

三〇	名古屋都市高速道路鏡ヶ池線建設反対に關する請願外二件（加藤清二君紹介） （第一八〇六号）
三一	同外二件（横山利秋君紹介）（第一八〇七号）
三二	同外二件（加藤清二君紹介）（第一八五三号）
三三	同外二件（横山利秋君紹介）（第一八五四号）
三四	同外二件（加藤清二君紹介）（第一八八六号）
三五	同外二件（横山利秋君紹介）（第一八八七号）
三六	同外二件（加藤清二君紹介）（第一九一八号）
三七	同外二件（横山利秋君紹介）（第一九一九号）
三八	同外二件（加藤清二君紹介）（第一九五三号）
三九	同外二件（横山利秋君紹介）（第一九五四号）
四〇	同外二件（加藤清二君紹介）（第一九七九号）
四一	同外二件（横山利秋君紹介）（第一九八〇号）
四二	同外二件（加藤清二君紹介）（第二〇〇九号）
四三	同外二件（横山利秋君紹介）（第二〇一〇号）
四四	同外二件（加藤清二君紹介）（第二〇三二号）
四五	同外二件（横山利秋君紹介）（第二〇三三号）
四六	同外二件（加藤清二君紹介）（第二〇七八号）
四七	同外二件（横山利秋君紹介）（第二〇七九号）
四八	同外二件（加藤清二君紹介）（第二一一八号）
四九	同外二件（横山利秋君紹介）（第二一二九号）
五〇	同外二件（加藤清二君紹介）（第二二三六号）
五一	同外二件（横山利秋君紹介）（第二二三七号）
五二	同外二件（加藤清二君紹介）（第二二六八号）
五三	同外二件（横山利秋君紹介）（第二二六九号）
五四	同外二件（加藤清二君紹介）（第二一九九号）
五五	同外二件（横山利秋君紹介）（第二二〇〇号）
五六	高速度路三ツ沢線の路線變更に関する請願（門司亮君紹介）（第二二三五号）
五七	名古屋都市高速道路鏡ヶ池線建設反対に關する請願外二件（加藤清二君紹介） （第二二一〇号）
五八	同外二件（横山利秋君紹介）（第二二一一号）
五九	同外二件（加藤清二君紹介）（第二二三八号）
六〇	同外二件（横山利秋君紹介）（第二二二九号）
六一	同外二件（加藤清二君紹介）（第二二五二号）
六二	同外二件（横山利秋君紹介）（第二二五三号）
六三	同外二件（横山利秋君紹介）（第二二八六号）
六四	同外二件（横山利秋君紹介）（第二三四七号）
六五	同外二件（横山利秋君紹介）（第二四〇八号）
六六	地代家賃統制令廢止反對に關する請願（青柳盛雄君紹介）（第三二八七号）
六七	同（浦井洋君紹介）（第三二八八号）
六八	同（林百郎君紹介）（第三二八九号）
六九	同（浦井洋君紹介）（第三四八八号）
七〇	同（林百郎君紹介）（第三四九九号）
七一	名古屋都市高速道路鏡ヶ池線建設反対に關する請願外二件（横山利秋君紹介） （第二四四一号）
七十二	同外二件（横山利秋君紹介）（第二四八三號）
七三	同外二件（横山利秋君紹介）（第二五二八号）
七四	同外二件（横山利秋君紹介）（第二五七一号）
七五	同外二件（横山利秋君紹介）（第二六一一號）
七六	地代家賃統制令撤廃に関する請願外一件（熊谷義雄君紹介）（第二五七〇号）
七七	名古屋都市高速道路鏡ヶ池線建設反対に關する請願外二件（横山利秋君紹介） （第二六四九号）
七八	同外二件（横山利秋君紹介）（第二六九六号）
七九	同外二件（横山利秋君紹介）（第二七二三号）
八〇	同外二件（横山利秋君紹介）（第二七八九号）
八一	同外二件（横山利秋君紹介）（第二八一五号）
八二	同外二件（横山利秋君紹介）（第二八四八号）
八三	同外二件（横山利秋君紹介）（第二八九八号）
八四	同外二件（横山利秋君紹介）（第二九一〇号）
八五	同外二件（横山利秋君紹介）（第二九一七号）
八六	同外二件（横山利秋君紹介）（第二九三二号）
八七	同外二件（横山利秋君紹介）（第二九五五号）
八八	同外二件（横山利秋君紹介）（第二九九三號）
八九	同外二件（横山利秋君紹介）（第三〇六一号）
九〇	青森市都市計画區画整理清算金解決に關する請願（三木喜夫君紹介）（第二九五六号）
九一	地代家賃統制令撤廃に関する請願（小川半次君紹介）（第二九二二号）
九二	名古屋都市高速道路鏡ヶ池線建設反対に關する請願外二件（横山利秋君紹介） （第三〇八〇号）
九三	同外二件（横山利秋君紹介）（第三一一七号）
九四	同外二件（横山利秋君紹介）（第三一五一号）
九五	同外二件（横山利秋君紹介）（第三二〇五号）
九六	同外二件（横山利秋君紹介）（第三二三六号）
九七	同外二件（横山利秋君紹介）（第三二八二号）
九八	同外二件（横山利秋君紹介）（第三三二七号）
九九	同外二件（横山利秋君紹介）（第三三六四号）
一〇〇	同外二件（横山利秋君紹介）（第三三八三號）
一〇一	同外二件（横山利秋君紹介）（第三四一二号）
一〇二	同外二件（横山利秋君紹介）（第三四六〇号）
一〇三	同外二件（横山利秋君紹介）（第三四九九号）
一〇四	東京外郭環状一号线道路建設設計圖の再検討に關する請願（芳賀貢君紹介）（第三四一三號）
一〇五	公営住宅法改正等に関する請願（阿部昭吾君紹介）（第三六四九号）

二三九	名古屋市都市高速道路鏡ヶ池線建設反対に關する請願外二件（横山利秋君紹介）（第三七一四号）	二五七	同（鈴切康雄君紹介）（第四二四五号）	二九三	同（小川新一郎君紹介）（第四三五七号）	三三〇	同（和田一郎君紹介）（第四三九四号）
二三〇	同外二件（横山利秋君紹介）（第三七六八号）	二五八	同（瀨野榮次郎君紹介）（第四二四六号）	二九四	同（大久保直彦君紹介）（第四三五八号）	三三一	同（渡部一郎君紹介）（第四三九五号）
二三一	同外二件（横山利秋君紹介）（第三八二七号）	二五九	同（田中昭二君紹介）（第四二四七号）	二九五	同（大野潔君紹介）（第四三五九号）	三三二	同（渡部通子君紹介）（第四三九六号）
二三二	同外二件（横山利秋君紹介）（第四〇五六号）	二六〇	同（多田時子君紹介）（第四二四八号）	二九六	同（大橋敏雄君紹介）（第四三六〇号）	三三三	同（浦井洋君紹介）（第四三九七号）
二三三	同外二件（横山利秋君紹介）（第四〇五六号）	二六一	同（竹入義勝君紹介）（第四二四九号）	二九七	同（近江巳記夫君紹介）（第四三六一号）	三三四	同外二件（木原実君紹介）（第四三九八号）
二三四	同外二件（横山利秋君紹介）（第四〇五六号）	二六二	同（鶴岡洋君紹介）（第四二五〇号）	二九八	同（岡本富夫君紹介）（第四三六二号）	三三五	同（松浦利尚君紹介）（第四三九九号）
二三五	草加市周辺の東京外郭環状一号线道路計画再検討に關する請願（高田富之君紹介）（第三七七四号）	二六三	同（島居一雄君紹介）（第四二五一号）	二九九	同（沖本泰幸君紹介）（第四三六三号）	三三六	同（相沢武彦君紹介）（第四五二〇号）
二三六	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二六四	同（中川嘉美君紹介）（第四二五二号）	三〇〇	同（鬼木勝利君紹介）（第四三六四号）	三三七	同（浅井美幸君紹介）（第四五二一号）
二三七	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二六五	同（中野明君紹介）（第四二五三号）	三〇一	同（貝沼次郎君紹介）（第四三六五号）	三三八	同（新井彬之君紹介）（第四五二二号）
二三八	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二六六	同（西中清君紹介）（第四二五四号）	三〇二	同（北側義一君紹介）（第四三六六号）	三三九	同（有島重武君紹介）（第四五二三号）
二三九	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二六七	同（林孝矩君紹介）（第四二五五号）	三〇三	同（桑名義治君紹介）（第四三六七号）	三四〇	同（伊藤惣助丸君紹介）（第四五二四号）
二四〇	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二六八	同（樋上新一郎君紹介）（第四二五六号）	三〇四	同（小濱新次君紹介）（第四三六八号）	三四一	同（大久保直彦君紹介）（第四五二五号）
二四一	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二六九	同（伏木和雄君紹介）（第四二五八号）	三〇五	同（古寺宏君紹介）（第四三六九号）	三四二	同（大野潔君紹介）（第四五二六号）
二四二	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二七〇	同（伏木和雄君紹介）（第四二五八号）	三〇六	同（斎藤実君紹介）（第四三七〇号）	三四三	同（大橋敏雄君紹介）（第四五二七号）
二四三	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二七一	同（二見伸明君紹介）（第四二五九号）	三〇七	同（坂井弘一君紹介）（第四三七一号）	三四四	同（近江巳記夫君紹介）（第四五二八号）
二四四	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二七二	同（古川雅司君紹介）（第四二六〇号）	三〇八	同（坂井弘一君紹介）（第四三七一号）	三四五	同（岡本富夫君紹介）（第四五二九号）
二四五	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二七三	同（正木良明君紹介）（第四二六一号）	三〇九	同（瀨野榮次郎君紹介）（第四三七二号）	三四六	同（沖本泰幸君紹介）（第四五三〇号）
二四六	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二七四	同（松尾信人君紹介）（第四二六二号）	三一〇	同（田中昭二君紹介）（第四三七三三号）	三四七	同（鬼木勝利君紹介）（第四五三一号）
二四七	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二七五	同（松尾正吉君紹介）（第四二六三三号）	三一〇	同（多田時子君紹介）（第四三七五号）	三四八	同（貝沼次郎君紹介）（第四五三二二号）
二四八	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二七六	同（松本忠助君紹介）（第四二六四四号）	三一一	同（同（多田時子君紹介）（第四三七五号）	三四九	同（同（貝沼次郎君紹介）（第四五三二二号）
二四九	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二七七	同（丸山勇君紹介）（第四二六五五号）	三一二	同（竹入義勝君紹介）（第四三七六号）	三三〇	同（同（和田一郎君紹介）（第四三九四号）
二五〇	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二七八	同（宮井泰良君紹介）（第四二六六六号）	三一二	同（同（竹入義勝君紹介）（第四三七六号）	三三一	同（同（渡部一郎君紹介）（第四三九五号）
二五一	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二七九	同（矢野純也君紹介）（第四二六七七号）	三一二	同（同（竹入義勝君紹介）（第四三七六号）	三三二	同（同（渡部通子君紹介）（第四三九六号）
二五二	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二八〇	同（山田太郎君紹介）（第四二六八八号）	三一二	同（同（竹入義勝君紹介）（第四三七六号）	三三三	同（同（浦井洋君紹介）（第四三九七号）
二五三	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二八一	同（和田一郎君紹介）（第四二六八九号）	三一二	同（同（竹入義勝君紹介）（第四三七六号）	三三三	同（同（浦井洋君紹介）（第四三九七号）
二五四	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二八二	同（渡部一郎君紹介）（第四二七〇号）	三一二	同（同（竹入義勝君紹介）（第四三七六号）	三三三	同（同（浦井洋君紹介）（第四三九七号）
二五五	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二八三	同（渡部通子君紹介）（第四二七一〇号）	三一二	同（同（竹入義勝君紹介）（第四三七六号）	三三三	同（同（浦井洋君紹介）（第四三九七号）
二五六	同外一件（小川新一郎君紹介）（第四〇五五号）	二八四	同（渡部通子君紹介）（第四二七一〇号）	三一二	同（同（竹入義勝君紹介）（第四三七六号）	三三三	同（同（浦井洋君紹介）（第四三九七号）
		二八五	同外九件（天野光晴君紹介）（第四二七二二号）	三一二	同（同（竹入義勝君紹介）（第四三七六号）	三三三	同（同（浦井洋君紹介）（第四三九七号）
		二八六	同外十三件（木原実君紹介）（第四二七二三号）	三一二	同（同（竹入義勝君紹介）（第四三七六号）	三三三	同（同（浦井洋君紹介）（第四三九七号）
		二八七	同（佐野憲治君紹介）（第四二七四四号）	三一二	同（同（竹入義勝君紹介）（第四三七六号）	三三三	同（同（浦井洋君紹介）（第四三九七号）

三六六 同(伊藤惣助丸君紹介)(第四四〇二号)
三六七 同(小川新一郎君紹介)(第四四〇三号)
三六八 同(大久保直彦君紹介)(第四四〇四号)
三六九 同(大野謙一君紹介)(第四四〇五号)
三七〇 同(北側義一君紹介)(第四四〇六号)
三七一 同(鈴切康雄君紹介)(第四四〇七号)
三七二 同(竹入義勝君紹介)(第四四〇八号)
三七三 同(多田時子君紹介)(第四四〇九号)
三七四 同(中川嘉美君紹介)(第四四一〇号)
三七五 同(松本忠助君紹介)(第四四一一号)
三七六 同(渡部通子君紹介)(第四四一二号)
三七七 同(松本忠助君紹介)(第四四一三号)
三七八 同(青森市都市計画区画整理清算金解決に關する請願(古寺宏君紹介)(第四五一八号)
三七九 同(草加市周辺の東京外郭環状一号线道路計画再検討に關する請願(小川新一郎君紹介)(第四五四六号)
三八〇 同(東京外郭環状一号线道路建設計画の再検討に關する請願(鯨岡兵輔君紹介)(第四六六一号)
三八一 同(始関伊平君紹介)(第四六六二号)
三八二 同(同外四件(本名武君紹介)(第四六六三号)
三八三 同(同外二件(始関伊平君紹介)(第四七一一号)
三八四 同(同外一件(木原実君紹介)(第四七三二二号)
三八五 同(同外二件(吉田之久君紹介)(第四七三三三号)
三八六 同(同外一件(木原実君紹介)(第四八八七号)
三八七 同(同外一件(野原正勝君紹介)(第四八八八号)
三八八 同(草加市周辺の東京外郭環状一号线道路計画再検討に關する請願(田畑金光君紹介)(第四八八九号)
三八九 同(同外六件(福永健司君紹介)(第四八九〇号)

本件につきましては、先般各党間におきまして御協議が続けられておりましたが、お手元に配付してありますとおり、その案文がまとめられております。

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案
宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第七十七号)の一部を次のように改正する。

目次中「第六章 監督(第六十五条―第七十二条)」を「第五章の二 宅地建物取引業保証協会(第六十―第六十五条、第七十二条)」と改める。

第二十五条第二項中「十万円」を「五十万円」に、「五万円」を「二十五万円」に改める。

第三十五条第一項各号列記以外の部分中「宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行なう媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者」の下に「以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。」を加え、同項中第十号を第十一号とし、第九号の次に次の一号を加える。

十 支払金又は預り金(宅地建物取引業者の相手方等からその取引の対象となる宅地又は建物に關し受領する代金、交換差金、借賃その他の金銭(第四十一条第一項の規定により保全の措置が講ぜられている前金を除く。))であつて建設省令で定めるものをいう。以下同じ。を受領しようとする場合において、第六十四条の三第二項の規定による保証の措置その他建設省令で定める保全措置を講ずるかど

うか、及びその措置を講ずる場合におけるその措置の概要

第三十五条の次に次の一条を加える。

(供託所等に関する説明)

第三十五条の二 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方等に対して、当該売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、当該宅地

建物取引業者が第六十四条の二第一項の規定により指定を受けた社団法人の社員でないときは第一号に掲げる事項について、当該宅地建物取引業者が同条同項の規定により指定を受けた社団法人の社員であるときは、第六十四条の八第一項の規定により建設大臣の指定する弁済業務開始日前においては第一号及び第二号に掲げる事項について、当該弁済業務開始日以後においては第二号に掲げる事項について説明をするようにしなければならない。

一 営業保証金を供託した主たる事務所のもの及びその供託所及びその所在地
二 社員である旨、当該社団法人の名称、住所及び事務所の所在地並びに第六十四条の七第二項の供託所及びその所在地
第四十七号各号列記以外の部分中「宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行なう媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者」を「宅地建物取引業者の相手方等」に改める。

第五号の次に次の一章を加える。

第五章の二 宅地建物取引業保証協会(指定)

第六十四条の二 建設大臣は、次の各号に掲げる要件を備える者の申請があつた場合において、その者が次条第一項各号に掲げる業務の全部について適正な計画を有し、かつ、確実にその業務を行なうことができるものと認められるときは、この章に定めるところにより同項各号に掲げる業務を行なう者として、指定することができる。

一 申請者が民法第三十四条の規定により設立された社団法人であること。
二 申請者が宅地建物取引業者のみを社員とするものであること。
三 申請者が第六十四条の二十二第一項の規定により指定を取り消され、その取消しの日から三年を経過しない者でないこと。

四 申請者の役員のうち次のいずれかに該当する者がいないこと。
イ 第五条第一項第一号から第四号までの一に該当する者
ロ 指定を受けた者(以下この章において「宅地建物取引業保証協会」という。)が第六十四条の二十二第一項の規定により指定を取り消された場合において、当該取消しの日前三十日以内にその役員であつた者で当該取消しの日から三年を経過しないもの

二 建設大臣は、前項の規定による指定をしたときは、当該宅地建物取引業保証協会の名称、住所及び事務所の所在地並びに第六十四条の八第一項の規定により建設大臣の指定する弁済業務開始日を官報で公示するとともに、当該宅地建物取引業保証協会の社員である宅地建物取引業者が免許を受けた都道府県知事にその社員である旨を通知するものとする。
三 宅地建物取引業保証協会は、その名称、住所又は事務所の所在地を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を建設大臣に届け出なければならない。

四 建設大臣は、前項の規定による届出があつたときは、その旨を官報に公示しなければならない。

五 第一項の指定の申請に關し必要な事項は、建設省令で定める。

(業務)

第六十四条の三 宅地建物取引業保証協会は、次の各号に掲げる業務をこの章に定めるところにより適正かつ確実に実施しなければならない。

一 宅地建物取引業者の相手方等からの社員の取り扱つた宅地建物取引に係る取引に關する苦情の解決
二 取引主任者その他宅地建物取引業の業務に従事する者に対する研修
三 社員と宅地建物取引業に關し取引をした者(社員とその他の者が社員となる前に宅地建物取引業に關し取引をした者を含む。)の有するそ

の件について議事を進めます。

の取引により生じた債権に關し弁済をする業務
(以下「弁済業務」という。)

2 宅地建物取引業保証協会は、前項の業務のほか、社員である宅地建物取引業者との契約により、当該宅地建物取引業者が受領した支払金又は預り金の返還債務その他宅地建物取引業に關する債務を負うこととなつた場合においてその返還債務その他宅地建物取引業に關する債務を連帯して保証する業務(以下「一般保証業務」という。)を行なうことができる。

3 宅地建物取引業保証協会は、建設省令の定めるところにより、その業務の一部を、建設大臣の承認を受けて、他の者に委託することができ

(社員の加入等)

第六十四条の四 一の宅地建物取引業保証協会の社員である者は、他の宅地建物取引業保証協会の社員となることができない。

2 宅地建物取引業保証協会は、新たに社員が加入し、又は社員がその地位を失つたときは、直ちに、その旨を当該社員である宅地建物取引業者が免許を受けた建設大臣又は都道府県知事に報告しなければならない。

3 宅地建物取引業保証協会は、社員が社員となる前(第六十四条の八第一項の規定により建設大臣の指定する弁済業務開始日前に社員となつた者については当該弁済業務開始日前)に当該社員と宅地建物取引業に關し取引をした者の有するその取引により生じた債権に關し同項の規定による弁済が行なわれることにより弁済業務の円滑な運営に支障を生ずるおそれがあると認めるときは、当該社員に対し、担保の提供を求めることができる。

(苦情の解決)

第六十四条の五 宅地建物取引業保証協会は、宅地建物取引業者の相手方等から社員の取り扱つた宅地建物取引業に係る取引に關する苦情について解決の申出があつたときは、その相談に應じ、申出人に必要な助言をし、当該苦情に係る

事情を調査するとともに、当該社員に対し当該苦情の内容を通知してその迅速な処理を求めなければならない。

2 宅地建物取引業保証協会は、前項の申出に係る苦情の解決について必要があると認めるときは、当該社員に対し、文書若しくは口頭による説明を求め、又は資料の提出を求めることができる。

3 社員は、宅地建物取引業保証協会から前項の規定による求めがあつたときは、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではならない。

4 宅地建物取引業保証協会は、第一項の申出及びその解決の結果について社員に周知させなければならない。

(宅地建物取引業に關する研修)

第六十四条の六 宅地建物取引業保証協会は、一定の課程を定め、取引主任者の職務に關し必要な知識及び能力についての研修その他宅地建物取引業の業務に従事する者に対する宅地建物取引業に關する研修を実施しなければならない。

(弁済業務保証金の供託)

第六十四条の七 宅地建物取引業保証協会は、第六十四条の九第一項又は第三項の規定により弁済業務保証金分担保金の納付を受けたときは、その日から一週間以内、その納付を受けた額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない。

2 弁済業務保証金の供託は、法務大臣及び建設大臣の定める供託所にしなければならない。

3 第二十五条第三項及び第四項の規定は、第一項の規定により供託する場合に準用する。この場合において、同条第四項中「その旨をその免許を受けた建設大臣又は都道府県知事に」とあるのは、「当該供託に係る社員である宅地建物取引業者が免許を受けた建設大臣又は都道府県知事に当該社員に係る供託をした旨を」と読み替へるものとする。

(弁済業務保証金の還付等)

第六十四条の八 宅地建物取引業保証協会の社員と宅地建物取引業に關し取引をした者(社員とその他の者が社員となる前に宅地建物取引業に關し取引をした者を含む。は、その取引により生じた債権に關し、当該社員が社員でないとしたならばその者が供託すべき第二十五条第二項に規定する營業保証金の額に相当する額の範囲内(当該社員について、すでに次項の規定により認定した額があるときはその額を控除し、第六十四条の十第二項の規定により納付を受けた還付充当金があるときはその額を加えた額の範囲内)において、当該宅地建物取引業保証協会が供託した弁済業務保証金について、当該宅地建物取引業保証協会について建設大臣の指定する弁済業務開始日以後、弁済を受ける権利を有する。

2 前項の権利を有する者がその権利を行使しようとするときは、同項の規定により弁済を受けることができる額について当該宅地建物取引業保証協会の承認を受けなければならない。

3 宅地建物取引業保証協会は、第一項の権利の実行があつた場合においては、法務省令・建設省令で定める日から二週間以内、その権利の実行により還付された弁済業務保証金の額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければならない。

4 前条第三項の規定は、前項の規定により供託する場合に準用する。

5 第一項の権利の実行に關し必要な事項は法務省令・建設省令で、第二項の認定に關し必要な事項は建設省令で定める。

(弁済業務保証金分担保金の納付等)

第六十四条の九 次の各号に掲げる者は、当該各号に掲げる日までに、弁済業務保証金に充てるため、弁済業務保証金分担保金を当該宅地建物取引業保証協会に納付しなければならない。

二 第六十四条の二第一項の規定による指定の日にその指定を受けた宅地建物取引業保証協会の社員である者 前条第一項の規定により建設大臣の指定する弁済業務開始日の一月前の日

2 前項の弁済業務保証金分担保金の額は、主たる事務所につき十万円、その他の事務所につき事務所ごとに五万円の割合による金額の合計額とする。

3 宅地建物取引業保証協会の社員は、第一項の規定による弁済業務保証金分担保金を納付した後、新たに事務所を設置したとき(第七条各号の一に該当する場合において事務所の増設があつたときを含むものとする。は、その日から二週間以内、当該事務所につき前項に規定する割合の金額の弁済業務保証金分担保金を当該宅地建物取引業保証協会に納付しなければならない。

4 宅地建物取引業保証協会の社員は、第一項第二号に規定する期日までに、又は前項に規定する期間内に、これらの規定による弁済業務保証金分担保金を納付しないときは、その地位を失う。

(還付充当金の納付等)

第六十四条の十 宅地建物取引業保証協会は、第六十四条の八第一項の権利の実行により弁済業務保証金の還付があつたときは、当該還付に係る社員又は社員であつた者に対し、当該還付額に相当する額の還付充当金を宅地建物取引業保証協会に納付すべきことを通知しなければならない。

2 前項の通知を受けた社員又は社員であつた者は、その通知を受けた日から二週間以内、その通知された額の還付充当金を当該宅地建物取引業保証協会に納付しなければならない。

3 宅地建物取引業保証協会の社員は、前項に規定する期間内に第一項の還付充当金を納付しないときは、その地位を失う。

(弁済業務保証金の取りもどし等)

第六十四条の十一 宅地建物取引業保証協会は、社員が社員の地位を失つたときは当該社員であつた者が第六十四条の九第一項及び第三項の規定により納付した弁済業務保証金分担金の額に相当する額の弁済業務保証金を、社員がその一部の事務所を廃止したため当該社員につき同条第一項及び第三項の規定により納付した弁済業務保証金分担金の額が同条第二項に規定する額をこえることになつたときはその超過額に相当する額の弁済業務保証金を取りもどすことができる。

2 宅地建物取引業保証協会は、前項の規定により弁済業務保証金を取りもどしたときは、当該社員であつた者又は社員に対し、その取りもどした額に相当する額の弁済業務保証金分担金を返還する。

3 前項の場合においては、当該社員が社員の地位を失つたときは次項に規定する期間が経過した後、宅地建物取引業保証協会が当該社員であつた者又は社員に対して債権を有するときはその債権に關し弁済が完了した後に、宅地建物取引業保証協会が当該社員であつた者又は社員に關し第六十四条の八第二項の規定による認証をしたときは当該認証した額に係る前条第一項の還付充当金の債権に關し弁済が完了した後に、前項の弁済業務保証金分担金を返還する。

4 宅地建物取引業保証協会は、社員が社員の地位を失つたときは、当該社員であつた者に係る宅地建物取引業に關する取引により生じた債権に關し第六十四条の八第一項の権利を有する者に対し、六月を下らない一定期間内に同条第二項の規定による認証を受けるため申し出るべき旨を公告しなければならない。

5 宅地建物取引業保証協会は、前項に規定する期間内に申出のなかつた同項の債権に關しては、第六十四条の八第二項の規定による認証をすることができない。

6 第三十条第三項の規定は、第一項の規定による第一類第十二号 建設委員會議録第二十五号

り弁済業務保証金を取りもどす場合に準用する。

(弁済業務保証金準備金)

第六十四条の十二 宅地建物取引業保証協会は、第六十四条の八第三項の規定により弁済業務保証金を供託する場合において還付充当金の納付がなかつたときの弁済業務保証金の供託に充てるため、弁済業務保証金準備金を積み立てなければならない。

2 宅地建物取引業保証協会は、弁済業務保証金(第六十四条の七第三項及び第六十四条の八第四項において準用する第二十五条第三項の規定により供託された有価証券を含む)から生ずる利息又は配当金を弁済業務保証金準備金に繰り入れなければならない。

3 宅地建物取引業保証協会は、第六十四条の八第三項の規定により弁済業務保証金を供託する場合において、第一項の弁済業務保証金準備金をこれに充てて不足するときは、その不足額に充てるため、社員に対し、その者に係る第六十四条の九第二項に規定する弁済業務保証金分担金の額に応じ特別弁済業務保証金分担金を宅地建物取引業保証協会に納付すべきことを通知しなければならない。

4 前項の通知を受けた社員は、その通知を受けた日から一月以内に、その通知された額の特別弁済業務保証金分担金を当該宅地建物取引業保証協会に納付しなければならない。

5 第六十四条の十第三項の規定は、前項の場合に準用する。

6 宅地建物取引業保証協会は、弁済業務保証金準備金を第六十四条の八第三項の規定による弁済業務保証金の供託に充てた後において、第六十四条の十第二項の規定により当該弁済業務保証金の供託に係る還付充当金の納付を受けたときは、その還付充当金を弁済業務保証金準備金に繰り入れなければならない。

7 宅地建物取引業保証協会は、弁済業務保証金準備金の額が建設省令で定める額をこえること

となるときは、建設大臣の承認を受けて、その超過額の弁済業務保証金準備金を取りもどすことができる。

(営業保証金の供託の免除)

第六十四条の十三 宅地建物取引業保証協会の社員は、第六十四条の八第一項の規定により建設大臣の指定する弁済業務開始日以後においては、宅地建物取引業者が供託すべき営業保証金を供託することを要しない。

(供託を免除された場合の営業保証金の取りもどし)

第六十四条の十四 宅地建物取引業者は、前条の規定により営業保証金を供託することを要しなくなつたときは、供託した営業保証金を取りもどすことができる。

2 第三十条第三項の規定は、前項の規定により営業保証金を取りもどす場合に準用する。

(社員の地位を失つた場合の営業保証金の供託)

第六十四条の十五 宅地建物取引業者は、第六十四条の八第一項の規定により建設大臣の指定する弁済業務開始日以後に宅地建物取引業保証協会の社員の地位を失つたときは、当該地位を失つた日から一週間以内に、第二十五条第一項から第三項までの規定により営業保証金を供託しなければならない。この場合においては、同条第四項の規定の適用があるものとする。

(事業計画書等)

第六十四条の十六 宅地建物取引業保証協会は、毎事業年度開始前に(第六十四条の二第一項の規定による指定を受けた日の属する事業年度にあつては、その指定を受けた後すみやかに)、収支の見積りその他建設省令で定める事項を記載した事業計画書を作成し、建設大臣の承認を受けなければならない。これを変更しようとするときも同様とする。

2 宅地建物取引業保証協会は、事業年度ごとに、建設省令で定める様式による事業報告書を作成し、毎事業年度経過後三月以内に、建設大

臣に提出しなければならない。

(一般保証業務)

第六十四条の十七 宅地建物取引業保証協会は、一般保証業務を行なう場合においては、あらかじめ、建設省令の定めるところにより、建設大臣の承認を受けなければならない。

2 宅地建物取引業保証協会は、一般保証業務を廃止したときは、その旨を建設大臣に届け出なければならない。

3 第五十七条から第六十条までの規定は、一般保証業務を行なう宅地建物取引業保証協会に準用する。この場合において、第六十条中「政令」とあるのは、「建設省令」と読み替えるものとする。

(報告及び検査)

第六十四条の十八 第六十四条の規定は、宅地建物取引業保証協会について準用する。この場合において、同条第一項中「前金保証事業」とあるのは、「宅地建物取引業保証協会の業務」と読み替えるものとする。

(役員の変更等)

第六十四条の十九 宅地建物取引業保証協会の役員の変更及び解任並びに解散の決議は、建設大臣の認可を受けなければならない。その効力を生じない。

(改善命令)

第六十四条の二十 建設大臣は、この章の規定を施行するため必要があると認めるときは、その必要の限度において、宅地建物取引業保証協会に対し、財産の状況又はその事業の運営を改善するため必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(解任命令)

第六十四条の二十一 建設大臣は、宅地建物取引業保証協会の役員が、この法律、この法律に基づく命令若しくは処分違反したとき、又はその在任により当該宅地建物取引業保証協会が第六十四条の二第一項第四号に掲げる要件に適合しなくなるときは、当該宅地建物取引業保証協

会に對し、その役員を解任すべきことを命ずることが出来る。

(指定の取消し等)

第六十四条の二十二 建設大臣は、宅地建物取引業保証協会が次の各号の一に該当するときは、当該宅地建物取引業保証協会について公開による聴聞を行つた後、第六十四条の第二項の規定による指定を取り消すことができる。

一 弁済業務を適正かつ確実に実施することができないと認められるとき。

二 この法律又はこの法律に基づく命令に違反したとき。

三 第六十四条の二十又は前条の規定による処分に違反したとき。

2 建設大臣は、第六十四条の第二項の規定による指定を取り消したとき、又は宅地建物取引業保証協会が解散したときは、その旨を官報で公示しなければならない。

(指定の取消し等の場合の弁済業務)

第六十四条の二十三 宅地建物取引業保証協会が第六十四条の第二項の規定による指定を取り消され、又は解散した場合においては、当該宅地建物取引業保証協会の社員であつた宅地建物取引業者は、前条第二項の規定による公示の日から二週間以内に、第二十五条第一項から第三項までの規定により営業保証金を供託しなければならぬ。この場合においては、同条第四項の規定の適用があるものとする。

(指定の取消し等の場合の弁済業務)

第六十四条の二十四 第六十四条の第二項の規定による指定を取り消され、又は解散した宅地建物取引業保証協会(以下この条及び次条において「旧協会」という。)は、第六十四条の二十二第二項の規定による公示の日から一週間以内に、指定を取り消され、又は解散した日において社員であつた宅地建物取引業者に係る宅地建物取引業に關する取引により生じた債権に關し、第六十四条の八第一項の権利を有する者に対し、六月を下らない一定期間内に同条第二項の

規定による認証を受けるため申し出るべき旨を公告しなければならない。

2 旧協会は、前項の規定による公告をした後においては、当該公告に定める期間内に申出のあつた同項に規定する債権について、なお第六十四条の八第二項の規定による認証の事務を行なうものとする。

3 旧協会は、第一項の公告に定める期間内に第六十四条の八第二項の規定による認証を受けるための申出があつた場合において、同項に規定する認証に係る事務が終了したときは、その時において供託されている弁済業務保証金のうち、その時までと同項の規定により認証した額で同条第一項の権利が実行されていないものの合計額を控除した額の弁済業務保証金を取りもどすことができる。

4 旧協会は、第一項の公告に定める期間内に第六十四条の八第二項の規定による認証を受けるための申出がなかつたときは、供託されている弁済業務保証金を取りもどすことができる。ただし、同項の規定により認証した額で同条第一項の権利が実行されていないものの合計額に相當する額の弁済業務保証金については、この限りでない。

5 旧協会は、第六十四条の八第二項の規定又は第二項の規定により認証した額で第六十四条の二十二第二項の規定による公示の日から十年を経過する日までに第六十四条の八第一項の権利が実行されていないものに係る弁済業務保証金については、これを取りもどすことができる。

6 第三十条第三項の規定は、第一項の規定による公告及び第三項の規定による弁済業務保証金の取りもどしについて準用する。

(指定の取消し等の場合の弁済業務保証金等の交付)

第六十四条の二十五 旧協会は、前条第三項から第五項までの規定により取りもどした弁済業務保証金、第六十四条の第二項の規定による指定を取り消され、又は解散した日(以下この条

において「指定取消し等の日」という。)以後において第六十四条の十第二項の規定により納付された還付充当金並びに弁済業務保証金準備金(指定取消し等の日以後において第六十四条の十二第四項の規定により納付された特別弁済業務保証金分担保金を含む。)を、指定取消し等の日に社員であつた者に対し、これらの者に係る第六十四条の九第二項に規定する弁済業務保証金分担保金の額に應じ、建設省令の定めるところにより、交付する。

第六十五条第二項第二号中「又は第四十七条を」第四十七條、第六十四條の九第三項、第六十四條の十第二項、第六十四條の十二第四項、第六十四條の十五前段又は第六十四條の二十三前段に改める。

第八十二条第五号中「第六十條」の下に「第六十四條の十七第三項において準用する場合を含む。」を加え、同条第六号中「第六十一條」の下に「又は第六十四條の二十一」を加える。

第八十三條第一項第五号及び第六号中「第六十四條第一項」の下に「(第六十四條の十八において準用する場合を含む。)」を加える。

附則

(施行期日)
1 この法律は、公布の日から施行する。ただし、第二十五条第二項の改正規定及び附則第二項から第四項までの規定は、公布の日から起算して一年を経過した日から施行する。

(経過措置)

2 宅地建物取引業者は、第二十五条第二項の改正規定の施行の際に供託している営業保証金の額が改正後の宅地建物取引業法(以下「新法」という。)第二十五条第二項に規定する営業保証金の額に不足することとなる場合においては、第二十五条第二項の改正規定の施行の日から一月以内に、主たる事務所のもよりの供託所にその不足額を供託しなければならない。

3 新法第二十五条第三項及び第四項の規定は、前項の場合に準用する。

4 附則第二項の規定に違反した者は、新法第二十八條第一項の規定に違反したものとみなし、新法の規定を適用する。

理由

最近の宅地建物取引業の現状にかんがみ、宅地建物取引業の適正な運営を確保し、消費者の利益を保護するため、営業保証金の額を増額するとともに、指定社団法人に営業保証金相当額の弁済業務、一般保証業務その他の業務を行なわせることとする等宅地建物取引業に關し改善の措置を講ずる必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

○亀山委員長 この際、草案の趣旨につきまして説明を求めます。葉梨信行君。

○葉梨委員 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草案につきまして、その趣旨を御説明申し上げます。

昨年の第六十五回国会におきまして、宅地建物取引業法の第六次改正が行なわれ、マンション分譲等のいわゆる青田売りに伴う前金の保全措置、契約解除の場合の違約金の制限等、消費者の保護について相当の規定が設けられたのであります。

しかしながら、これらの改正規定のみでは、複雑多岐にわたる不動産取引引きによって生ずる損害の保証措置としては不十分であるとして、現行の営業保証金制度等を抜本的に検討し、適切妥當な損害補てん制度のすみやかな確立が望まれてきたことは、各位御承知のとおりであります。

本草案は、以上のような経緯のもとに、できる限り消費者の利益を保護するため、必要な改善措置を講じようとするものであります。そのおもな内容を申し上げます。

第一は、昭和三十三年以来据え置かれていた営業保証金の額を五倍に引き上げ、主たる事務所に

事務所ごとに二十五万円の割合による金額の合計額とすることとしております。

第二は、業界の集団保証による消費者の保護と業者の負担軽減をはかるため、建設大臣は、業者が組織する社団法人のうち一定の要件を有するものを、宅地建物取引業保証協会として指定することとしております。協会の業務の一つは、弁済業務保証金を供託し、社員との取り引きによって生じた消費者の債権に關し、当該社員の営業保証金相当額の範囲内で弁済業務保証金から弁済することであり、このため、社員は営業保証金の供託にかえて、協会に対し、弁済業務保証金分担保として、引き上げ前の営業保証金相当額を納付すること、その他弁済業務保証金準備金の積み立て、特別分担金の納付等について、所要の規定を設けております。

なお、消費者に対し、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付にかかわる社員は、一定の期間内に還付額に相当する還付充当金を協会に納付しない場合、その地位を失うものとしております。

次に、協会は、社員の破産等に備えるための措置として、社員が消費者から受領する支払金、預り金の返還債務について、社員と連帯して保証することができるとしてしております。

その他、協会は、社員と消費者との苦情の解決、宅建業に従事する者に対する研修を行なうこととしております。

第三は、宅建業者は、あらかじめ消費者に対し、協会の社員であるかどうか、支払金、預り金の保証措置、供託所の所在地等について説明しなければならぬこととしております。

第四は、本法は公布の日から施行するものとしておりますが、営業保証金の引き上げに關する規定は、公布の日から起算して一年を経過してから施行することとしております。

以上で趣旨の説明を終わります。(拍手)

○亀山委員長 ただいまの葉梨信行君の御説明に対し、御発言はありませんか。別に——御発言が

なければ、おはかりいたします。

本件につきましては、お手元に配付の起草案を委員会の成案と決定し、これを委員会提出の法律案とするに賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○亀山委員長 起立議員。よって、さよう決しました。

なお、本法草案の提出手続等につきましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○亀山委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

○亀山委員長 次に、本日の諸議日程全部を一括して議題といたします。

審査の方法についておはかりいたします。

各諸議の内容につきましては文書表で御承知のことと存じますし、また、理事会で御検討を願いましたので、この際、各諸議について紹介議員からの説明の聴取等は省略し、直ちに採決を行ないたいと存じますが、御異議ございませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○亀山委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

これより採決いたします。

本日の諸議日程中、第二、第二八、第二九及び第三六四ないし第三七七、以上の各諸議は、採決の上、内閣に送付すべきものと決するに御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○亀山委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

ただいま議決いたしました各諸議に關する委員会報告書の作成等につきましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ございませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○亀山委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

〔報告書は附録に掲載〕

○亀山委員長 なお、本委員会に参考送付されております陳情書は、お手元に配付いたしてありますとおり三十五件であります。この際、御報告いたします。

○亀山委員長 閉会中審査申し出の件についておはかりいたします。

理事会の協議により、本委員会といたしましては閉会中もなお審査を行なうため、建設行政の基本施策に關する件、国土計画に關する件、地方計画に關する件、都市計画に關する件、河川に關する件、道路に關する件、住宅に關する件及び建築に關する件について、議長に対し閉会中審査の申し出をいたしたいと存じますが、御異議ございませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○亀山委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

次に、閉会中審査案件が付託になりました場合、本会期中に設置いたしました土地住宅問題小委員会につきましては、閉会中もおこれを存置し、調査を進めたいと存じますが、御異議ございませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○亀山委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

また、小委員会的小委員及び小委員長は従前どおりとし、委員の異動に伴う小委員及び小委員長の補欠選任並びに辞任の許可及び補欠選任につきましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ございませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○亀山委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

次に、閉会中審査のため、小委員会において参事人より意見を聴取する必要がある場合には、あらかじめ委員長の御一任願いたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○亀山委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

次に、委員派遣承認申請の件についておはかりいたします。

閉会中審査案件が付託になり、現地調査の必要が生じた場合には、委員長において適宜委員派遣承認申請をいたしたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○亀山委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

なお、派遣地、派遣期間、派遣委員の選定等につきましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○亀山委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

本日は、これにて散会いたします。

午後零時六分散会

昭和四十七年六月二十二日印刷

昭和四十七年六月二十三日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局

A