

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七十六号）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（第六十四条の二―第六十四条の二十五）監督（第六十五条―第七十二条）」に改める。

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関し受領する代金、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たる前金を除く。）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

臣の指定する并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、当該并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ぬ。

一 営業保証金を供託した主たる事務所のもより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

第四十七条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。

第五章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に次のいずれかに該当する者がないこと。
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、当該取消の日前三十日以内にその役員であつた者で当該取消の日から三年を経過しないもの

2 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。

3 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ぬ。

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

5 第一項の指定の申請に関し必要な事項は、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

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った宅地建物

取引業に係る取引に関する苦情の解決

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関し取引をした者（社員とその者が社

員となる前に宅地建物取引業に関し取引をした者を含む。）の有

するその取引により生じた債権に関し弁済をする業務（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関する債務を負

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

関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る。

(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ぬ。

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っ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、その相談に応じ、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ぬ。

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ぬ。

(宅地建物取引業に関する研修)

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関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関する研修を実施しなければならない。

(併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併済業務保証金分担金の納付を受けたときは、その日から一週間以内に、その納付を受けた額に相当する額の併済業務保証金を供託しなければならない。

2 併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

にしなければならぬ。

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」と読み替えるものとする。

(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權に關し、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営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証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実行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認証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、法務省令。建設省令で定める日から二週間以内に、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関し必要な事項は法務省令。建設省令で、

第二項の認証に關し必要な事項は建設省令で定める。

(併済業務保証金分担金の納付等)

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、併済業務保証金に充てるため、併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ぬ。

- 一 宅地建物取引業者で宅地建物取引業保証協会に加入しようとする者 その加入しようとする日
- 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る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併済業務開始日の一月前の日
- 2 前項の併済業務保証金分担金の額は、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併済業務

保証金分担金を納付した後に、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を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に、当該事務所につき
前項に規定する割合の金額の并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。

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并済業
務保証金分担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
の権利の履行により并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に、その通知された額の返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ぬ。

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返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、前項の規定により併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併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併済が完了した後、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併済が完了した後、前項の併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福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并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并済業務保証金を供託する場合において、第一項の并済業務保証金準備金をこれに充ててなお不足するときは、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并済業務保証金分担金の額に応じ特別并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并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、并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并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并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、その還付充当金を并済業務保証金準備金に繰り入れなければならぬ。

7 宅地建物取引業保証協会は、并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、その超過額の并済業務保証金準備金を取りくずすことができる。

(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并済業務開始日以後において、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并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。

(役員を選任等)

第六十四条の十九 宅地建物取引業保証協会の役員を選任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、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、この章の規定を旅行するため必要があるとき、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対し、その役員を解任すべきことを命ずることができる。

(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なつた後、第六十四条の二第一項の規定による指定を取り消すことができる。

一 并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、第六十四条の二第一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営業保証金の供託)

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二第一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。

(指定の取消し等の場合の弁済業務)

第六十四条の二十四 第六十四条の二第一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関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ぬ。

- 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とき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当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。

第三十条第三項の規定は、第一項の規定による公告及び前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、第六十四条の二第一項の規定による指定を取り消され、又は解放した日（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金の額に応じ、懸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「又は第四十七條」を「、第四十七條、

第六十四条の九第三項、第六十四条の第十第二項、第六十四条の第十二第四項、第六十四条の十五前段又は第六十四条の二十三前段」に改める。
第八十二条第五号中「第六十条」の下に「（第六十四条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「第六十条」の下に「又は第六十四条の二十」を加える。

第八十三条第一項第五号及び第六号中「第六十四条第一項」の下に「（第六十四条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新法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ぬ。

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、新法第二十八条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関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。