

宅地建物の取引の公正と流通の円滑化を図るため宅地建物取引業制度上講ずべき措置についての第一次答申
(昭和五十四年九月十一日)

諮問

建設省住地審発第七号
昭和五十三年十一月十七日
建設大臣 桜内義雄
住宅宅地審議会会長 大槻文平殿

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りたく諮問いたします。

記

宅地及び建物の取引の公正と流通の円滑化を図るため、宅地建物取引業制度上いかなる措置を講ずべきか。

答申

建設省住地審発第二十六号
昭和五十四年九月十一日

建設大臣 渡海元三郎殿

住宅宅地審議会会長 大槻文平

宅地建物の取引の公正と流通の円滑化を図るため宅地建物取引業制度上講ずべき措置についての第一次答申

昭和五十三年十一月十七日付け建設省住地審発第七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)

まえがき

宅地建物取引業制度については、昭和二十七年に宅地建物取引業法が制定されて以来今日まで数次にわたる法改正により制度の充実整備が図られてきたところではあるが、最近における住宅需要構造の変化と流通量の増大に伴い宅地建物取引の態様は多岐にわたり、その内容も複雑化してきている。

このような状況を反映して、宅地建物取引に関する紛争事例も増加し、複雑化している。宅地建物の購入者等の保護の見地から取引の公正を確保し、紛争を未然に防止するとともに、宅地建物の流通の円滑化及び近代化を図るための施策を強化することが必要である。

当審議会は、このような事情にかんがみ、宅地建物取引業制度の改善について慎重に審議を重ねてきたところであるが、今般、今後講ずべき措置について、更に検討を行うべき事項を含め次のような結論を得たので答申する。

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

当審議会において、この件に関し審議に参加した委員、臨時委員及び専門委員は、次のとおりである。

(委員)

大槻文平	谷重雄	荒井春男
安藤太郎	石原舜介	江戸英雄
岡安誠	穴戸寿雄	下総薫
新沢嘉芽統	杉浦敏介	杉本一
鶴海良一郎	成田頼明	南部哲也
畑中達敏	春野鶴子	稗田治
東慎哉	福田勝	三橋信一
皆川迪夫	師岡健四郎	山口巖
山本進一		

(臨時委員)

(専門委員) 蒲池 紀生 日下 公人 小山 常芳
関口 寿 寺師 重生 中山 弥十八
長谷部 平吉

なお、唐沢平治、小沼勇、野口清吉の各氏は委員及び専門委員として任命されたが、途中辞任した。

一 法律の目的の改正

現行宅地建物取引業法は、取締法規として業者に対する規制のみを規定しているが、宅地建物取引業の運営の健全化、実態の近代化を図る必要があるため、法律の目的に「宅地建物取引業の健全な発達を図ること」を追加するものとする。

二 免許制度の改正

(一) 免許の区分

現行法においては、宅地建物取引業免許によってあらゆる態様の宅地建物取引業務を営むことができることとなっているが、仲介業、売買業及び開発業の業務内容には著しい差があるという実態に即して、免許の種類を業態、資金規模等業務遂行能力に応じたものに区分すべきである旨を、当審議会はすでに昭和四十五年十二月に答申したところであり、業者の業務の実態を十分把握したうえで可及的すみやかにその具体化の検討を行うべきである。

(二) 免許の基準の強化

業者の資質の向上を図るため、免許の基準を次のとおり厳しくするものとする。

ア 不正の手段によって免許を受けたこと、業務停止処分に違反したこと等によって免許を取り消された者(その免許を取り消された者が法人である場合においてはその取消しの日前九十日(現行三十日)以内にその法人の役員であった者を含む。)には、五年間(現行三年間)免許を与えてはならない。

イ 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定に違反して罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から五年(現行三年)を経過しない者及び免許の申請前五年(現行三年)以内に宅地

建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした者には免許を与えてはならない。

ウ 聴聞の公示が行われた後に廃業の届出をし、宅地建物取引業を廃止した日から五年を経過しない者には免許を与えてはならない。

(三) 名義貸しの禁止の強化

現行法では、業者は他人に自己の名義をもって営業させてはならないこととしているが、無免許営業の禁止規定と同様に、営業の表示及び広告段階においても名義貸しを禁止して、罰則の対象とするものとする。

三 宅地建物取引主任者制度の改正

(一) 取引主任者の増員

現行法では、宅地建物の取引の安全と公正を確保するため、事務所ごとに取引主任者を設置することが義務づけられているが、近時多数の営業員を擁して営業を行っている業者が少なくないので、重要事項を説明するにふさわしい員数を確保するため、少なくとも業務に従事する者十名に一名の割合の取引主任者を置かなければならないものとし、漸次その割合を高めていくものとする。

(二) 取引主任者証制度の新設

ア 取引主任者の名義貸しを防止し、重要事項説明の責任を明確にするため、取引主任者は重要事項の説明等に当たっては、都道府県知事が発行する取引主任者証を提示しなければならないものとする。

イ 取引主任者証は三年ごとに更新を受けなければその効力を失うものとする。

(三) 講習の受講義務

取引主任者の資質の維持・向上を図り、あわせて宅地建物関係法令の改廃が比較的頻繁に行われる等の状況においてこれらに関する取引主任者の知識を十全なものにするため、取引主任者証の交付を受けようとする者は都道府県知事が指定する講習を受講しなければならないものとする。ただし、試験に合格した後一年以内である者はこの限りでないものとする。

なお、取引主任者証の発行及び講習の実施にあたっては、都道府県の事務が急激に増加したり、特定年度に偏ることのないよう必要な調整措置をとるものとする。

る。

四 監督規定の整備

ア 現行法では、取引主任者に対する懲戒処分は当該登録をした都道府県知事だけが行うことができるが、取引主任者の活動地域の拡がりに対応して、知事は当該都道府県の区域内において他の知事の登録を受けた取引主任者が不正又は不当な行為をした場合にも、一年以内の期間を定めて取引主任者としての事務を禁止することができるものとする。

イ 取引主任者に対する監督を強化するため、建設大臣及び都道府県知事は必要があるときは取引主任者に必要な報告を求めることができるものとする。

四 営業保証金制度の改正

(一) 営業保証金の額の引上げ

営業保証金は、昭和四十七年に現行の額に引き上げられたものであるが、現状では宅地建物の取引金額に照らして過少となつていて、少なくとも主たる事務所につき三百万円、その他の事務所につき事務所ごとに百五十万円の割合による金額の合計額に引き上げるものとする。

(二) 営業保証金を供託しない業者の免許の失効

現行法では、免許を受けてから一年以内に事業を開始しない者についてはその免許を取り消さなければならぬことになっているが、免許取得後も営業保証金を供託せず、事実上営業の意思を有しない者については、一年間もこれを放置することは適切でなく、また、これが免許取消し処分を受けた悪質業者の買収対象になる等の弊害もあるので、免許取得後三月以内に営業保証金の供託をしない業者又は宅地建物取引業保証協会の社員にならない業者については、大臣又は知事が催告し、なお一月経過しても供託せず、又は社員にならないときはその免許は効力を失うものとする。

五 誇大広告等の禁止の強化

誇大広告等の禁止の対象事項として次のものを追加するものとする。

ア 当該宅地建物の所在地及び周辺地の発展性について、都市計画、地域の開発整備に関する国若しくは地方公共団体の計画又はこれらに準ずる計画及び開発の現

況に照らして著しく有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

イ 宅地建物購入資金の融資のあっせん等の取引条件についても著しく有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

六 取引態様の明示の充実

宅地建物の購入者等に対する業者の責任をより明確にするため、業者は宅地建物取引の広告を行うときにおいても、取引態様を明示しなければならないものとする。

七 自己の所有に属しない宅地建物の販売の禁止

他人の所有する宅地及び建物を売買することによる事故が少なからず発生していることにかんがみ、業者は自己の所有に属しない宅地又は建物について自ら売主となつて売買契約を締結してはならないものとする。ただし、前金保全措置を講じてある場合、契約の本旨に従つてその履行ができると認められる場合等についてはこの限りでないものとする。

八 重要事項説明の充実

重要事項説明に係る紛争を防止するため、重要事項はすべて書面を交付して説明するとともに、最近のいわゆるマンション等の普及にかんがみ、重要事項として説明すべきものに、区分所有建物の規約共用部分、敷地の使用収益関係、管理の方法等に関する事項を追加するものとする。

九 事務所等以外の場所における契約についての特例措置

宅地建物の訪問販売、旅行招待販売等が行われる場合は、宅地建物取引業法上契約締結場所と予定して所要の措置を講じている事務所以外の場所において特異な状況下で契約が締結されることが多く、このため、解約の紛争等成約をめぐるトラブルが少なからず発生していることにかんがみ、事務所及びこれに準ずる場所（継続的に業務を行うことができる施設を有する場所であつて取引主任者が置かれている場所）以外の場所においてなされた契約の申込み又は契約の締結については、購入者等は五日間は無条件に契約の解除等ができるものとする。ただし、購入者等が請求したその住居等においてなされた売買契約等については適用除外とするものとする。

なお、販売提携（代理・媒介）についても、これに準ずるものとする。
十 媒介契約に関する規定の新設

宅地建物取引の媒介に係る契約が不明確なため、業者と相手方及び業者間の紛争が多発し、また、宅地建物の流通市場の整備を阻害している現況にかんがみ、媒介契約について次のような趣旨の規定を設けるものとする。

（一）媒介契約の書面化

業者が媒介して宅地建物の売買、交換を成立させようとするときは、書面により媒介契約を締結しなければならないものとする。

（二）媒介契約型式の提示

前項の場合において、業者は、契約締結前に次の各号に掲げる契約型式を提示し、その内容を依頼者に説明しなければならないものとする。

ア 一般契約……依頼者は、複数の業者に依頼することができるが、依頼先を明示することを内容とするもの。

イ 専任契約……依頼者は、他の業者には当該物件の媒介を依頼することができないことを内容とするもの。

（三）媒介契約書の記載事項

媒介契約書には少なくとも次の各号に掲げる事項を記載しなければならないものとする。

ア 当事者の氏名（名称）及び住所

イ 当該宅地建物を特定するために必要な表示

ウ 契約期間及び契約の解除に関する事項

エ 委託者及び受託者の義務に関する事項

オ 受託者である業者が受ける報酬に関する事項

（四）専任契約に関する規制

専任契約における契約期間及び受託者である業者の義務については依頼者保護のため必要な規制を行うものとする。

以上の法制化によって、業者、依頼者双方において、従来からの慣行に変更を加えたり、権利義務関係に影響を及ぼすことになるものと考えられるので、施行まで

に適当な猶予期間を置いて周知させるものとする。

なお、媒介契約の標準約款を作成して普及させることが望ましい。

十一 瑕疵担保責任等

宅地建物の売主である業者の瑕疵担保責任期間については、現在二年未満の特約を禁止しているが、瑕疵問題の発生の実態に照らし、購入者保護の見地から最短期間を延長すべきであると考えられるので、建設業者の施工上の瑕疵担保責任期間との調整を図りつつこれを延伸すること及び業者の契約上の補修責任の充実強化について検討すべきである。

十二 業者の使用人等の守秘義務

現行法では、業者にのみ守秘義務が課せられているが、業者の使用人等が業務上知り得た秘密を漏洩することにより依頼者及び取引の相手方の信用等を傷つけている例があるので、業者の使用人その他の従業者についても、業者と同様に、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならないものとし、宅地建物取引業に従事しなくなった後であっても同様とするものとする。

十三 宅地建物取引業保証協会

（一）弁済業務保証金分担保金の引上げ

営業保証金の額の引上げに伴い、弁済業務保証金分担保金の額を、少なくとも主たる事務所につき二十万円、その他の事務所につき事務所ごとに十万円の割合による金額の合計額に引き上げるものとする。

（二）弁済業務保証金準備金の取りくずし

弁済業務保証金準備金の積立額が相当規模になり、弁済の実績からみて取りくずしが可能になると考えられるので、これを宅地建物取引業の発展に寄与する事業に出資し、又は出捐することができるようにするものとする。

（三）義務加入制の検討

現行の保証協会に代え、公的性格を更に強くした全業者の義務加入制をとる保証協会の設置について検討すべきである。

十四 苦情処理体制の整備

業界団体及び行政機関に持ち込まれる宅地建物取引に関する苦情・紛争はきわめて多いが、その処理体制は業界団体及び行政機関双方において十分でないので、民事紛争を簡易迅速に処理できる準司法的な性格を持つ機構の設置についての検討を含め、処理体制の整備強化を図るべきである。

十五 監督・罰則規定の整備

以上の諸規定の整備にあわせて必要な監督・罰則規定の整備を行うものとする。

十六 報酬額の算定基準価格の再検討

現行の報酬限度額の算定基準の区分価格は、東京都等において昭和二十七年以降採用されているものであるが、その後の宅地建物取引価格の上昇に伴い実態に合わないものになっていたので再検討すべきである。