

宅地建物取引損害補てん制度について講ずべき措置についての答申

(昭和四十七年四月二十四日)

諮問

建設省計宅政発第十三号
昭和四十七年二月十四日

住宅宅地審議会会長 圓城寺 次郎 殿

建設大臣 西村 英 一

住宅宅地審議会に対する諮問について

下記事項について、貴審議会のご意見を承わりたく諮問いたします。

記

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、宅地建物取引損害補てん制度についていかなる措置を講ずべきか。

答申

建設省住宅審発第十七号
昭和四十七年四月二十四日

建設大臣 西村 英 一 殿

住宅宅地審議会会長 圓城寺 次郎

宅地建物取引損害補てん制度について講ずべき措置についての答申

昭和四十七年二月十四日付け建設省計宅政発第十三号をもって諮問された標記の事項については、当審議会において調査審議を行なった結果、その結論を得たので、別紙のとおり答申する。

(別紙)

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、宅地建物取引損害補てん制度について下記の措置を講ずべきである。

なお、宅地建物取引業に関する改善は、現状においては下記の措置が限度であると考えられるが、別に消費者が取得する権利について、その瑕疵を担保する一般的制度の充実整備を図るよう検討を行なうべきであると考ええる。

本答申の趣旨に従って、政府においてすみやかに所要の措置を講ずるよう要望する。

記

一 営業保証金の額の変更

現行の営業保証金は、昭和三十二年の制度発足以来改定されておらず、この間に土地の一件当たり取引額が二十九倍弱、建物の一件当たり取引額が五倍弱になっている等の事情にかんがみ、少なくとも五倍程度の引上げを行なうべきだと思われる。

二 社団法人による営業保証金相当額の弁済

優良な業者が集合することによる保証機能の増大にかんがみ、一定の社団法人に加入する業者は、営業保証金の供託に代えて営業保証金相当額を下回る額の分担保金を納付すべきこととし、当該法人はその自主的判断により業者の被害者に対して営業保証金相当額の還付手続として弁済を行なうこととすべきものと考えられる。

この場合において、すべての業者をこの社団法人に加入させることとし、これを業務開始の要件とすべきではないかとの意見が出されたが、被害者に対する弁済額は加入業者と非加入業者とで異なることがなく、また業務開始の要件である営業保証金の供託制度に代えて社団法人への加入を義務づけることは、すなわち社団法人への加入が業を開始するための要件ともなり、宅地建物取引業の規制としては、適切な範囲をこえるとの意見も強く、上記の結論を得たものである。

また、既存の前金保証会社上記業務をさせることはできないかとの疑義も出されたが、当該法人の有すべき高度の公共性にかんがみ、無理であると考えた。

なお、この法人は公益法人であるから、その本来の目的として、社員である業者に関する苦情の解決及びその従業員の研修その他の公益事業を行なうべきである。

三 社団法人による保証委託契約

営業保証金の額の変更のほか、更に消費者の保護の徹底と業界の信用の向上を図るため、上記社団法人は、加入業者との契約により、別に保証基金の拠出をさせた上で、当該業者の受領した預り金・支払金について、その返還債務その他の債務を連帯して保証することができるものとすべきであると考えられる。

なお、このような契約を既存の前金保証会社が行なうことは、別段の法律改正をまつことなく、建設大臣の承認により可能であると考ええる。

また、この任意保証制度による消費者の保護を図るため、消費者との契約前に業者から消費者に対して預り金等に関する保証制度の有無及びその内容の説明義務を設ける等の制度の整備を図るべきであると考ええる。