

宅地建物取引保証制度に関する調査研究概要

1) 背景・目的

宅地建物取引における更なる消費者保護の充実化とともに、宅地建物取引に対する消費者からの信頼性の向上を図るため、昨年度議論された対策の具体化に向け、保険制度の導入等に着眼して、取引保証制度の改善のあり方に関する提言を取りまとめることとした。なお、その際の視点として以下を設定した。

- ・法改正によらず、独自かつ早期に対応することが可能であること
- ・関係者の合意が得られ、実施可能な対策であること
- ・対策の導入による消費者への効果が相対的に高いこと

2) 対応方策の検討

(1) 対応すべき課題

弁済認証の状況を業者の取引形態（売主、媒介等）の別に見ると、業者売主では手付け金等の返還・物件瑕疵の損害賠償、業者媒介では預かり金の返還・重要事項説明に関する損害賠償等が多い。こうした問題の発生件数及び多額の弁済に至る事象に対して、優先的に対策を講じることが取引の信頼性向上につながると考えられる。

これらの問題は、消費者が事前に損害の発生を予期して対応することが困難であり、かつ他のスキームによる対応が難しく、保証制度の充実化による対応が有効であると考えられる。

(2) 手付金の保全への対応方策

現行の保証協会の「手付金保証制度（任意）」は対象を拡大しても現行の利用状況では、利用が進まない可能性が高く保証協会が現行通り無償で運営するのは困難であり、採用の優先度は低い。また、現行の保証協会の「手付金等の保管制度」について法定の限度額以下の任意の部分の対象を拡大しても同様に利用が進まない恐れが高いが、新たな負担は少ないため、活用インセンティブの検討を行いつつ、他の方策の補完的な位置づけとして採用することが有効と考えられる。

一方、「任意の保険制度の導入」については、弁済に至るケースでは、業者の故意・重過失に相当するケースが多いと想定されることから保険金の支払が限定的となるため、実現性が低いと考えられる。

したがって、これらのスキームでは現状発生している課題の全てに対応できるわけではない。よって、弁済限度額等超過等への対応として、「弁済に上乗せする基金制度」を各宅建業者からの一定の拠出金によって創設することが必要と考えられる。

(3) 損害賠償への対応方策

手付金の保全には保険の適用が困難であるが、損害賠償は、保険制度との親和性が高く、物件瑕疵等に対する損害賠償については、営業保証金・弁済業務保証金制度に加え、住宅

瑕疵担保責任保険や宅地建物取引にかかる損害賠償保険が存在する。

しかし、これらの保険においても免責や限度額等の課題があり、これらの改善及び利用の促進を図る方向性が考えられるが、全ての課題には対応できないため、手付金等の返還請求への対応と同様に基金を設け、消費者保護の充実化を図ることが考えられる。

(4) 対応方策のまとめ

本検討の結果、実現性があるスキームとして3つが抽出された。これらの実現により、既存の制度において措置がなされていないところへの対応を図ることが望ましい。

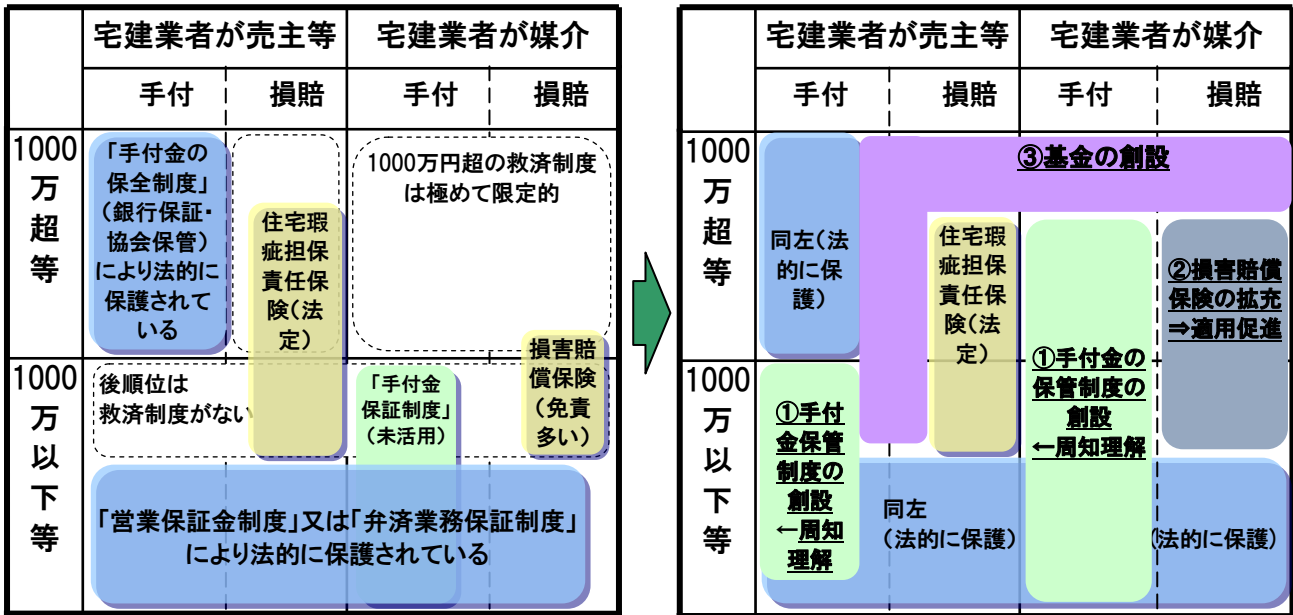
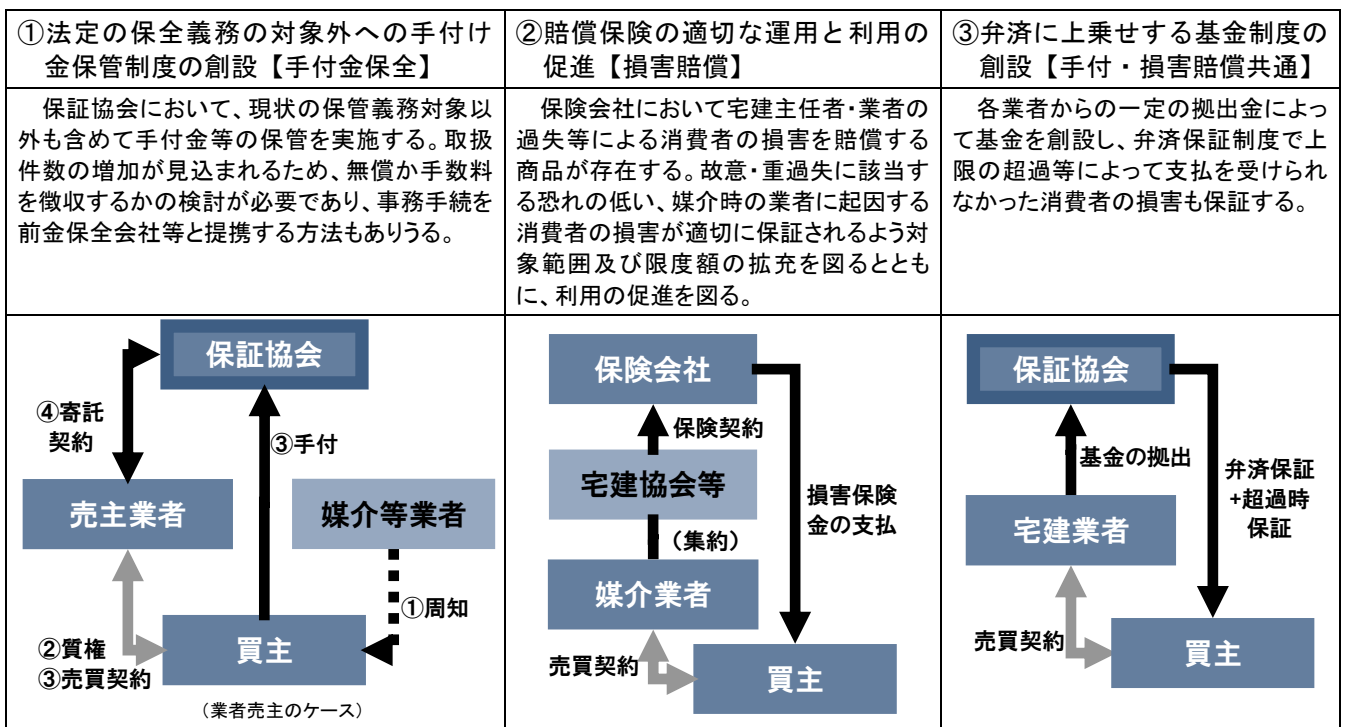


図 0-1 各制度で対応する範囲

表 0-1 抽出されたスキームの概要



(5) 未然防止による対策の充実化

業界及び各事業者への消費者の信頼性の向上、安心な取引の促進のためには、業者の質の向上を促す認証制度等により、業務の適正化への誘導を図る方法も有効と考えられる。

他業界の事例のように、事業運営状況の評価、人員や事業運営等の社内体制を評価する方法や、手付金の保管制度の利用や損害賠償保険制度への加入状況等を考慮する方法が考えられる。ただし、零細事業者でも安定的に事業運営を行っている事業者も多く存在することなどから、こうした認証制度を宅建業者に現時点で適用することは困難な可能性がある。

< 対応例 >

<ul style="list-style-type: none"> ■ 保険制度加入者のPR制度（他業界の例：旅行業協会ボンド保証マーク） ■ 研修実績、無事故無違反等による優良事業者認定（他業界の例：タクシー事業者ランク評価） ■ 自己申請、外部審査によるラベリングの付与（他業界の例：シルバーマーク）等

3) 実現方策

一つの制度で全ての課題に対応することは困難であり、既存制度の活用とあわせて、各方策を組み合わせた対応が求められる。いずれの方策においても、消費者保護、業界の信用力の向上を通じた取引の活性化に対する各業者の理解を求めていくことが基本となる。ただし、消費者への周知理解の促進、業者の質の向上に向けた研修の参加促進、コンプライアンスの向上等が前提となる。

表 0-2 対策とその実現に向けた留意事項

スキーム	導入・推進の留意事項	あわせて対応すべき方策
手付け金・預かり金の保管	(業者売主) <ul style="list-style-type: none"> ■ 手付保管に必要な手続の煩雑さを懸念し、利用が進まない可能性大。 ■ 一般消費者、業者の手付金保全制度に対する理解は必ずしも十分でない。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 一定額以上（例えば 100 万円）は業界として利用を徹底するなど。 ■ インセンティブの例：活用した場合に下記基金への拠出を割引 ■ 制度の導入にあわせた普及啓発、業者の理解・周知のための研修参加促進も必要。
	(業者媒介) <ul style="list-style-type: none"> ■ 手続の煩雑さから利用が進まない懸念。 ■ 消費者（売主）の抵当権抹消に保管金を充当するケース等で対応が困難になる恐れ。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 一定額以上（例えば 100 万円）は業界として利用を徹底するなど。 ■ インセンティブの例：活用した場合に下記基金への拠出を割引 ■ 手続に要する期間短縮のため、前金保全会社との業務提携等を検討。
損害賠償保険（業者媒介）	<ul style="list-style-type: none"> ■ 既存の保険制度にあつては、保険の対象範囲等による機能不全の例もある。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 適正な対象範囲を有する保険制度の普及を図ることが必要。 ■ 宅建業者賠償責任保険の適用等もひとつの方策。
基金の創設	<ul style="list-style-type: none"> ■ 問題を起こす業者が加入しないと制度の実効性が大きく低下。全員加入が原則。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 基金の拠出者に対する負担増への合意形成のため、消費者保護、公益性、業界の信用力の向上に対する理解の醸成を行う。

4) 今後の課題

既存の手付金等保管制度の適用対象の拡大・利用の促進、消費者の救済範囲を拡充する損害賠償保険の適用促進、さらには、これらの取り組みではカバーすることができない消費者の損害を抑制する保証協会による基金の創設について提案した。今後、関係者間の合意形成を通じたこれらの措置の制度化及びその利用促進にかかる周知徹底やインセンティブの導入が求められる。

さらには、信用力向上に向けた業者の質の向上に向けて取り組みつつ、将来的には、昨年度の研究会で提案されたように、法改正を通じて営業保証金または弁済業務保証金による弁済を消費者優先にする、もしくは弁済の対象から宅建業者を除外すること等により、消費者保護の一層の強化を図っていくことが考えられる。こうした展開も視野に入れながら、関係者の合意形成や制度の周知・理解の状況に応じ、段階的に実現可能な対策を導入していくことが必要と考えられる。

本報告書は、以下のメンバーによる研究会において議論を行い、その成果を取りまとめたものである。

平成 22 年度宅地建物取引保証制度のあり方に関する研究会委員名簿

(敬称略)

座長	本田 純一	中央大学法科大学院教授
副座長	柴田 龍太郎	弁護士
委員	中城 康彦	明海大学不動産学部教授
委員	稲垣 隆一	弁護士
委員	市川 宜克	全宅連専務理事
委員	田中 武弘	全宅保証専務理事
委員	土屋 祐二	全宅保証弁済業務委員長
委員	片岡 義正	全宅保証苦情解決・研修業務委員長
(オブザーバー)	国土交通省 総合政策局	不動産業課
(事務局)	全宅連事務局	

