日は書い
てあります、いつまでに竣工するという。ただし
一ヶ月の猶予期間を設けてくれと、幅を。それか
ら同時に手付、中間金、残金の支払い義務をきめ
てある。だから住友のほうがやや完全だらうと思
うんですけども、三井不動産ともあろうものが、な
にかくこっちの言ったときに金を持ってくれ
ば、受け取ったあとすみやかに引き渡すというよ
うな、全く売り主の一方的な契約という形になつ
ているわけです。それから丸紅不動産の場合、例
の問題になつたドミ小石川の場合ですね。これに
は所有権移転後すみやかに引き渡しを行なう。所
有権移転は代金全額支払いのときに行なう。代金
支払い時は本物件完成通知後七日以内、こうなつ
ているんですね。だからこの契約書といふのは広告な
く。とにかく完成したから金を払いなさいと言つ
てきて、それから七日以内ということになつてい
るんですね。だからこの契約書といふのは広告な
くとは違うわけですから、だからきちんとやはり
いつ引き渡すというような期日を明記する必要
があるんじゃないか、そう思ふんですけれども、
この点どうですか。

御指摘ございましたのでいろいろ聞きますと、契約書にはございませんけれども、別の書面で主要事項の説明ということで書面を交付いたしておるようでございます。それから丸紅不動産につきましては、これは実は確かめておりませんけれども、やはりそういうようなことで、三十七条、現行法では十四条の四に照らしまして疑義のある点につきましては、これを早急に直させるというふうに私どもも指導してまいりたいと思う次第でございます。

○春日正一君 まあ法律にもちゃんとあることですし、売り主と買い主が対等で契約するということにならぬと、これはぐあい悪いと思うんです。そこで、こういうふうな形で竣工または引き渡しの時期をきめたことにならぬような契約がされておる。一方で違約金のほうは、三井不動産は三割取る、それから住友不動産は二割取る、丸紅不動産が三割取るというようにきめておって、引き渡しの遅延については、違約金はいまみたいに期日をきめてないから、引き渡しの遅延については売り主のほうはちつとも責任を持たぬでいいんですよ。しかしこの支払いの遅延については、一方的に違約金を取られるという形になつていてるわけです。こちらの実情はやはり是正する必要があると思う。売り手側は、しかも大きな会社が一方的に売つてあげますというような態度で商売しているということが、非常にはつきりこれは出ていると思うんです。それからもう一つの問題は、ローンで取引する場合があるんですけども、このローンが不成立の場合ですね、このときの処置を明記しろということがこの法律の十四条の九号ですね、「代金又は交換差金についての金銭の貸借のあっせんに関する定めがある場合において」ときの措置」をはっきり書いておけということがきめてあるわけですから、しかし東京都のほうの実情を聞いてみると、東京都では大手の場合にはこれは記載もされておるし、それから大体

い。しかし紹介ローンの場合ですね、これが不成立の場合の苦情が一番多いということになつておるんですけども、建設省のはうとしてつかんでおいでになる実情はどうですか、このローンの不成立の場合のいろいろな問題について。

○政府委員(高橋弘蔵君) 先生の御指摘の第一点の損害賠償の点についてでございます。これは御承知のように今回の法律におきましてはこれは二割以内ということに押えてござります。実情としましては、これはいろいろございまして、いま御指摘のようくに契約金額の三割を違約金とするという例もございますし、こういうものが相当多いわけでございます。それから二割以内というものもござります。したがつて、今回の法律が成立了しますと、二割以内ということに押えられるわけでございまして、それ以外の契約はこれは法律違反ということになるわけでございます。当然業者としてはこの契約は変えなければいけないということになります。

それから第二点のローンの場合でございますが、先生の御指摘のとおり新しい法律の三十七条九号におきまして、そういうあつせんに関する定めがある場合におきまして、あつせんが成立しない場合の措置をはつきり書くことになつております。これにつきまして、数字で私ども把握いたしております。あつせんけれども、御指摘のとおり、そういう中小の業者で紹介ローンという程度のものとさきには、この措置を書いてないという場合が多いようでござります。が、これを書くとしますと、成立しない場合におきましては、これは買い主のほうで契約が解除できるというふうなことを書くのが通常でございますが、例としましてはそういうふうに書いてない例が多い、相當あるようございます。

○春日正一君 まあ紹介ローンの場合ですね、業者が取引銀行を紹介して、買い主はそれを信用して当然そこから融資を受けられるものと思つて売買の契約をする。ところが銀行の融資はワクが限られているものですから、ローンが成立しないと

いう場合が多いようです。そうすると業者は、この銀行と買い手とのローンの交渉には、ただ紹介しただけでタッチせずに置いて、そうしてローンが成立しないから契約が履行できないということになると、それは買い主に責任があるということです、違約金を取るというような問題が出てきておる。そして法律ではそのときにどうするかといふことをうたうことになつておるけれども、その場合、業者が代替物件を用意するというようなことで、今度は非常に最初に契約したところと違つた遠いところにこれがあるからそのかわりにとうようなことでもつてきて、そういうところではそれは困るからだめだということになると、それじゃ違約金を出せといふようなことで、違約金を取られるというようなこともあるようです。だから、こういう例から見ますと、いまの規定だけでは不十分じゃないかといふふうに思うのですけれども、この点どういうふうに建設省として考えておられますか。

ざいますけれども、御承知のように、宅地建物の取引の内容は非常に複雑多様でございます。非常に簡単なものから、実際に大きな物件まで現実につくって前金を取つて、それを売り渡すといふものございます。単に仲介業務というのもござります。いろいろございまして、これをなかなか一本のそういう標準的な約款といつものを作つたのが、実際には困難な場合が多うございます。しかししながら、先生のただいまの御指摘のように、内容が非常にはつきりしないもの、また非常に的確な規定でないもの、消費者保護になつていらないものというようなものがあるわけでございますので、ひとつこの点はそういうものにつきまして今後十分検討いたしまして、そういう種類別その他につくるという手もないわけじやございませんだらうと思いますから、そういう点を研究させていただきまして、業者が模範とするような標準的な約款といつものを、ひとつ私どもも十分考え方をまして、行政指導の指針とするというふうにしていきたいというふうに考えておるわけでございます。

は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示」、こうなつて いるわけですね。ところが青田売りの場合特定できないものがあるんじやないか。はたしてそれが特定できるのかという問題があるんですけれども、その点どうですか。

○政府委員(高橋弘範君) 御承知のように、御指摘の条項につきましては、宅地の所在とか地番その他必要なものにつきましては、この表示をすることになつております。したがいまして、青田売りの場合におきましてはこれは特定する、そうして必要な表示をするということが必要でござります。

○春日正一君 必要だけれども、法律上は分筆登記あるいは保存登記ということでなければ特定しきれない。だから実際には青写真でも、ほかと区別ができるれば特定されるということになると思うんだけれども、たとえば、こういう問題があるんですね。最近の問題としては、例の日建グループ、中央高層レジデンス、この場合には一部屋に三十六人も契約しておる。私も初めてどいうことなんだろうと思つたんですよ。一つの部屋に契約を三十六人もしたということですね。そうして一室五百三万円の値打ちのものを、三十六人で二千九百八十五万円の金がそこに出されておったといふようなことで、これはだいぶ問題になつて、新聞でも報道された問題ですけれども、ところが契約書では、そのマンションの何号室といふところまでは入つておいたといふんですけれども、それが何分の一の権利になるかといふことは、ほつきりしませんでしめたままで払い込み金相当額とあるだけで、特定しなかつたといふんですね。しかも、こういうやり方でも私ども考えればすいぶんひどいことをしたものだと思うのですけれども、それもかかわらず、契約上の重大な違反はないというふうにされておるというんですけれども、これは契約の不備を示しておるんじやないかと思うんですけれども、この問題についての建設省の見解を示してほしいと思います。

○政府委員(高橋公麗君) 先生の御指摘の
ゆる昨年の投資マンションの問題でござります。
投資マンションにつきましては、いわゆる一口に
三十万、五十万というようなものを出資いたしま
して、そしてその共有持ち分というものを購入し
て、そしてそれをまた再び業者が借りて、そう
して賃料という名目で、これでお金を一割四分
四厘くらいを払つていただいたという商法でございま
す。したがつて、消費者といいますか、購入者の
立場から見ても、これは物を買うというよりもむ
しろ投資をしておる、株を買っておるような投資
をしておるというような感じのものであつたわけ
でございます。したがいまして、むしろ宅建業法
の意識といふものが非常に少なかつたということ
もあるわけでござりますけれども、同時にいわゆ
る宅地建物取引業者の立場からいましても、先
生のおっしゃいましたように、マンションのそ
の共有持ち分というものははつきり購入者が取得す
る、その持ち分を契約書、書面で特定をしなかつ
たということ及びその共有持ち分というものの所
有権をちゃんと登記をしなかつた、また重要事項
の説明であなたの持ち分はこれですよ、この部分
とこの部分だけですよということをはつきり示さ
なかつたということに、業者としての手落ちが
あつたわけでございまして、これはそれぞれの、
現行法でいいますと第十四条の四だとか十四条の
三だとか第十五条、第十八条というような条項に
これは該当するわけでございまして、そういう見
地から、すでに御承知のように、投資マンション
の商法を行なつた業者につきましては、免許の取
り消しを行なつていいわけでございます。

話ですから、これはほんとうに中身を知れば、だれもそんなことするわけもないと思うんですねけれども、これはまともな商売、営業というもんじやないでしょ、これ。それでもこういうものは、こういうふうに破綻して、間違いが起らなければ、いわゆる投資マンションというような形のものは許されるんですか。

の上ではつきりとしていくというようなことが、一つ大事になってくるんではないかと思うんです
が、建設省の考え方、どうですか。

○政府委員(高橋弘基君) すでに完成されました建築物、マンションならマンションを購入する場合におきましては、おそらく購入者はこれをよく現場を見まして、そして環境なり、交通の利便

上は請負契約の性格を持つておるものですから、建設請負契約に準じて設計計畫とか仕様書、仕様明細というようなものを添えるようにする必要があるというふうにも言われておるんですけども、この点についてはどういうふうに考えておりますか。

のを基準にして契約書をつくり、そしてあとで問題が起ころぬようにするという意見が、業界のほうからも出ているし、東京都あたりからもそうしてほしいものだということが出でるけれども、政府としてはそういうものを必要とするかどうかということをお聞きしているのが一つと、もう一つは、ついでですから言いますけれども、これ説明

○政府委員(高橋弘毅君) 先ほど御答弁申し上げ
ましたように、業者といたしまして、そういうう
律違反を犯しておるわけでござります。したがい
まして、はつきりこの法律どうりにいろいろ規定

としいうものを考慮しながら実績を積んでいくと思
いますけれども、問題になりますのは、やはり未
完成の工事の場合に、これはでき上がったときに
どんな形のものであり、その周辺の街路、その他

合におきまして、業者といなして製作はべつて契約をする場合におきまして、当初に、いま御説明申し上げましたように、完成時におけるいろんな形状その他を説明いたしました。ところが、実際に

説明であつて、問題起つたときには、この判こ
押した契約書がものを言うわけですわ。だから自
分の家を、マンションの一室にしろ、生涯の住み

を実行いたしますと、おそらくこういう商法は成り立たないんじやないかと私ども考えるわけでござります。それから同時に消費者の立場から言いましても、どうも、もの買って、自分が住むといふよりも、お金を投資して、そしてその利子を得るといふような感じの出資の受人、預かり金の法律に違反するような行為があつたわけでござります。したがいまして、私どもはこの商法がどうということではなくて、この法律を十分守つておれば、これだけの数の者を購入者として集めることはできなかつた。数が少ないならば、それは共に持ち分といふものはできなかつたわけではもちろんないわけでござりますが、しかしながら、そういう商法はこういうふうに考へてゐるわけでござります。

○春日正一君 青田買いの場合、買い主の契約したときの期待と、実際でござつて受け取るとき

はでき上がったものがそれと違うというものもまあらうかと存じます。そういうことにおきましては、受け取る場合におきまして、やはり十分チェックしまして、そうして違つたところがございましたら、契約不履行ということでこれを追及して、そうして損害が生じれば損害賠償を請求していくということにならうかと思います。おっしゃるとおりに、このいわゆる宅地建物取引業者の中でも、みずから不動産をつくってそうしてこれを売買するという業種につきましては、普通の取引業者と違いまして、それだけの社会的責任がやつぱりあらうかと存じます。しかしながら、そのものをつくり、そしてそれを質のいいものをつけ上げるということとは、この宅地建物取引業法だけじゃなしに、建築基準法なり都市計画法なり、それぞれの法律によつていろいろ規制されておる

かをこしらえようといふ人が契約するわけですか
ら、せめてこの設計書とか仕様書そういう仕様の
明細というようなものをつけて、受け取るときに
そのとおり、約束どおりできているのかどうかと
いうことがわかるようにしておかなければ、大体
買い物手と手のものはしろうとですからね、だから
この家にしても、材料はこういうものを使って、あ
あしてこうしてこうやりますと言われたって、し
ろうとが聞いていれば、ばかりにいよいよ思ふん
だけど、さて入ってみると、あの言つたのはこん

○春日正一君 不動産を貰うという問題は、非常に金額も大きいし、また長期にわたって利害がある問題ですから、その場合土地につきましては、所在とか地盤、面積などだけではなくて、匡形質に加えて道路とか、近接宅地の利用状況といふようなもの、つまりその土地の値打ちを規定する条件をやはり問題にすることが必要だし、建物の場合には美観、日照、通風、採光、公害など、建物としての効用の良否といふことが周辺の環境のいかんとということからも規定されてくるわけですから、こういうものも非常に重要な事項になると思うんですけども、こういう点をやはり取扱

の物件との間に違いか生じて、いろいろ苦情が起るといふことがあります。ところがいま私、ここにある契約書を見ますと、どれも工事の概要、物件の実態、こういうものがわかるようなものと、いうのはないわけですね。これでは苦情があつても、買い主は結局それで契約してしまったんだということで泣き寝入りになってしまふ。だから、こういう問題を避けるために、東京都でも意見を出しておられますし、全宅連なんかも、基本的な契約事項のひな形をきちっとつくるとか、標準契約書といふものをつくるということを要望しておるわけです。そしてまた青田売りについては、実際

つ守らせるように指導してまいりたいということを、
今後考えてまいりたいと思うわけでござります。
同時に、先生の御指摘のような、詳細に、でき上
がったときにはどういうものであるかという仕様
書その他の詳細につきましては、できる限り先ほ
ど申し上げました重要事項の説明の中ではこれは
け加えて説明させるというふうに指導してまいり
たいと考えておるわけでございます。

○春日正一君 私の言つているのは、一つはそうち
いう標準の、契約の標準の約款みたいなものをつ
くって、それで取引業者がやる場合、そういうも

○政府委員(高橋弘毅君) この点につきまして、先ほど御説明申し上げましたように、この法律におきましても、いろいろ、一応契約書の必要記載事項とか重要事項の説明事項でありますけれども、それだけでは確かに御指摘のとおりまだまだいろいろなものがございますので、そういう点について十分標準的な約款をつくる必要があるわけでござります。それは御指摘のとおりでございます。まあこの全般にわたりまして、先ほど申し上げましたように、多種多様なこの取引の約款を一本にまとめ上げるというのは、なかなかむず

かしい問題であろうかと存じます。たとえばマンションならマンションだけをございましたなら、そういう定型的なものができるかと思ひますけれども、すべてのことについてはなかなかむずかしいものでござりますから、その点は十分ひとつ検討させていただきまして、私どもも標準約款的なもの、業者が模範とすべきものをひとつ作成いたしました、そしてその中には先生御指摘のような設計書の内容を十分に説明するとかといふようなことも、ひとつ取り入れるようなことも検討いたしまして、そうしてそれを行政指導の指針といたしたいというふうに考えている次第でございま

○春日正一君 そこでまあ最後に政府のこの基本姿勢についてお聞きするのですけれども、その前に、これはまあこの法律と直接関係するものではありますんけれども、例の西武鉄道が鎌倉で無許可の宅造をやつて問題になったということがあるので、これだけでも、これはまあすいぶんひどいことをやつたものだということで黙過できないよううな内容があるので、建設省としてその内容を御存じだったら概要説明していただきたいのですが。

○政府委員(高橋公篤君) 先生の御指摘の西武鉄道が鎌倉市及び逗子市におきまして宅造工事をやっているのでございますが、これがたまたま土地造成等規制法の規制区域にかかっておりまして、その許可を受けてやることになつておりまつて、

す。これはまあ許可をもらひるん受けで行なっても、それでござりますけれども、この許可は四十一
年五月二十六日に許可を受けておりますが、実際に工事をやる際に、その許可区域の隣接の許可を受
けない区域にも六ヘクタールばかりこれがござ
及んだという点でございます。許可を受けておられ
区域は六十二ヘクタールでございますけれども、
その隣接の許可を受けてないところまで六ヘクタ
ール宅造した。これは明らかに無許可のものでござ
ります。この原因は、工事の許可を受けた区内
内の宅造工事の土量不足のために、これをカバー
するためいろいろ土取りをしたのでございま
す。

が、その結果まあ結局宅造、宅地造成になったたどります。こうことでござります。これはもちろん無許可の宅造でございます。したがいまして、これを発見しましたので、直ちに法律に基づきまして昨年の十二月二十八日に工事停止を命じたのでござります。そうしまして、この西武鉄道に対しまして、この違反の是正について、これの万全を期するよう指示をいたしたのでござります。その内容は、違法の宅造地域六ヘクタールは、これは隣接の地域でございますけれども、これはまあいわゆる家屋を建てる宅造の区域でなしに人工綠地ということになります。それから同時に、この六ヘクタールの中に風致地区が四ヘクタールあつたわけでござります。この四ヘクタールと同面積を、許可区域の中におきましても、これはペナルティーといたしますして四ヘクタール必ず綠地を確保するということについて指示をいたし、そういうことで西武鉄道もその点で変更をするということで行なつておるわけでござります。

○春日正一君　いまの説明はちょっといただけないですよ。西武といえば特に鎌倉の宅造では最大の宅造ですね。私なんかも行って見ましたけれども、そうしてこの前もこの委員会で問題にしたのですが、六条地域の隣ですね、四条地区を馬渕組がやつたみたいな形で、もう傍若無人に宅造と自ら破壊というようなことをやっているのですね。これはいまの西武のそういう問題だけでなく、先ほど言いました丸紅飯田の場合もそうですし、ほかにも千葉県船橋の分譲地の誇大広告で騒聞中の小松伊藤忠地所なんという大手の不祥事件というものが相当出てるわけですね。私はなぜこれを言うかというと、何か悪いことをするのは中小の業者だ、大手なら心配ないというように言われて、何か小さいのを取り締まれば悪いことはなくなるみたいに言われているけれども、そうではなくて、大きいものはもつと大きい規模で悪いことをしてるのだとということですね。だから、そういう意味ではやはり小さな業者だから悪いとか大きいからいいというものではないのだ。その点をはつきりさせてもらいたいと思ってこの例をあげたのですけれども、そこで、こういうことをなげたのでありますけれども、そこで、こういう問題が起つてくる根本には、やはり政府の住宅政策、これがやはり十分いってない。たとえば自前建設で持ち家政策といふようなことになれば、無理して借金しても家をつくらなければならぬという人が多くなることになるし、また、そういう人をつけて、さつき言つたような、一部屋へ三十六人も人を集めると、うなことをしてみたり、あるいは金を先に青田畠山まで集めておいて、実際のものができないで被害が出ているというような事件も起つてくる。そういうことが起こるわけですけれども、それから次第でございます。

土地投機なんかも非常に盛んに行なわれていて、それでも、適正な土地対策、そういうものがやられていらないというようなところに、やはりいろいろ取引上のいろいろな不祥事の起る根本の土台があるのじゃないだろうか。だから私ども、こうやって法律そのものを改正して、出てくるいろいろ問題を一つ一つ解決していくことも大事で、政策というようなものをもっと改善していく、そこに抜本的な問題があるのでないかという気がするのですけれども、その点について大臣の考え方をお伺いして、私の質問をこれで終わります。

○國務大臣（根本龍太郎君） 御指摘になりました宅建設者のうちで規模の大小にかかわらず不当性は、嚴重にこれは処分いたします。ややもすればあなたの御指摘のように、中小が資本がないから悪いことをするのだという観念は相当広くありますけれども、必ずしもそうじやない、こう考えております。

それからこういうような事態が起るもの、要するに政府の施策がなっておらないからだということは、私はいたしません。これは政府の責任もありませけれども、これは根本的には、もう春日さん十分御承知のように、土地問題に対する基本的な、抜本的な対策が今日まで政府がとろうとしてもとれなかつたというところに問題があります。したがいまして、東京都において一番住宅問題が深刻でありますから、毎年のように全国の比率からしても一番多くの都の公営住宅の割り当てます。しかし、昭和四十三年は八八%繰り越している。だからもう一〇%よりやつてない。それから四十四年は九〇%やつてないです。さらに四十五年になりますともうほとんど、四〇%ぐらいより寒軒していない。これは美濃部君が結局ビルミニマムなどと言ひながら住宅だけを追及できない。なぜならば、それだけの土地

を入手することができないからやれないということです。しかも、これは美濃部君本気にやるとしても、住宅地に対する収用権発動ということも考えていいはずだけれども、それやると選挙に響くということでこれやらないということです。そこで私は、御承知のようにいわゆるマスコミで根本構想なるものを出したのはそこなっています。あるいは政府等がこの土地問題を解決しなければ、住宅問題も都市の再開発も、それから人間的な生活が保障される都市生活ができなくなってしまう。こういう事態において一つ一つの法律を現行の法体制のもとにあってやるとしてもできないです、現実に。予算的にもできなければ行政的にも不可能なことをお互いにやって、これは政府が無策だとかあるいははどうだこうだと言うのは、これは愚かなことだ。そこで私は、憲法上国会が国権の最高機関である。しからば各政党とも、ここに抜本的な土地対策をやろうとするならば、先般の国有農地の払い下げの問題において例を示したごとくに、私は与党野党を問わず合意する基本目的に立って協議をして、そうしてこれは議員立法で先買い権を三大都市圏について、いわゆる首都圏、中部圏、近畿圏については国もしくは地方自治体の知事に先買い権の特権を与えるべきだと、そうしてその場合には、現金で都道府県で出すこともなかなかできないから交付公債を出す権限を与えて、それについて今度は利子補給等適当なる財政金融上の援助をお願いする、こういう立法をすればこれは一気に解決できるということで提案している次第でございまして、幸いに衆議院の建設委員会でも各党ともこれは積極的にやろうではないかといふような状態にもなり、また先般の衆議院における例の自動車新税に関連して連合審査のあったときに、基本的にはこれについては大蔵大臣も賛成であって、前向きに検討しようということになりましたので、むしろ今度ここに私は皆さんとともに十分に事前に話をしてやつていきたい。一部では、そこまでいったらもう政府立法してもいいんじゃないかという議論

を入手することができますけれども、私はあえてこれをなるべく止めたい、というのは、どうしても今日までのものがあるんじやないかということは、これ野党が批判している問題ですね。今までの住宅計画の比重六対四を四対六に変えたらどうだと、要するにこの取引の範囲というのは不動産としてどうしても議会で抵抗しなければ議会政治じゃないと、政党政治じゃないというような動きになりがちであるし、また政府もまた一たん出した以上は是が非でも通すなどということになると、そこには要らざる摩擦を起こすよりも、むしろ提案するよりも、前に与野党が話をして最大公約数でこれは持つていくということが、私は国民党においてもこの方針に御協力賜われば、非常に幸いだと考えておる次第でございます。

○署名正一君 もう一つ。それ突っぱねられたの、美濃部君がかわいそうだ。その大臣の言った数字で選挙やりまして、自民党がそういうビルを出しまして一〇%しか建てなかつたと、五百何戸だと、六百戸しか建てなかつたというビルを出した。ところが実際東京都がやつているのは前年からの繰り越しも建つて、いまから実際にはたくさん建つておるんですよ。それで信用を失つて泰野さんの票も相当減つたんだろうと思うんですけど、どうしてその場合には、現金で都道府県で出すことなかなができないから交付公債を出す権限を与えて、それについて今度は利子補給等適当なる財政金融上の援助をお願いする、こういう立法をすればこれは一気に解決できるということで提案している次第でございまして、幸いに衆議院の建設委員会でも各党ともこれは積極的にやろうではないかといふような状態にもなり、また先般の衆議院における例の自動車新税に関連して連合審査のあったときに、基本的にはこれについては大蔵大臣も賛成であって、前向きに検討しようということになりましたので、むしろ今度ここに私は皆さんとともに十分に事前に話をしてやつていきたい。一部では、そこまでいったらもう政府立法してもいいんじゃないかという議論

論もありますけれども、私はあえてこれをなるべく避けたい、というのは、どうしても今日までのものがあるんじやないかということは、これ野党が批判している問題ですね。今までの住宅計画の比重六対四を四対六に変えたらどうだと、要するにこの取引の範囲というのは不動産としてどうしても議会で抵抗しなければ議会政治じゃないと、政党政治じゃないというような動きになりがちであるし、また政府もまた一たん出した以上は是が非でも通すなどということになると、そこには要らざる摩擦を起こすよりも、むしろ提案するよりも、前に与野党が話をして最大公約数でこれは持つていくということが、私は国民党においてもこの方針に御協力賜われば、非常に幸いだと考えておる次第でございまます。

○署名正一君 もう一つ。それ突っぱねられたの、美濃部君がかわいそうだ。その大臣の言った数字で選挙やりまして、自民党がそういうビルを出しまして一〇%しか建てなかつたと、五百何戸だと、六百戸しか建てなかつたというビルを出した。ところが実際東京都がやつているのは前年からの繰り越しも建つて、いまから実際にはたくさん建つておるんですよ。それで信用を失つて泰野さんの票も相当減つたんだろうと思うんですけど、どうしてその場合には、現金で都道府県で出すことなかなができないから交付公債を出す権限を与えて、それについて今度は利子補給等適當なる財政金融上の援助をお願いする、こういう立法をすればこれは一気に解決できるということで提案している次第でございまして、幸いに衆議院の建設委員会でも各党ともこれは積極的にやろうではないかといふような状態にもなり、また先般の衆議院における例の自動車新税に関連して連合審査のあったときに、基本的にはこれについては大蔵大臣も賛成であって、前向きに検討しようということになりましたので、むしろ今度ここに私は皆さんとともに十分に事前に話をしてやつていきたい。一部では、そこまでいったらもう政府立法してもいいんじゃないかという議論

論もありますけれども、私はあえてこれをなるべく避けたい、というのは、どうしても今日までのものがあるんじやないかということは、これ野党が批判している問題ですね。今までの住宅計画の比重六対四を四対六に変えたらどうだと、要するにこの取引の範囲というのは不動産としてどうしても議会で抵抗しなければ議会政治じゃないと、政党政治じゃないというような動きになりがちであるし、また政府もまた一たん出した以上は是が非でも通すなどということになると、そこには要らざる摩擦を起こすよりも、むしろ提案するよりも、前に与野党が話をして最大公約数でこれは持つていくということが、私は国民党においてもこの方針に御協力賜われば、非常に幸いだと考えておる次第でございまます。

○署名正一君 もう一つ。それ突っぱねられたの、美濃部君がかわいそうだ。その大臣の言った数字で選挙やりまして、自民党がそういうビルを出しまして一〇%しか建てなかつたと、五百何戸だと、六百戸しか建てなかつたというビルを出した。ところが実際東京都がやつているのは前年からの繰り越しも建つて、いまから実際にはたくさん建つておるんですよ。それで信用を失つて泰野さんの票も相当減つたんだろうと思うんですけど、どうしてその場合には、現金で都道府県で出すことなかなができないから交付公債を出す権限を与えて、それについて今度は利子補給等適當なる財政金融上の援助をお願いする、こういう立法をすればこれは一気に解決できるということで提案している次第でございまして、幸いに衆議院の建設委員会でも各党ともこれは積極的にやろうではないかといふような状態にもなり、また先般の衆議院における例の自動車新税に関連して連合審査のあったときに、基本的にはこれについては大蔵大臣も賛成であって、前向きに検討しようということになりましたので、むしろ今度ここに私は皆さんとともに十分に事前に話をしてやつていきたい。一部では、そこまでいったらもう政府立法してもいいんじゃないかという議論

論もありますけれども、私はあえてこれをなるべく避けたい、というのは、どうしても今日までのものがあるんじやないかということは、これ野党が批判している問題ですね。今までの住宅計画の比重六対四を四対六に変えたらどうだと、要するにこの取引の範囲というのは不動産としてどうしても議会で抵抗しなければ議会政治じゃないと、政党政治じゃないというような動きになりがちであるし、また政府もまた一たん出した以上は是が非でも通すなどということになると、そこには要らざる摩擦を起こすよりも、むしろ提案するよりも、前に与野党が話をして最大公約数でこれは持つていくということが、私は国民党においてもこの方針に御協力賜われば、非常に幸いだと考えておる次第でございまます。

わけでございます。しかし、先生のおっしゃいま
したとおりに、用途地域外の農地とか山林でござ
いましても、宅地と建物の敷地に供する目的を
持つてこれが取引されるというものは、これは本
法でいいます宅地に入るわけでございます。した
がいまして、そういう場所におきまして農地だと
か山林の売買が行なわれますとき、周辺の状
況、周囲のいろいろの整備の状況からいたしまし
て、これが宅地化されるというようなことが認め

途地域内の土地でこういうものも含むといふう
て法律は書いてあるわけでござります。

○二宮文造君 そうしますと、けさほどの用途地域外についての松本委員の質問に対する局長の答

弁はちよつと舌戻らすでしたね。というところは用途地域内としているのは、これは遠からず宅地化されるからそうですと、用途地域外は

直ちに宅地化されるものではないし、大部分は山林、原野として残る。だから、やっぱりそういう局長の答弁から判断すると、宅地というのは用途

地域内などと、こういうふうに私ども受け取つたわけです。ところが、いまの御答弁によりますと、三、四百七十九の用金は税金であるといつておられます。

外であろうと一切含むんだ、こういうように理解していいわけですね。これは確認です。

○政府委員(吉橋弘蔵君) 午前中に申し上げたのは、御質問がそういう用途地域外についてすべてというお話をございましたので、大部分は

そのまま残るということで申し上げたわけでもないまして、あのとき申し上げましたように、用途也或外におきましては、建物の敷地の用に供され

目的を持って、また、周囲の状況からそういう判断をされるものは対象になるというふうに申し上げます。

○二宮文造君 そうしますと、具体的に、確かに
用途地域外だったと思うのですが、鹿島の臨海工

業地帯あるいはいま大きく開発が予定されており、ますむつ小川原地域大規模工業開発区域、こういうところはいわゆる宅地あるいは工業用地、こう

いうものにいわゆる用途地域的なそういう性格を帯びた開発になつてくるわけですが、そういうふうにいろいろな取扱いがなされ、すべてこの業法に縛られる

○政府委員(高橋弘兼君) これは具体的な対象の場所によって、その周囲の状況によって違うわけですが。こう考えてよろしいんですか。

でございますけれども、先ほど申し上げましたように、そういう周辺の状況、周辺のいろんな状況から、たとえば区画道路がすでにございまして、たとえば

きているとか、宅地の区画割りができるといふと

か、その他そういうような状況がありまして、そ

という考え方が、この
のでございます。

○二宮文造君　いわゆる代替地の総面積というものはどのくらいですか。

○政府委員(岡部保君)　農業用に代替用地として

考えておりますこれは、計画といたしまして約千七百ヘクタール程度でござります。現実に四十五三五〇ヘクタール程度でござる内千一百ヘクタール程度であ

〇二宮文造君 その配分方法というのはどういう
るということを伺っております。

○政府委嘱(岡部保君) 考えですか、具体的な配分の手続ですか。
ませんが、具体的なその配分方法というの、私
まことに申しわけござい

具体的にどういうふうにしておるということを存じておりません。これは県当局で一切やっておりますので、まことに申しわけありませんが、承知

しておりません。
○一宮文造君　いえいえ、ここには鹿島臨海工

業開発組合といふのが語彙されてゐるやうで、その開発組合が主体的に代替地の配分をする事になつてゐると思うのです。そのいわゆる配

○政府委員(岡部保君)　たゞいま御指摘ございま
分の機構、どういうように配分されてゐるかとい
う、その機構を説明願いたいわけです。

したように、茨城県とそれから地元三町村からなります鹿島臨海工業地帯開発組合という一部事務組合が設立されておりまして、ここで用地の取得

す買収の問題でございますが、買収にござりましては、契約金額の約一割と、それから端数の代支金などを現金で支払いまして、残額は交付公債で支払

というたてまえと伺っております。それから組の事務経費の負担でございますが、これは県が主割、町村が約一割を負担いたしまして、この事務費も

組合が成立しておるということを伺つておれば、す。なお、大体この組合として用地買収あるいは補償等のその他いろいろの金利・事務費等ござ

第十二部 建設委員会會議録第十四号 昭和四十一

參
議
院

業をもつてこれを実施するという考え方であると聞
っております。

○二宮文造君 要するに現在の農地あるいは土地の所有者と県との間に念書がかわされるのですから、開発組合との間に念書がかわされるのですから。それから、今度は配分通知書はどこが発行す

○政府委員(高橋弘馬君) 企画庁のほうの御専門でござりますけれども、私の承知しておるところを簡単に申し上げますと、先生の御質問のところは、いま企画庁からも御説明ございました。ようやくに、この鹿島方式の特色としまして、県とそれから地元の三町が一緒になつて先生のおつしやつた組合ができております。したがいましてその組合から念書とか、配分通知書が発行されておるようあります。

○二宮文造君 これはまあ一種の権利証ですね。
ハ わかる登記されてなハ権利証みたハなものだと

ているうちに譲渡所得というものはどういうふうに把握をされるのか。譲渡所得はこの場合どうい

うように把握されていますか。

○説明員(大石幸一君) 念書が売買されますと、これはいま先生おつしやいましたように譲渡所

得、あるいはこれが個人の不動産屋さんから売買

されていきます場合には、事業所得という課税の問題が生じてまいります。いま先生おっしゃいました

したように、転々いたします場合になかなかむぎ

かしいものがございますけれども、実際に代替地を念書をもつてもらう。その場合に、その方から

漸次適及してまいりましてその関係者を調査をす

るということで、それぞれの段階において生じた所得に対して課税漏れのないように現在やつてるわけでござります。

○二宮文造君 ちょっとと具体的な質問になりますけれども、地元の税務署で申告にあたって不動産業者の中での申告漏れがあつたと、大体二十三ぐらい該当者がいたというふうな見込みで重点的な調査を行なつたよう聞いておりますけれども、調査の実績というのはどうなんですか。掌握できましたか。

○説明員(大石幸一君) 現在、これは関東信越国税局管内の税務署でございますけれども、いま先生おっしゃいましたように、管内の二十三のものについて調査いたしました。その結果によりますと、これらのものが申告いたしておりましたのが所得で一億千六百万円でございましたけれども、これを調査いたしましたところ、実際は三億三千二百万円、約二億一千六百万円が申告が漏れておつた、かような結果になつております。

○二宮文造君 そこで計画局長、こういう念書売買ですね。さつきの不動産取引の範囲とまた関連してくるわけですが、要するに、これは地元の不動産業者の事業所得としてやつていったわけですですね。税務署としてはそれを申告漏れで取つていつたわけです。ですから、こういう念書売買について、改正される宅建業法上はどういう取り扱いをされるわけですか。

○政府委員(高橋弘策君) 念書につきましては、御承知のように、県の承認がありますと、認められますとこれは売買できるということをございまして、仰せのとおり、念書につきましても不動産業者が一部これを買った、名義を書きかえたといふものがあるようございます。しかしながら、この問題となつております念書といふのは、一定の面積の土地を売り渡す旨の記載があるわけでござります。しかし、その売り渡す土地がどこであるか、またその価格が幾らであるか、そういうことを特定する記載は何もないわけでございます。したがいまして、土地の売買契約といふものの要件といふものをこれには欠いておると見ざるを得ないといつてござります。したがいまして、この念書

際にまた売り渡し価格というものもきめて、一定の面積の土地の売買契約の締結を相手が認める、つまり売買契約の当事者にそのときなり得るという内容の地位の有償譲渡である、地位を有償譲渡したというふうに考えられるわけでございます。したがいまして、宅地建物取引業法でいいますところの宅地、その宅地の売買というものにはこれは該当しないというふうに私ども考えておる次第でございます。

○二宮文造君　そうすると、やはりこの念書売買というのは、何といいますか、非常に不安定な売買になるわけですがね。しかしこれが便利だということになりますと、今後こういうケースを使っていく心配も私ども出るわけです。新たにまたトラブルの原因になつてくるんじゃないか、こうも考えるわけですが。そこで、やっぱり何とか網をかける必要があるんではないかと、このようにも考えるわけですが、次に免許制度の問題についてお伺いをしたいのですが、これも高山委員のほうから先ほど指摘がございました。要するに、不動産取引業務の免許の種類を三つぐらいに分類されたほうがよろしいのではないか。不動産仲介業あるいは不動産売買業ないしは不動産開発業、こういうふうに三種類に分類したほうが適当であるとほほ了解をしたわけですが、問題は不動産開発業という、まあ何といいますか、ことばが適當かどうか、うかわかりませんけれども、今後開発というのが問題になつてくるんじゃないかと思うんですが、その辺の不動産開発について現在の宅建業法では何ら触れてないとして、今後の規制の方針とか、あるいは行政指導のあり方とかいうものが問題になつてくるんじゃないかと思うんですが、その辺の方向はどうなさるのか、まずお伺いしたい。

○政府委員（高橋弘篤君）　御質問のいわゆる不動産開発につきましては、これは私ども先ほど由申上げましたように、新たにみずから不動産とい

うものをつくり上げて、そしてこれを消費者に売るという意味におきまして、普通のいわゆる宅地建物取引業者と違う社会的責任もあるということでもそういう考え方の答申が出ておったのでござります。この場合に、消費者保護の立場から問題になりますのは二点ございまして、一点はやはり良質の建物とか宅地をつくり上げる、そして消費者にいいもの売るという質の問題、それからもう一つは、やはり普通の仲介業、売買業よりも相当多額の、大きな建物なり土地を自分でつくり上げて売るという意味で、多額の物件を取り扱うということで、取引上のいろいろ損失のあった場合に、これを消費者保護の見地からどうするかという問題、この二点があろうかと存じます。

第一点の質の点につきましては、御承知の本法は、これはいわゆる宅地建物取引についてのいろんな規制、物理的な取引ということを規制していく法律でございますので、質の問題につきましては、御承知のように、建築基準法なり都市計画法なり、その他の質の基準を守り、よくするといふ法律がございますので、その法律で今後基準を守つて良質のものをつくり上げて、そして消費者にこれを売り渡すということを考えるべきでございますし、また第二点の相当多額なものを取り扱うと、したがってこの消費者保護の立場からそういうものについて損失があった場合にどうするかという問題につきましては、一つには本法の今回の改正におきましても、御承知の、みずからマンションをつくるてこれを売り渡すという場合には前金を取る慣例が多うございます。また、青田売前金を取る慣例も多うございます。したがいりという慣例もあるわけでございます。したがいましてこの点につきましては、前金の保全措置といふものを講じて、もしもの場合には前金を保全できる措置を講ずる。また契約時期につきましては、開発許可も建築確認も何も受けないものにしてこれを売ることでなしに、契約の時期を制限する、広告の時期を制限するということにいたしま

まして、消費者保護をはかつたわけでございまして。が、根本問題としては先ほどから申し上げております。また大臣からもたびたび答弁がございましたように、取引上の損失補てんという場合に、多額な不動産を取り扱う開発業というものの責任は相当重要でございます。これはやはり営業保証金を含めまして抜本的に取引に伴うところの損失補てん制度といふものを考へる必要があろうかと存じまして、これはひとつ十分私ども勉強させていただきまして、また先生方の御指導を得ましていいものをつくり上げ、眞の消費者保護の徹底をはかりたいと考えておる次第でござります。

○二宮文造君 そうすると、いまの御答弁を聞き

ますと、結局不動産開発といふものは、消費者保

護の立場から、あるいはまたそれは大規模だとい

うことが想像されるところから、別途法の規制と

いうものを考えいくという趣旨のものでござい

ますね。そうでしょ。

○政府委員(高橋弘篤君) ただいま御答弁申し上

げましたように、質の向上、基準の確保という問

題は、それぞれの法律で現在ございます。またそれ

をもつと徹底させるためには、それぞれの法律で

また検討いたすということと、それからもう一つ

は、いまの取引上についてもいろんな消費者保護

の見地からの対策は十分今後検討をしていただき

まして、早急に結論を出したいというふうに考え

ているわけでござります。

○二宮文造君 それから次に、問題の起ころるたび

に、住宅業者の経営の健全性の確立ということが問

題になつてまいります。そこで営業保証金の問題

が出てまいりますが、この点についてはけさほど

も質問がございましたので、また先ほども春日委

員からその点の質問もございました。ただ問題

は、保証制度、それから保険制度の創設について

早急に検討する必要がある、こういうふうに答

申にも要望されておりますが、この保証制度、保

险制度の創設というものが、大体目安はいつごろ

までに検討をされていくおつもりでしようか、そ

の点一点だけお伺いしておきたいのです。

○政府委員(高橋弘篤君) 先ほど申し上げました

ように、今後の取引上の損失補てん制度の根本的

な検討

といふことを、早急に私どももいたす必要

がございます。したがつて現在いろんな案とい

う

がございます。したがつて現在いろんな案とい

その宅地、建物取引業者のその業者の業務量に応じてやはりこの取引主任者の数というものはきまるのではないかというふうに考えておるわけでござります。従業員の数には必ずしも比例しない。むしろ業務がどのくらいあるか。つまり業務といふのは取引件数という問題もございまして、また一件ごとの内容の複雑さという内容の質の問題もございます。そういうものも合わせて業務量に応じて取引主任者がこれは設置される。そうしてその業務量に応じて主任者がみずから仕事を行なうかと存じます。また、役員の中で取引主任者を設けたらということは、法律できめた以上これは経営者がやはりその業務に応じて仕事の増加とか減少に応じて数をきめるということが適切であろうかと存じます。また、役員の中にはもちろん主任者がいてもこれはけつこうでございましょうけれども、経営の問題と取引主任者の職分の問題とは違うわけでございますので、これが一応役員の中に必ず一人主任者ということにきめたわけではございません。もちろんこれはいともつけでございませんけれども、結びつきは必ずしも法律上はないということで、あえて規定いたさなかつた次第でござります。

係、因果関係からいたしまして、必ずしも適当でな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 それから、次に名義貸しの禁止規定の新設についてお伺いしたいのですが、現行におきましても、その名義を借りた者については無免許営業として取り締まりができることになつております。また、貸したほうにつきましても不正行為として取り締まるようになつてゐるところですが、にもかかわらず新たに名義貸しの禁止規定というものを設けた意図はどこにあるのですか。

○政府委員（高橋紀原君） 仰せのとおり現行法ではおきましたが、名前を借りたほうは、これは免許を受けないわけありますから無免許営業といたることになります。貸したほうも不正行為ということで処分されるわけでございますけれども、名義貸しというのは、これは免許制度の根本をくつがえす重大な問題でござります。したがいまして、そういうものについて新たに規定を設けたのでござりますけれども、これを今回明文で禁止することに伴いまして、罰則がこれは設けられておるわけでございます。これは無免許営業と同じく一番重い罰則、三年以下の懲役または三十万以下の罰金という一番重い罰則がついて、これは無免許営業と同様のものになつておる次第でござります。

○宮文造君 それから契約内容のこととて、この点につきましては、先ほど春日委員から前金の保全措置とか、あるいはその建物の引渡し時期の契約とか、そういうものの、具体的に質問がありまつたんですが、そのときに契約内容の問題で、局長さんは標準約款、そういうもので——われわれもどう思います。標準約款をつくって、そうして運送資金の問題だとか、あるいは引き渡し時期の問題だとか、そういうものも明記するようにしていただなかつたほうがいいんじゃないかと、こう思いますが、それが消費者保護の立場につながると思いますが、標準約款を義務づけるものは、この現在の宅建業法であるんでしょうか。行政指導としては考

られます。が、これを守らなければならぬと義務づける規定はあるんでしょか、どうでしょか。
○政府委員(高橋弘薦君) 標準約款につきましては、先ほど御説明いたしましたように、契約内容の全般についてその模範とすべきものを記載するということで、今後検討さしていただきたいわけですがございます。が、この法律の中におきましては、特に問題を起こしやすい点について、まず三十七条におきまして、先ほど春日先生にもお答え申上げました、書面の中で必ず記載しなければいけない事項というものを明記いたしておるといふことと、そしてもう一つは、その契約内容の中で、いろいろ適正化をはかるという意味の内容の違法の規定だとか、瑕疵担保の責任の問題だとか、その他を規定いたして、その規定する場合にはこいつらの範囲でなければならないというものを書いておりますので、そういうものについてはこれは規制ができるわけでござりますけれども、その他のものにつきましては、これはあくまで行政指導として、特にまた法律で明記をしなければいけないと会情勢に応じまして、いろいろ紛争事件が起つて、いう事項ができましたときには、これは法律にぜひそういうことで書きたいというふうに考えておる次第でございます。

ういう広告とかあるいは不当表示とか、そういう問題についての執行体制というのを一体どうなつてあるんでしょうか。

○説明員(坂本史郎君) 公正取引委員会といたしましては、不当景品類及び不当表示防止法に基づきまして、不動産の広告につきましても不当表示の取り締まりを行なつてあるわけでございますが、この不当の摘発、取り締まりといったものは、現在取引部に属しております景品表示課の担当官によつてそれを実施しておりますが、いろいろな方面からの情報に基づきまして、どうも不当表示があるのではないかという点の情報がキャッチされました場合にはそれを調べまして、はたして不当表示かどうかという点の検討を行ないまして、不当表示と思われる案件につきましては、排除命令、また軽微なものについては、行政指導では正させるというふうなこともありますが、そういったような取り締まりを行なつております。一方、不動産の広告につきましては、景品表示法に基づきます公正競争規約というのができております。これは不動産業者が自主的に不当表示をしないよう、適正な広告表示を行なつて消費者の信頼にこたえるという見地から、公正取引委員会の認定を受けまして、三十八年に公正競争規約というものができまして、宅地建物に関する公正取引協議会と、いうものがかなり努力をいたしまして、表示の適正化ということにつとめておるわけでござります。これはもちろん公取がその状況を十分監視、監督しているわけでございます。大体、そういうふうに公取自身の取り締まりとそれから業者の自主的な規制と、こういう二本立ての方向で取り締まりを行なつてある現状でございます。

○二宮文造君 その公取で担当している係員は何人ですか。

○説明員(坂本史郎君) お答え申し上げます。これは景表課、景表課にもいろいろ、規約を扱う者、それから不当表示とかそういう事件を扱う者、その他の管理関係の仕事に携わる者がございまして、大体現在二十三名ばかりおります。直接違反

事件に当たります者は大体十名ばかり、それに地方事務所がございますので、合わせますと二十数名といふような人員で担当しているわけでござります。

○二宮文造君 まあ懸命にやつていらることは

わかるんですが、なかなか人員の問題で、問題を

絶滅するあるいはまた事前にチェックするという

ことがなかなか困難な事情はわかります。

そこで、いまおしゃった公正取引規約、これ

は宅地建物公正取引協議会に参加したメンバーに

よる自主規約、こういふものだろうと思うのです

が、加盟している業者は全業者のどれくらいにな

りますか。

○説明員(坂本史郎君) ただいまちょっと手元に

正確な資料がございませんのでお答えいたしかね

ますので、また後日調査の上御連絡申し上げたい

と存じます。

○二宮文造君 アウトサイダーですね、加盟して

いないアウトサイダーに対しては、どのような規

制措置が行なわれるのでしょうか。

○説明員(坂本史郎君) 先ほどお話しに出ました

ように、公正取引協議会が規約をつくって自主規

制をやつておるわけですが、そりつた

協議会に属しておりますインサイダーは、そこで

自主的にお互いに戒め合つて不當な表示をなく

していくという体制に立つておるわけでござい

ます。しかしながら、これはもちろんアウトサイ

ダーには効果が及ぼませんので、アウトサイダー

に関しましては、いろいろ協議会から情報がくる

こともございますし、そのほかモニターとか、それ

から地方公共団体からの情報とかといった情報に

基づきまして公正取引委員会自身が調査し、不当

表示の案件と思われるものにつきましては、これ

を排除命令とか、その他の措置をとつておるわけ

でございます。その場合に、公正取引委員会が認

定しました公正競争規約の内容に書いてあります

いろいろな表示の基準といふものは、アウトサイ

ダーの不当表示の事件を判断します場合にも一つ

の基準としてこれが規制に当たつておる、こうい

う現状でございます。

○二宮文造君 そういう複雑な機構じゃなくて、せつかくその業者がそういう自主規約をつくつて、それをわれわれで守ろうという機運ができる

実際にそれが運営されているのですから、そういう

団体に加入を義務づけたほうがいいと思うので

すが、何がネットなんでしょう。どうして義務づけができないのでしょうか。

〔委員長退席、理事上田稔君着席〕

○説明員(坂本史郎君) この協議会に限らず、一

般に団体加入を義務づけるかどうかという点は、

一般的な問題としてかなりむずかしい問題があ

るかというふうに存じております。一応団体に対

する加入というのには、任意加入で脱退することも

できるというたまえになっておりまして、公正

取引協議会に加入する場合も、ほかにいろいろ考

慮要因があつて加入するしないというような決意

をするということを思ひますので、まあこれを義務づけ

るというところまでいくのが適当かどうか、現在

の段階ではそこまではちょっと無理ではないかと

いうふうに考えております。

○二宮文造君 そこで、たとえば公取の場合でも

人員の関係があつて、中央に事務所があるけれど

もそう手を広げて問題の絶滅は期し得ない。あ

るいはまた協議会があつても、その加入が義務づけ

づけられていないわゆるアウトサイダーという

のがある。そこで問題を何といいますか、事前に

解決をするといいますか、そういう措置として誇

大広告なんかを絶滅するために、報奨制を伴つた

通報制度というのも採用したらいいんじゃない

う。

○説明員(坂本史郎君) 先ほども申し上げまし

たが、公正取引委員会が得ます情報源としまして

は、いろいろな新聞記事、それから消費者モニタ

ーからの情報、それから地方公共団体から上がつ

てきますいろいろな情報、そういったものに基づ

いて、こう思うのですが、この点はどうでしょ

う。

○説明員(坂本史郎君) お話しの三菱産業の問題

につきましては、昨年暮れにおきました一部の新

聞で報道されたりしておりますが、私どものほう

も注目しているわけでございます。まあこの問題

につきましては三井のダイヤマークを使つたとか

使わないとかということで不正競争防止法上の問

題もあるやに聞いておりますが、まあ先生だい

ま御指摘のとおり、景品表示法上の不当表示の問

題もあつて、今後この問題につきましては調査を行

ないといふふうに考えております。

○二宮文造君 いまも答弁の中にありましたよう

で、私どものほうもまだ直接調査しております

ので、せんのでの今後この問題につきましては調査を行

ないといふふうに考えております。

○二宮文造君 それから先ほど話がありました前

金の保全につきまして、改正案の第四十一條第

一項第一号及び第二号で、宅建業者が受領した前

金の返還債務を負うことになった場合において、

保証委託契約なし保証保険契約を買い主に交付

することになつております。この場合、宅建業者

と債務を連帯して保証する金融並びに保険に関する

予定機関、これはどういうふうなことを考えて

おられますか、具体的にお伺いしたいのですが。

は全然関係がないと、こういうふうな立場に立つ

ているようありますけれども、問題はこうい

う商号の問題、まあそういう商号をもう使ってく

れは困ると、こういう仮処分の申請が出ている

くらいですから、商号を使用したというような問

題並びに物件が開発区域の中に入つてないのに

入つておられるかのような宣伝をしていること、これ

は消費者に対して非常に迷惑な問題になつてくる

かと思ひますので、仰せのとおり早急に調査をし

ていただきたい、こう思うわけです。

それから先ほどの契約内容の問題でさらに若干

お伺いをしておきたいのですが、これは建設省の

ほうですが、瑕疵担保の責任、この瑕疵担保の責

任で現在不動産取引業者が販売している物件の物

的な瑕疵に基づく損害賠償請求権等については、

おおむねその行使の期間を物件の引き渡しから一

年と、こうされているものが度々は二年というふ

うになつてゐるかと伺つておるのですが、二年に

おおむねその行使の期間を物件の引き渡しから一

年と、こうされているものが度々は二年というふ

○政府委員(高橋弘篤君) 四十一条の前金の保全措置につきましては、ここに一項に書いてございますように、「銀行、信託会社その他政令で定める金融機関」と書いてございますが、これは具体的には私ども信用金庫というものを考えているわけでございます。それからもう一つは、建設大臣が指定する指定保証機関でございます。これは御承知の別条文でいろいろ指定基準がございまして、具体的には各種いろいろ、業界におきまして、具体的にどういうものをつくらうかという、いま検討がなされておるのでございます。不動産協会、高層住宅協会、さらに全国宅地造成連合会、日本分譲住宅協会、住宅産業開発協会、そういうところで具体的に、こういう信用保証会社と、いうものをつくるという動きがあるやに聞いております。具体的には、内容はまだ私どものところにまいってないわけでございます。保全が確実に行なわれる限り、また、この指定基準に当たはまつて完全なものである限り、指定を積極的に進めています。保全措置の運用ができる限り広げられるよう、いわゆるふうに考えておるわけでございます。

○宮文造君 この場合に、保証料は一体だれが払うのですか、いま考えられていることは、どうしたことでしょう。

○政府委員(高橋弘篤君) これは、業者が保証料を負担するわけでございます。

○宮文造君 消費者には転嫁されませんか。業者がそれを負担するとなりますと、結局、自分の受け取る取引手数料の中から出るわけですね。そうしますと、そこにまた今度は手数料の値上げという問題も出てくるんじゃないかという考えがするんですが、この点はどうでしょうか。

○政府委員(高橋弘篤君) これは業者が負担するわけでございまして、その内部関係、どうなるかわかりませんが、この前の参考人の発言にもございましたが、これが御政令で定められたものでございまして、その内部関係、どうなるか

いましたように、会社の企業努力によりましてこれは消化していくということにするように、私どもは指導してまいりたい、というふうに思うわけでございますが、これはもしもこの点が消費者の方に負担されるということになれば、これは代金の中に入るわけでございますけれども、できる限り企業努力によりまして、これが会社の負担でおさまるよう今後指導をいたしたいというふうに考へておきます。

○二宮文造君 それから今度は申し込み証拠金、この問題でお伺いしたいのですが、現在マンショングの分譲だと宅地の分譲で、申し込み証拠金として一定額の金額を受領する、こういう例が非常によいわけです。そこで、たとえばこの申し込み証拠金というのは、業法で禁止されておりますいわゆる手付金を貸して、そして何か取り引きを説明し込む、こういうふうなことを禁止されておりますが、そういう禁止の脱法としては行なわれていいものや、あるいは予約契約の対価として行なわれているものや、あるいは買賣契約の順位の保全のために申し込み証拠金を出す、いろいろ性格があると思うのですが、この申し込み証拠金の性格が、どうのはどう受け取つていいんでしょうか。説明が足りませんでしたが、たとえば申し込み証拠金は出した。支払って、契約書に判を押したけれども、本契約を締結することはあきらめた。こういう場合に、申し込み証拠金は通常返還してくれませんね。あるいはまた逆に、今度は多額の違約金を取られる。こういうふうな例が從来もあつたんですが、改正法案では、申し込み証拠金といふものをどういうふうに取り扱い、また、それをどういうふうに規制していくとするのか、この考へを伺いたい。

○政府委員(高橋弘篤君) 申し込み証拠金の法的な性格といふものは、法律でこれは規定いたしてあるわけではございませんが、大体通常、御存じのように、取引にあたりまして、五万とか十万とかいうような少額のものを、契約締結前にこれを控えするわけでございます。これは大体性格といふ

認めするとかいう、また、申し込みの順位を確保するというような性格がある場合が多いわけでございます。したがつて、これは本契約の締結に至らないわけでございます。返還する場合と、しない場合がいるときには、返還するかどうかといふ尋ねでござりますけれども、これは場合によつて非常に違うようでございます。返還する場合と、しない場合がいるようでございます。これはしない場合におきましても、これはそういうことを承知で消費者といふのは大体証拠金を出している場合でございます。したがつて、これは申し込み証拠金が問題になりますのは、申し込み証拠金を授受する場合になりますし、また非常に少額の場合が多いわけでございます。したがつて、これは申し込み証拠金が問題になりますし、また非常に少額の場合が多いわけでございます。したがつて、これは申し込み証拠金が問題になりますのは、申し込み証拠金を取られるとことによりまして、本契約が成立させられるというふうなこと、そうしてまた、意思がないということになると、これは多額の違約金を取られるということが問題になるわけでございます。この点につきましては、先生が御指摘のように、この申し込み証拠金が、本契約が成立しますと、名前は証拠金でございましても、法的な性格を持つわけでございます。したがつて、手付の性格を持ちますので、少額の申し込み証拠金つまり五万か十万の手付、実際には手付というものはもつと額が大きいかけでございますから、残りのものはあとでけつこうですよということで契約を説明するという行為になりますので、手付貸与の規定においては、禁止されることになるわけでございます。そういう規定は、現在もあるわけでございます。それから、申し込み証拠金を手付として本契約が成立させられた。そうして業者が受け取つたまゝで、禁止されることになるわけでございます。そういう場合に、これを解約するという場合、多額の違約金を取られはしないかということでござりますけれども、これも法律によりまして、三十九条で手付を放棄すればこれは契約解除ができるという事になつておりますので、五万か十万のものをこれ放棄すれば、契約が解除できるという規定もあります。したがいまして、そういうことから消費者保護もはかられるのじやないかという

○二宮文造君 この宅建業法について、最後に大臣にお伺いしたいのですが、いろいろ取引の態様が複雑だということでの改正をされた。さらにまた一步前進をはかつて次に備える。こういうのが冒頭に大臣から御説明がございました。それは了といたしますが、とりあえず、あるいは依頼者とかそういうものの利益を守るために、あるいはまた今度不動産の流通の円滑化、そういうものをはかるためにも協業化も必要でしようし、あるいはまた業者の業務執行の体制というのも改善をしなければなりませんが、逆に今度、情報を提供する、こういう措置も必要ではないか。たとえば公営による無料相談所の開設とかあるいは不動産取引所、あるいは不動産情報センター、そういうものを早急に設置して、情報機構というものを整備する。また、あわせてこの不動産取引の円滑化というものはかってはどうか。このように思うわけであります、が、大臣のひらくるめての見解をお伺いしておきたい。

○二宮文造君 それから第十八条で規定しております「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錢」、こういう規定がございますが、この範囲についてですが、これはここで規定する「積立金等」というのは、積立式宅地建物販売契約に基づいて物件の引き渡しまでに業者が受領している金錢と、こう解すべきであります。この範囲についてですが、これは考えると思うんですが、前回の委員会で東郷参考人から解釈上疑義を生ずるおそれがあるので、業界の実態に即した解釈を明確にしていただきたい。こういうふうな要望もあったわけでござりますが、この「積立金等」という解釈ですね、これをここできめないとやつておいていただきたいと思うわけです。

○政府委員(高橋弘篤君) 十八条のただいま御指摘のございました「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錢」といふものは、まさにここにございます「積立金」というもの、これは先ほど仕組みのところで簡単に御説明を申し上げましたように、目的物、たとえば建物の確定、どこのどの建物という確定前に受け入れた金錢をさすもので、これは預かり金のものでござりますから、これは当然対象になるわけでござります。それから、「その他」ところであります。仕組みで申し上げましたが、今度は給付契約が三分の一期間を過ぎたあとで結ばれまして、建物その他の目的物が確定したあとに、今度は確定後引き渡し前に業者が受領する金錢というものの、これも積み立式宅地建物販売の契約に基づくものとしてこれは該当するわけでございます。したがいまして、この積立式の宅地建物の販売の契約と別個のもの、別個の契約、また契約は同じものであっても別途の工事だと、追加工事だというようななものにつきましては、これはこの保全措置と無関係のものでございます。

○委員長(田中一君) ちょっと私から関連して、その点明確にしてほしいのは、たとえばきまつた門の給付を受けるもののほかに、外郭のへいとか門をこういうやついてくれとか、あるいは

看護の費用とか、前にも見積もった以外のものまで積立が多いんだそうですね。登記費用とかなんとかね。それから設計の製図、それから確認申請、それらを全部代行するのはどうです。そういう場合に定期的な形のもの以外の雑費用というののまでも積立なんですが、その点もう少し政令か何かでもつてかえるといふような考えはあるんですか。

○政府委員(高橋弘篤君) 先生のおっしゃいましてのように、別個の追加工事とか別個の工事といふものは、これは対象外でございまして、またさつき申されましたいろいろな登記のための費用といたるものももちろん含ません。定期的な、いわゆるこの契約に基づくものでございますが、いわゆる中には毎月払つてまいり、千円とか二千円払うというのを一時に払つてしまおうというもののあります。おうというのももちろん含めません。定期的な一つの建物を、こういうものを給付するというものについて毎月払う以外に、一時に全部払つてしまおうというのももちろんこれは入るわけでございませんけれども、先生がおっしゃったように登記に要する費用とか全くへいを別につくるというものは、こういうものは入らないわけでござります。これは先生のお尋ねの政令内容その他でございませんで、これはすべて第二条の定義だと、十八条の定義から当然そういうふうに解釈できると私ども考えておりますし、これにつきましては十分ひとつ指導、通達その他で徹底させたいというふうに考えております。

○委員長(田中一君) もう一つ聞きます。たとえばいいを十メートルのへいをやつてくれということがあとで出れば、追加工事になって別になるでしょうけれども、それも一べんに金が払えないから積立金にしてくれという要求が向こうからあつた場合ですね。そうするとそういうものに対しても常に新しい契約を、軽微な仕事でも追加工事でも一々契約書をつくらなければだめだと、そういう場合に非常に事務的に困るんだということをせんだって東郷参考人が言っているんです。登記費用

月、これが一ヶ月で日本から積み立てるか、ということもありますし、それを一々こういう書類を作つくるのではとても事務的にできないというふうです。そういう陳述をしておりましたがね。しかしそういうものが原則として入らないのだと、定型したところの家なら家といふものだけを積み立ててやるんだというのならば理解できますけれども、「積立金等」になつておるね。「等」になつておるからそれらのものも入るんでもなかろうかとおもつてやるんだといふのならば理解できますけれども、いう心配をしておりますから、これはいまの答申のようにそういうものは入らないのだということにならば、そのように確認しておいてよろしくうござりますね。

○政府委員(高橋弘蔵君) ただいま御質問ございましたように、たとえはいを別個につくるという場合に、何も契約は別にしなくとも同じ契約の中でも別途の工事であるといわゆる最初の予定工事を積み立てを、全部積み立てを毎月するといふ中に入つてないものにつきましては、これは対外でございます。

○委員長(田中一君) もう一べん言いますよ。三分の一までは積み立て金で預つて、今度は十分分のものを給付するわけです。家を建てて給付してみると、三分の二を向こうに危険負担するわけですから、会社は、どうでしょう、危険負担するわけでしょう、今度は逆に、向こうから払つてもらう、月賦で。それとこれとは同等じゃないかと思うのです。その場合にいひをつくつてもいひは「へんに払えません」と。払えませんから、それも月賦にてくださいと、こうなるわけです。へいをつくつた場合には、その場合にそれまでも含めて最初から、い込んでくれ、こういうことを言つているんだから、家のなら家というもの以外の仕事の場合には、それは別にしていただきたい、家だけを給付すればいいんだと。払い込みは必ずそれを含んだものをせざりなんですね、そういうことと言つているんであります。しかしいまここでまあそれは一つのテクニック、手法ですから、あなた方すぐに返事ができなかつたら、その場合は、その場合にそれまでも含めて最初から、い込んでくれ、こういうことを言つているんだ

○政府委員(高橋弘篤君) はい。
○二宮文造君 最後に一点お伺いしておきたいん
ですが、住宅宅地審議会で行ないました四十四年
七月の答申の中で、積立契約の解除に伴う金銭の
返還時期の制限という、こういうことについて必
要な措置を求められております。契約の解除に伴
いまして積立金の返還時期がおそいということが
しばしば紛争の原因になる。そこで相当の期間、
すなわち解約の日から一年または給付契約の締結
の予定期までのいずれか一方以内に積立金の返
還が行なわれるよう措置する必要があると、こ
のように答申では述べているわけでありますけれ
ども、今回の立法でこの点が見送られた理由は何
でしょうか、この点御説明願いたい。
○政府委員(高橋弘篤君) 結論から申し上げます
と、その点につきましては五条の許可基準の第一
項の第五号の「積立式宅地建物販売契約書の内
容が政令で定める基準の適合する者であること」
ということになつております。したがつてせん
だつての答申に基づいてこれを規定するという考
えでおるわけでございます。法律で規定するには
いろいろな場合がございまして、なかなか法律の
規定で書くのがむずかしい点もございましたの
で、政令で定める基準の中で答申の内容を書くと
いうことにいたしておるわけでございます。
○二宮文造君 答申の内容 大体そのまま中身に
盛り込む予定ですか。
○政府委員(高橋弘篤君) 仰せのとおりの点を記
載いたすわけでござります。
○二宮文造君 以上で大体私の問題の指摘が終
わったわけであります、積立金の保全措置と並
行しまして業者の有する割賦債券、これを積極的
に活用するために抵当証券法の改正など適切な措
置を講じてほしいというふうな意見もあるわけで
ありますけれども、今後の課題としてこれを検討
する用意があるかどうか、大臣の所見を伺つて終

わりにしたいと思います。

○國務大臣(根本龍太郎君) 御指摘の点は、今後の課題として前向きで検討いたしたいと思いま
す。

○米田正文君 私は二宮委員の質問に関連して一
問だけお尋ねをします。二宮委員が質疑をして
おった中で損害賠償制度の問題に触れたのです
が、どうも問題が入り口までのところだとどめて
しまったものですから、ちょっと私はもう少し掘
り下げてお聞きをしたいという意味であります。
　今度の法改正が消費者保護——消費者とい
うことは私が適当かどうか知りませんが、買主保
護の立場からいろいろの面で措置をされておりま
す。

すが、これもしかし予防措置といいまして、うか
買いの主側からいえば予防措置のいろいろな措置が
とられている、こう言つていいと思うわけであります。それは業者の方に不正不當な問題があ
ります。それは業者の方に不正不當な問題があ
れば刑を科したりあるいは懲役を科したり、あるい

局何百万円という金を出しながら現物が手に入ら
は免許を取り消したり、いろいろの措置が今度講じられるようになつてゐるのですが、しかしそういうことをやつても買い主側の損害については何も措置ができない場合が多いんじゃないかな。結構

ない」ということが少しひも大きな問題として残るのですが、そういう買い主を保護する根本的な対策が行なわれておらない。答申にもそういう趣旨のことがあつたってある。その問題を一宮委員が出したときに建設省のお答えは、それらの問題はいろいろ

いろ研究をしております、研究してあることをお聞き台にして今後検討したい、こういうことは言われましたけれども、そのたたき台がどういう台なのか、こういうテーブルの台なのか、もつとつりっぱな台なのか、そこがわからぬのですか

ら、それじやどういう台を用意されておるか。事は私どもも非常に関心を持つてこの問題をいろいろ検討しておるものですから、そのたたき合ははどういう台があるか。構想とまではいかないといふなら考え方でもけつこうです、ひとつお述べをいただきたい。

○政府委員(高橋弘篤君) 先ほど申し上げました

たたき台と申しますのは、いろいろ各方面におきましてこういうことについての構想が述べられておるわけでございまして、十分それを検討すると

いう意味で申し上げた次第でございますが、簡単にその点について申し述べさせていただきますと、まず第一にいろいろ出ております構想の一つは、任意加入の基金というものを設置いたしまして、そしてその基金に業者が出資いたしまして、そうするとその業者は営業保証金の供託をしなくともよろしいということになりまして、その

基金が今度は加入者との間でいわゆる保険契約を締結する、もちろんこれは保険料を徴収するわけですが、保険契約を結ぶというふうなもの。同時に先ほどどなたかの先生の御質問でございましたように、基金の中からこの加入者たる業者に融資もできるというような方法のいわゆる任意加入の基金制度というのが一つございます。

それからもう一つは、強制加入のいわゆる保証公庫というふうなものを設立するという考え方でございます。これは業者が営業保証金相当額といふものをこれを拠出する、そうしてこの公庫は各業者にすべてこの営業保証金の数倍程度の損失補てんというものをこれをする、損害を補てんする、てん補するという考え方、やはりこれも公庫の中の資金で一部業者に融資するという考え方、つまりこれは強制加入の保証公庫みたいな考え方でござります。

それからもう一つございますのは、これいわゆる公益法人を設立するということで、取引によりまして生じた損害の補てんを目的とする法人を設立する。そうしてそこに業者が営業保証のためにいわゆる分担金をこれを納付するということで

ございまして、そういうことによりまして保証金の供託にかかる、したがつて営業保証金よりも相当この金額は少なくて済むということになるわけでございます。そういう考え方があつございま

質問でございましたいわゆる損保会社が免許保証

保険というふうなものを今後研究いたしたいと思う考え方の損保会社のいわゆる保険制度でござります。

こういうふうなものが、私どもいま知り得た範囲内での構想でございます。こういうものも十分私ども今後も内容を検討させていただきまして、そういうことによりましてつくり上げていきたいとい指導をいただきました。うふうに考へておる次第でございます。

たが、私どももその中身についていろいろ検討しておるのであるが、要するにこれが買い主側の損害に対する救済措置としては根本的なものだと思ひます。で、ぜひこれを早く実施をする運びにしたいという念願を私ども持つておりますが、これには専門的な知識も必要だし、いろいろ事務的な準備も必要でしよう。だからひとつ極力急いでいた

たきたい。その中にちょっとお話を出ましたが、こういう規制をして業者を取り締まっていく、当然のことですが、業者を育成していく面とということも必要であって、これは安い不動産を供給するという意味から、資金の面等で業者を育成してやるということも、当面非常に必要な政策だと思うのです。いまちょっとお話を出しましたからその中において、この基金の中なりあるいは保険の中なりにおいて業界に対する融資といふような制度ある

いはこれ以外でもいいですが、そういうこともあります。今後ひとつ考えて、いわゆる買い主側と売り主側と両面の調和のとれた政策というものをひとつお考えおき願いたいということを希望申し上げて私の質問を終わります。

○佐田一郎君 私は一宮先生並びに米田先生の御質問に関連いたしまして確かめておきたい点が二、三ござりますけれども、一括してお尋ねをいたします。

地建物販売業とは、宅地または建物の販売で、目的の達成の度合二重三回以三三つ三に受け付

的物等の確定前に積立金を「回し」といわれたり受け入れるものとし、それを業として行なうことをいうものとしますが、積立金を受け入れ、請負等の名義

で建物を建築し、相手方に給付するものも本法の積立式宅地建物販売に含めて規制することといつておられます。」こう説明しておりますが、そこで、ここで問題になりますのは、目的物の確定といふことですが、これは位置あるいは構造、着工の期日、完成の期日あるいは契約金等の具体的な決定を見た段階を意味するものであるかどうか

ということ、この点そろ私は解説しているわけですが、これが一つ。
それから、そういうことになりますと、またこれも具体的な問題になりますが、マンション業者日もみな決定しているわけですから、マンション業者に付しては二つ法律は業者として該当しない、

業者に文しておこなうもの年数が不そぞして、貢三丁一からいたり、
のだ、こういうことであると私は解釈しております。
すが、これが第二の点。

その後において積み立てをするものはこれに給付の確定、いわゆる目的物の確定ができたのですからこれはその必要がないと、こう私は解釈をいたしておるわけです。

前渡金あるいは歩取り金といふやうなものは、これは一つの目的物の確定があるわけですから、これは対象にはならないことは当然であるというふうに私は解釈しておるわけですが、この点。したがつて以上の点に関連をして提案説明の一項つとめにしておきたいと思います。

れをひとつ、一べんで恐縮であります、お尋ねいたします。

○政府委員(高橋弘蔵君)　まず第一点の目的物の確定という点でござります。これは先生おっしゃるとおりのことでもございまして、どこにあるどの

建物を建築して給付するかというようなことを是体的にこれが合意が成立するというのは、これは確定ということになるわけでございます。したがつていまして、この法律の第一条にござりますように、目的物並びにその代金の額及び引き渡しの時期の確定前にということに書いてござりますので、先生のおっしゃるとおりのことになるわけですがござります。

でこれをつくる、その場合にこれは最初から目的物がきまつて確定しているわけでございます。しかししながら実際にはこれは前金を受領している場合でございます。これはもちろんそういう場合でござります。これがもちろんそういう場合は積立式の宅地建物販売に該当しないということになります。

それから第三点は、十八条の先ほど論議になりました点と考えられます、積立金その他の契約に基づいて受領している金額は、先ほども申し上げましたように目的物の確定前に受け入れられるいわゆる積立金及び給付契約が結ばれましたあとで引き渡し前に前金をこれはやはり毎月支払うことでいうことになるわけでございます。そういうものも引き渡し前の前金でございますから、これももちろん含んでこの基準日に受領をしている金額という解釈にこれはなるわけでございます。

それから第四点は、建設産業で前渡金をこれは法律に該当しないものでございます。

○佐田一郎君 いま一つ、例の説明の第一番目で説明のほうをひとつ御回答願いたいのですが。

○政府委員(高橋弘篤君) 資本金につきましては、これは十以上の事務所を設けている会社につ

きましては五千万円以上、それからそれ以下のものにつきましては二千万円というふうに資本の額を政令で定める予定でございます。

るわけでございます。したがいまして、この法律はその給付契約後のところにおきましては宅建業法及び建設業法をこれは適用するという形になるわけでござります。その前の積立式の期間のところの規制は何らいままで法律がなかつたので、今回こういう法律を設けて規制するということにいたしたのでございます。

第一点におきましては、三分の一の期間の積立ものを業として行なうことをいふものとしておられます。が、積立金を受け入れ、請負等の名義で建物を建築し相手方に給付するのも本法の積立式宅地建物販売に含めて規制する」。こういうふうに説明しておるわけです。これは前の私の言ったことと関連してどうしたことかとお尋ねしたので、が、それとしまつ局長がお話しになつた中にちょっととはつきり聞こえなかつた点があるのですが、積立業者がたとえば六ヵ年間の積立契約で三分の一の二ヵ年間の積み立てをした、ところが二年間の段階において目的物がきまつた、こういふことによって合意の契約をして、それから工事案された法律案のうち宅建業法のはうは免許といふことにおきましては、三分の一の期間の積立金、これは仰せのとおりでござりますけれども、その後も目的物を確定後のときには確実して直ちに引き渡せばこれはもちろん前金といふのはございません。引き渡すまでにやはり半年なりかかりますと、半年前のはこれは前金になりますから、前渡し金になりますから、これは前金の保全措置が必要でござりますから、それもこの「積立金等の中に入つてくる。これはこの保全措置の対象になる」という形でござります。

〇政府委員(高橋弘蔵君) 第一点につきまして
願いします。

立て金といふものは、これは保全の必要はないのか
どうか。それはもう全然その時点において保証金
というつまり三分の一の保証金といふものは必要
ないのかどうか。いまのその局長の解釈で言えば
ないというふうに解釈できるわけだが、その点は
どうなるのかという、その点をひとつはつきりお
うものが何を言つてゐるのか、ということなんですが
す。宅建業法のほうは免許という形で許可をして
いる。積立式のほうは許可という形で免許してい
るのです。法律語としてはどういう内容を持つ
か、ひとつ説明していただきたい。

間上言つてのことのようによ理解いたしましたが、企業特許といふ意味で使つてゐる免許とこの二つがあるといふに言われておるようございます。そういう意味で二つの意味の違いといふのは、その場合の意味の許可は、これは一般的にある行為に一応禁止の網をかぶせておいて、その網を個々的にはずしていく、禁止をはずしていくというのが許可であり、それから國の専属的な事業として留保されている事業の經營を特定の者に行なわせる権利を与える、そういう处分がいわゆる企業特許であり、そうしてそういう意味でも免許が使われている。こういうふうに言われてゐるわけですが、最初に申しましては、そういう意味で十分の法律区分におきましては、そういう意味で十分の整理がついてないと申しますが、そういう意味の使い分けをいたしておりませんので、両方の意味に使つておるようによ理解いたしております。この場合にそれならば一方には許可となり、一方には免許となつてゐるのはどういわけかと云ふことでございますが、そういう意味から申しますと、この建築法のほうも免許と申しておりますけれども、これはその業務の性質から考えてみれば、一般的な、經濟的な行為であり、そしてまたここで規制いたしておりますことが、その事業に伴ういわば弊害を予防し、除去するという見地から、この規制でございまして、つまりは一応かぶせた禁止を解除していく意味の免許であると理解してございまして、そういう見地から申しますと、用語の相違はありますけれども、両方は同じ許可、先ほど申しました意味の許可をさしているものである、このように理解するわけでござります。

○委員長(田中一君) 一体法律といふものは政府のものじゃないのです。法律といふのは國民のものなんです。われわれのものなんです。それがかつての明治憲法以来の一つの流れ、思想といふものを織り込んだ専門語がまかり通つておることは、これはもうはなはだしきなわけなんです。で、もつと平易なわかりやすいわれわれ日常使つてお

る、習慣なり行為なりがそのまま表現されるといふ文字こそ民主的な法律のはずであります。用語のはずであります。したがつて、いま伺つてみる所と、結論は同じ許可でござりますよということを言ひながらも、まだそこに割り切れないものも市民は感ずるわけです。これは建設大臣に、あなたの所管している各法律の中にもこのような難解な用語がたくさんあるのです。一体国民をおどかす

りとどうこうということはできませんけれども、十分にこれは政府も気をつけることであり、国会においては、国権の最高機関は国会でございますから、その意味において政府と国会どがともどもよくにこの問題は話し合ってきめるべきだと思います。閣議でどうするということについて、これだけ私は閣議事項ではないと思います。閣議事項ではありません。これは主として法制局の問題です。

九万何千と言つてびっくりしていますが、そぞろに握つておらぬわけですよ。九万何千と言つてびっくりしていますが、そぞろに握つておらぬわけですよ。

から どうしたことかよくわからぬ、レ
なかつたのか。
○政府委員(高橋公馬君) 試験合格者が必ず業者の
のところに主任者として働くわけぢやございませ
んので、したがつて、業者のところに働きたいと
いう人がこれは登録を受けるという意味で、義務
づけをしてないで働くというときにおきましては登
録を受けるというかつこうのものにいたしたので
あります。

つまりでやつておるのか。何のためにやつておるのか、そこにある官僚諸君があるいはそういう令を行なうためにやつておるのか、はなはだこれは非常に理解に苦しむわけです。いまのこれは參議院の法制局長の考え方で政府はいいというのをか。これは建設大臣ひとつその点は答弁を願つて統一見解を表明していただいて、そうして閣議で一べんあなたの問題を起こしてくださいよ。わけのわからぬ用語を使って、いぱりくさつたり何かするには困るのであって、もつと平易なわれわれが日常使つておる習慣をそのまま、当用漢字だけとは言いませんけれども、その点はひとつこれに対する見解と、あなたのほうも、もうばつばつ參議院選舉済んでおやめになるのですから、おやめになれる前にこれは闇議でぶちまけてください。これをお願いします。答弁願います。

政府がこうした下調べを怠る事も言つてないのです。ただ從来、これは法制局並びに両院の法制事務當局が從来の慣例あるいは學問上の一つの何といいますか、從来からの立場から用語がきまつておるのでござりますから、私はこれは參議院においては、もうすぐだに、こちらの法制局長がおられますし、衆議院においては私も申し上げ、また、法制局によくお話しをして文書化いたします。

○委員長(田中一君) そうすると、建設大臣、まの用語の解釈はどういう解釈をわれわれはしごいいんでしょうか。

○國務大臣(根本龍太郎君) 先ほど申し上げたうに、法制局長の言われたことだけこうだとは思ひます。

○委員長(田中一君) それからもう一つ伺いたいと思います。先ほども名義貸しの禁止の問題がございましたが、法制局長の言われたことだけこうだとは思ひます。

さなければならぬから、認証者の判を押さなければならぬから、そのために出でなければいいんだけれど、いうようなことでほんとうに悪用されても困るで、やはり一店舗には一人ということにして、はり名義貸しの禁止ということくらいはきめていいんじゃないかと思うのですが、計画局長答してください。

○政府委員(高橋弘篤君) 試験の合格者が、こゝは自分で業者のところに使われて主任者として仕事を行なう場合におきましては、これは登録受ける。だから、主任者がこれは希望して登録受けるというかこうになるものでござりますもちろん、これはその直前でなくたって試験を通つたら直ちに登録を受けておられてもこれはいわけござります。それから名義貸しにつきましては六十八条に名義貸しの禁止の規定がすでござります。したがいまして、これでもしもそ

○委員長(田中一君) そう書いてないじゃないですか。受けができるというのは、義務づけられてないんじゃないですか。これはどうなんですか。政令でもって何かきらつときめようというのですか。業に従事しようという場合には登録を受けなければならないというふうに読めないのであります。これがね、これは。

○政府委員(高橋弘範君) 主任者におきましては、主任者を業者が採用する場合には登録を受けた者の中から採用になるわけでござります。がいまして、登録を受けなければこれは主任者として業者が採用できないことになるわけでござります。したがつて、この業者に採用される場合は、主任者としての職務を行なうという意味での主任者として業者に採用される場合には登録を受けることができるというふうにいたしたのでござります。

あるのではなく、国民のためのものであります。と同時に、法律というものは、大事な権利義務関係を規定しているから、これだけは解釈上疑義のないよう明定するということも、大きな任務です。そういう観点から、正確に期するためには、やはりどうしても固くなる傾向があることも、これはいずれの国においても当然だと思います。しかしその中にいて、でき得ただけ平易なことばで、しかも的確なる二重に解することのないような文言を使うということは、これは適当だと思います。ところでいまの許可免許について法制局長の言われたことは、私もこのとおりだと思います。ただ、私は法学者ではございませんから、この点を何と申しますか、はつ

ておりましたけれども、取引主任者が二つとも名前を貸してやることがあり得るのじゃないと思うのです。ここにいよいよ登録制というものが今度の法律によつて施行すると言つておりますけれども、この登録制も義務登録ぢやないわけですね。おそらく都道府県の知事あたりがこうしてくれと、登録するようといつて登録するのかこれは、宅建事業に従事するという段階で登録をすることを義務づけているのか、何も義務づけていなければ、この法律は、登録しようがしまいが關係ないのです。「することができる」となつてゐる。また十九万といいましても、十九万全部が在宅建築者のところに働いているわけではない

いうことがございましたら、これは懲戒处分が
きることになつておるわけでござります。
○委員長(田中一君) その登録を受けることが
きるというのはどういう意味ですか。これは登
録をさせようという意思があるのか、資格者が自
由で登録したいという意思表示からそれをする
か、こんなあいまいなものではだめなんですよ
かりに自分が業に従事しようという場合には必
ず登録をしなさいと、これならはつきりして名義
登録をしも押えられるのです。同じ名前があつちもこ
ちもあつたというのでは困る。ただ、受けること
ができるというあいまいなことは、何か根拠
あつてあなた方はやつてゐるに違ひないのだ。

○委員長(田中一君) たとえば取引主任者としての試験には合格した、これは取引主任者の資格を持つてはいる者ですね。そうすると、これが宅建業者のところに勤務してその業務を営むという場合でもそうでない場合でも取引主任者に違いない。合格者としての資格は登録されているけれども、あらためてなぜ登録をしなければならぬかということになると、ちょっと意味がわからないのですね。

○政府委員(高橋弘篤君) 取引主任者の説明のところにござりますように、業者は事務所ごとに東任の取引主任者であつて、これは登録を受けた上で業者の業務に従事する者ということになつて

○政府委員(高橋弘篤君) 試験合格者が必ず業者のところに主任者として働くわけじやございませんので、したがつて、業者のところに働きたいといふ人がこれは登録を受けるという意味で、義務づけをしないで働くというときにおきましては登録を受けるというか、こうのものにいたしましたのがあります。

○委員長(田中一君) そう書いてないじゃないですか。受けることができるというのは、義務つけられてないんじやないですか。これはどうなんですか。政令でもって何かきちつときめようというのですか。業に従事しようという場合には登録を受けなければならぬというふうに読めないのでね、これは。

○政府委員(高橋弘篤君) 主任者におきましては、主任者を業者が採用する場合には登録を受けた者の中から採用になるわけでござります。したがいまして、登録を受けなければこれは主任者として業者が採用できないことになるわけでござります。したがつて、この業者に採用される場合には、主任者としての職務を行なうという意味での主任者として業者に採用される場合には登録を受けることができるというふうにいたしましたのでござります。

○委員長(田中一君) たとえば取引主任者としての試験には合格した、これは取引主任者の資格を持つている者ですね。そうすると、これが宅建業者のところに勤務してその業務を営むという場合でもそうではない場合でも取引主任者に違いない。合格者としての資格は登録されているけれども、あらためてなぜ登録をしなければならぬかということになると、ちょっと意味がわからないのですがね。

○政府委員(高橋弘篤君) 取引主任者の説明のところにございますように、業者は事務所ごとに専任の取引主任者であつて、これは登録を受けた者で業者の業務に従事する者ということになつて

おりまして、登録を受けた者から専任の者を設置することになつてゐるわけでございます。したがつて、この法律に書いてございます取引主任者の職務権限といふものをやるには、登録を受けない者が単に会社の従業員としていろいろ仕事をやつただけでは、いわゆる法律上のたとえば重要な事項の説明ということにならぬわけでございまして、登録を受けた者の中から取引主任者を選任して設置して、そうしてその登録を受けた主任者が重要な事項の説明その他の職務権限を行なうということになつてゐるわけでございまして、この登録をする際には、人的ないろいろな欠格要件なんかがございまして、それを確認をして、そういう該当する者につきましてはこれを登録するというふうなことになつておるわけでございます。

○委員長(田中一君) そうすると、登録をしない者は使えないんだということなんですか。
○政府委員(高橋弘鷲君) この法律にいいますところの取引主任者の職務権限は行なえないと、登録を受けなければ行なえないということになるわけでございます。
○委員長(田中一君) そういふと、登録をしない者は使えないんだということなんですか。

○委員長(田中一君) そういう読み方をしていらっしゃるのだったわけですが、ぼくにはそれは読めない。
もう一つは、保証会社が五千円以上の資金というものは、どこの基準で始めたのですか。

○政府委員(高橋弘鷲君) 先生の御質問の点につきましては、おそらく指定保証機関、前金保証のいわゆる指定保証機関の点だらうと思うのですが、この五千円といいますのは、一つには、いわゆる御承知の公共工事の前金の保証会社というものがこれは三千万円になつております。ただ、これができましたのが昭和二十七年でございまして、したがつて、その後の情勢を勘案いたしまして五千万円というふうにいたしたことと、それから信用金庫法によりまして、信用金庫の出資総額は五千万以上ということになつておりまします。で、同等のよう職務を行なう金融機関でございますので、五千万円といふふうにきめた次

第でございます。

○委員長(田中一君) 他に御発言もなければ、兩案に対する質疑は尽きたものと認めて御異議ございませんか。

「異議なし」と呼ぶ者あり

○委員長(田中一君) 御異議ないと認めます。

それではこれより両案に対する討論に入ります。御意見のある方は、賛否を明らかにしてお述べを願います。——別に御意見もないようでございませんので、討論はないものと認めて御異議ございませんか。

〔異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長(田中一君) 御異議ないと認めます。

それではこれより採決に入ります。まず、宅地建物取引業法の一部を改正する法律案を問題に供します。本案に賛成の方の挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

○委員長(田中一君) 全会一致と認めます。

それではこれより採決に入ります。まず、宅地建物取引業法の一部を改正する法律案を問題に供します。本案に賛成の方の挙手を願います。

てん補制度についてすみやかに検討し、その実現を図るよう努めること。

右決議する。

以上でござります。何とぞ御賛成いただきますようお願いいたします。

○委員長(田中一君) ただいま述べられました上田稔君の提案の附帯決議案を議題といたします。

田稔君の提案の附帯決議案を議題といたします。

〔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、さよなら決議いたします。

本日は、これにて散会いたします。

午後四時三十三分散会