

宅地建物取引業法の一部を改正する法律案のポイント

昨年の宅地建物取引業法の改正により、宅地建物取引士が誕生するとともに、宅地建物取引業者による従業者への教育規定が設けられたところであるが、従業者の資質の向上を確実に図るとともに消費者保護の一層の徹底を図る観点から、次のとおり、同法の改正を行うものとする。

1. (1) 宅地建物取引業者団体は、宅地建物取引業の業務に従事し、又は従事しようとする者に対する体系的な教育の実施に努めなければならないこととする。
- (2) 宅地建物取引業保証協会は、(1)の教育に要する費用の助成を行うことができることとする。
2. (1) 営業保証金及び弁済業務保証金について、宅地建物取引業に関する取引により生じた債権に関し、弁済を受ける権利を有する者から、宅地建物取引業者である者を除くこととする。
- (2) (1)に伴い、第35条の2（営業保証金の供託先等に関する説明義務）の規定は、宅地建物取引業者相互間の取引については適用しないこととする。

改正の必要性

1. について

- ① 昨年の宅地建物取引業法の改正により、消費者利益の保護の観点から、宅地建物取引士の知識・能力の維持向上や、宅地建物取引業者による従業者教育の規定が盛り込まれたが、個々の宅地建物取引業者の取組を促すだけでは限界がある。
- ② このため、宅地建物取引業者の団体の組織力を生かした研修等の自主的な取組により、従業者への教育の一層の充実を図るとともに、こうした取組が促進されるよう、実施に要する費用の助成を行う必要がある。
- ③ こうした取組は、2. により弁済を受ける権利を制限された宅地建物取引業者にもメリットがあると考えられる。

2. について

- ① 弁済業務保証金制度は、営業保証金制度と併せて宅地建物取引業者に対する一般社会の信頼度を高めるとともに、業界の集団保証による消費者の保護と宅地建物取引業者の負担軽減を図るために設けられた制度であるが、業界の状況や制度について熟知している宅地建物取引業者がいち早く還付請求を行うなど、消費者が十分な救済を受けられない事態が発生している。
- ② こうした状況を踏まえ、2つの宅地建物取引業保証協会は協定を締結し、両保証協会の会員業者から還付の申出があっても5ヶ月間は受理しない運用を開始(平成26年10月)しており、消費者保護の一定の効果が得られてきたものの、①両保証協会以外の宅地建物取引業者(アウトサイダー)に適用されないこと、②あくまで運用によるもので司法判断には耐えられないおそれがあること、といった課題が残されている。
- ③ このため、立法的に、宅地建物取引業者が弁済を受ける権利を制限し、消費者の救済に万全を期する必要がある。