

## 答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した宅地建物取引業法（以下「法」という。）の規定に基づく宅地建物取引業者免許取消処分に係る審査請求について、審査庁から諮問があったので、次のとおり答申する。

### 第1 審査会の結論

本件審査請求は、棄却すべきである。

### 第2 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、東京都知事（以下「処分庁」という。）が令和2年5月29日付けで請求人に対してした、法66条1項の規定に基づく宅地建物取引業者免許取消処分（以下「本件処分」という。）の取消しを求めるものである。

### 第3 請求人の主張の要旨

請求人は、要旨以下の理由から、本件処分の違法性又は不当性を主張している。

- 1 ○○及び前代表者は、法5条1項の規定を失念しており、調査したところ、○○には、令和2年6月9日になるまで宅地建物取引業者の役員に就任する資格がないことが分かった。そのため、前代表者と協議して、前代表者が請求人の取締役を辞任した日及び○○が請求人の取締役に就任した日を令和2年6月9日に変更することとし、その旨の更正登記を申請した。

二度とこのようなことのないように注意するため、寛大な処置をお願いしたい。

- 2 本件処分が適法に行われたことは理解しているが、令和2年1

0月6日に東京都住宅政策本部住宅企画部不動産課に電話したところ、関連会社でない別法人であれば、新規で免許を受けることが可能であると言われたので、請求人を解散して別法人を設立し、新規で免許を受ければ、費用こそ必要になるものの、本件処分が取り消された場合と同じ目的が達せられる。また、請求人は、現在では既に欠格事由に該当することがなくなっているため、1日も早く業務を再開したい。このようなことから、寛大なる対応をお願いしたい。

#### 第4 審理員意見書の結論

本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法45条2項の規定を適用し、棄却すべきである。

#### 第5 調査審議の経過

審査会は、本件諮問について、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和2年11月13日	諮問
令和3年 1月22日	審議（第51回第2部会）
令和3年 2月25日	審議（第52回第2部会）

#### 第6 審査会の判断の理由

審査会は、請求人の主張、審理員意見書等を具体的に検討した結果、以下のように判断する。

##### 1 関係法令の定め

- (1) 法3条1項は、宅地建物取引業を営もうとする者は、2以上の都道府県の区域内に事務所（本店、支店その他の政令で定めるものをいう。以下同じ。）を設置してその事業を営もうとする場合にあっては国土交通大臣の、1の都道府県の区域内にの

み事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあっては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない旨定めている。

(2) 法 5 条 1 項は、国土交通大臣又は都道府県知事（以下、これらを総称して「知事等」という。）は、法 3 条 1 項の免許を受けようとする者が法 5 条 1 項各号のいずれかに該当する場合又は免許申請書若しくはその添付書類中に重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けている場合においては、免許をしてはならない旨定めており、同項 5 号は、「禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日から 5 年を経過しない者」を掲げている。

(3) 法 9 条は、宅地建物取引業者は、法 8 条 2 項 2 号から 6 号までに掲げる事項について変更があつた場合においては、国土交通省令の定めるところにより、30 日以内に、その旨をその免許を受けた知事等に届け出なければならない旨定めており、同項 3 号は、その免許を受けた宅地建物取引業者が「法人である場合においては、その役員の名及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名」を掲げている。

法施行規則 5 条の 3 第 2 項は、法 9 条の規定により変更の届出をしようとする者は、その変更が法人の役員等の交代等によるものであるときは、その届出に係る者に関する法 4 条 2 項 2 号等に掲げる書類を添付して届け出なければならない旨定めている。法 4 条 2 項 2 号に掲げる書類は、法 5 条 1 項各号に該当しないことを誓約する書面である。

(4) 法 6 6 条 1 項は、知事等は、その免許を受けた宅地建物取引業者が同項各号のいずれかに該当する場合においては、当該免許を取り消さなければならない旨定めており、同項 3 号は、免

許を受けた宅地建物取引業者が「法人である場合において、その役員又は政令で定める使用人のうちに第5条第1項第1号から第7号まで又は第10号のいずれかに該当する者があるに至ったとき。」を掲げている。

法5条1項2号は、上記にいう「役員」とは、業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問、その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む旨定めている。

## 2 本件処分の適法性の検討

〇〇さんが執行を受けた禁錮以上の刑に係る刑期は、平成27年6月8日の経過をもって満了したところ、当該刑期満了日の翌日から起算して「5年を経過」する日は令和2年6月8日であるから（民法140条本文参照）、同日が経過するまでに〇〇さんが宅地建物取引業者の「役員」に就任した場合、当該宅地建物取引業者は、法66条1項3号が定める宅地建物取引業免許の取消事由に該当することとなる。

そうすると、〇〇さんが請求人の取締役に就任した令和元年5月1日の時点で「禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わ」った「日から5年を経過しない者」に該当していた以上、当該就任日をもって、請求人の「役員」のうちに、法5条1項5号に「該当するものがあるに至った」と認められ、この時点で、請求人が、法66条1項3号が定める宅地建物取引業免許の取消事由に該当することとなったことは明らかである。

したがって、〇〇さんが法5条1項5号に該当する者であることにより、請求人が法66条1項3号に該当するとして処分庁がした本件処分に違法、不当は認められない。

### 3 請求人の主張（第3）について

(1) 請求人は、要旨、〇〇さんは、法5条1項の規定を失念して請求人の取締役就任してしまったものであり、本件処分後、同人が請求人の取締役就任した日を令和2年6月9日とする更正登記を申請したとの事情があることから、本件処分を取り消すべきである旨主張するものと解される。

しかしながら、法66条は、宅地建物取引業者が免許を受けた後に免許基準に適合しない状態に至り、宅地建物取引業を営むことがふさわしくない不適格者であることが明らかになった場合等において、当該業者を排除するために免許の取消しをする必要があることから設けられた規定であるところ、同条1項は、宅地建物取引業の免許を受けた者が同項各号のいずれかに該当する場合においては「当該免許を取り消さなければならない。」と定めているのであるから、免許の取消しは、同項各号のいずれかに該当する場合に知事等が必要的に行うべきものであり（「最高裁判所判例解説民事篇（平成元年度）」422ページ参照）、知事等が、当該免許の取消しを行うか否かにつき裁量により判断するものではない。

そうすると、知事等は、宅地建物取引業の免許を受けた法人の役員に禁錮以上の刑の執行が終わってから5年を経過しない者があるに至った場合において、当該法人が免許の取消事由に該当するに至った事情、あるいは、当該免許の取消事由に該当するに至った後における当該法人の対応状況といった個別的事情を斟酌して、当該法人の免許を取り消さないとの判断をするものではないというべきである。

したがって、請求人の上記主張はそれ自体失当であって、採用することができない。

(2) 請求人は、要旨、請求人を解散して別法人を設立し、新たに

宅地建物取引業の免許を受ければ、本件処分が取り消された場合と実質的に同じ結果となるとして、本件処分を取り消すべきである旨主張するものと解される。

しかしながら、前記(1)で検討したとおり、法66条1項の規定からすれば、宅地建物取引業の免許を受けた者が同項各号所定の免許の取消事由に該当した場合、知事等は、当該免許を取り消すものであり、法5条1項が定める免許の欠格要件に該当するか否かは、宅地建物取引業の「免許を受けようとする者」ごとに、すなわち、当該免許を受けようとする個人又は法人ごとに判断すべきものであるから、たとえ請求人とは別の法人において宅地建物取引業の免許を受ける可能性があったとしても、そのことを、請求人に付与した免許の取消しを行うか否かの判断において考慮するものではないというべきである。

したがって、請求人の上記主張はそれ自体失当であって、採用することができない。

#### 4 請求人の主張以外の違法性又は不当性の検討

その他、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

以上のとおり、審査会として、審理員が行った審理手続の適正性や法令解釈の妥当性を審議した結果、審理手続、法令解釈のいずれも適正に行われているものと判断する。

よって、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

(答申を行った委員の氏名)

近藤ルミ子、山口卓男、山本未来

別紙(略)