

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。）に基づく業務停止命令処分に係る審査請求（4総総法査第703号）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

本件審査請求については、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4年12月19日付けで請求人に対してした、法65条2項の規定に基づく業務停止命令処分（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、おおむね以下の理由から、本件処分の違法性及び不当性を主張している。

1 本件処分の違法性について

本件処分は、法65条2項に基づくところ、同条は、「命ずることができる」として、処分庁に一定の裁量を与えていたものと解される。ただし、「重視すべきでない考慮要素を重視するなど、考慮した事項に対する評価が明らかに合理性を欠いており、他方、当然考慮すべき事項を十分考慮しておらず、その結果、社会通念に照らして著しく妥当性を欠いた場合には、違法となる（最高裁判所平成18年2月7日判決。最高裁判所民事判例集60巻2号401頁参照）。本件処分に当たっては、本件において法35条の趣旨・目的が害されていないことを示す事実、本件買主が本件売買契約の無効、取消し等の主張をしていないこと及び重要事項説明がされなかったこと自体に何らの不満も抱いていないなどの本件買主に損害や不利益は生じていないことを示す事実、本件処分は、請求人の営業上の信用を著しく毀損するばかりでなく、一定期間の営業

活動の一切を停止させられることで、その営業権・財産権に、重大かつ著しい損害を与えるものであり、営業停止以降もホームページにおいて、処分歴が開示されたままとされるため継続的に請求人の名誉が侵害されており、請求人に対して重大かつ著しい損害を与えるものであること、以上の3つの点を十分に考慮すべきところ、処分庁は、それらを全く考慮していないか、考慮していたとしてもそれに対する評価が明らかに合理性を欠いており、その結果、社会通念に照らして著しく合理性を欠いているため、本件処分は違法である。弁明書において、処分庁は、「買主の希望により重要事項説明が省略された事実」について「不知」としているが、これは、当該重要な事実を全く考慮していなかったことを示すものである。処分庁は、「買主が自ら重要事項説明の省略を要望したなどの事情があったとしても、この事情によって請求人の宅地建物取引業法の違法は阻却されない」ため、「この事情は処分庁の処分決定可否の判断材料とはならない。」と主張する。しかし、行政処分の根拠としての法違反の有無は、形式的な文言のみならず、法の趣旨・目的等も併せ実質的に判断されるものであるところ、法35条の主な趣旨・目的の1つに「消費者保護」がある以上、消費者である本件買主の実質的属性や意向を一切考慮しないということは、極めて杜撰かつ不合理な法の適用がなされたことを意味し、考慮されるべき事情を考慮せずになされた本件処分は違法である。

また、弁明書において述べられている本件買主からの聴取内容には虚偽・事実誤認があるが、本件処分は本件買主からの通報を機に行われ、かつ本件買主からの聴取内容を基礎資料としてなされたものであって、考慮すべきでない事情を考慮した上で行われた処分であり違法である。

2 本件処分の不当性について

請求人は、重要事項説明を実施しようとしたところ、本件買主からそれを省略するようにとの要望があったため、かつ、本件買主が宅地建物取引の専門家である宅地建物取引士であるということを認識した上で重要事項説明を省略したのであり、本件買主に対して積極的に働きかけたり、無断で省略したのではない。それにもかかわらず、本件処分は、請求人に重大かつ著しい損害を生じさせるものであり、請求人の行為に比して、処分が過大に過ぎるから不当である。

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項により、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、以下のとおり審議した。

年 月 日	審議経過
令和6年 8月30日	諮詢
令和6年 9月10日	請求人から主張書面を收受
令和6年12月 9日	審議（第95回第4部会）
令和7年 1月21日	審議（第96回第4部会）
令和7年 2月20日	審議（第97回第4部会）
令和7年 3月13日	審議（第98回第4部会）
令和7年 4月15日	審議（第99回第4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 法令等の定め

(1) 法の目的

法1条は、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ることを目的とするとしている。

(2) 用語の定義

法2条は、法における用語を定義しており、3号において、宅地建物取引業者とは、法3条1項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者とし、法2条4号において、宅地建物取引士とは、法22条の2第1項の宅地建物取引士証の交付を受けた者をいうと規定している。

(3) 重要事項説明義務

法35条1項は、宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは賃借の各当事者（以下

「宅地建物取引業者の相手方等」という。)に対して、その者が取得しようとしている宅地又は建物に関し、その売買の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならないとし、当該宅地又は建物の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名(同項1号)などの重要事項について説明を行うべき旨定めている。

また、同条6項は、宅地若しくは建物の売買の当事者が宅地建物取引業者である場合においては、同条1項の規定を読み替えることとし、宅地建物取引士による説明を不要としている。これは「宅建業者である買主や借主は、重要事項説明書の交付を受けければ、その内容について逐一説明を受けなくても専門的知識や経験に照らし、記載内容が理解できる」ことから、「業務の効率化を図るため、平成28年の改正により、『宅地建物取引業者の相手方等』が宅建業者である場合においては、重要事項説明書を交付するだけで説明を省略することができる」とし、重要事項説明の簡素化を図ったものと解されている(岡本正治・宇仁美咲著「[三訂版]逐条解説 宅地建物取引業法」大成出版社、平成21年、454頁)。

(4) 証明書の携帯等

法48条1項は、宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならないと規定している。

(5) 業務の停止

法65条2項は、都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該宅地建物取引業者に対し、1年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができるとし、2号として、法35条1項から3項までの規定に違反したとき等を挙げている。

(6) 聴聞

法69条1項は、都道府県知事は、法65条の規定による処分をしようとするときは聴聞を行わなければならないとしている。

(7) 監督処分の公告等

法70条1項は、都道府県知事は、法65条2項の規定による処分

をしたときは、国土交通省令の定めるところにより、その旨を公告しなければならないとし、これを受けて宅地建物取引業法施行規則29条は、都道府県知事の処分に係るものにあっては当該都道府県の公報又はウェブサイトへの掲載その他の適切な方法により行うものとしている。

(8) 業務報告

法72条1項は、都道府県知事は、当該都道府県の区域内で宅地建物取引業を営む者に対して、宅地建物取引業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その業務について必要な報告を求めることができるとしている。

(9) 処分基準

東京都においては、宅地建物取引業者及び宅地建物取引士に対する法に基づく指導及び監督処分の公正確保と透明性の向上を図るため、宅地建物取引業者及び宅地建物取引士の指導及び監督処分基準（平成21年4月1日付20都市住不第1771号。都市整備局長決定。以下「処分基準」という。）を定めており、処分基準第2章は、法65条2項2号違反行為に対する処分を定めている。

そして、処分基準第2章第5第1項は、東京都知事は宅地建物取引業者が、法65条2項2号の規定に違反する行為をした場合には、同条2項本文又は同条第4項の規定により、業務停止とするとができるとし、処分基準第2章第5第2項は、業務停止期間について別表第1に定める日数に、必要に応じ、4項の規定による加重又は6項の規定による軽減をして定めることとしている。そして別表第1において、法35条1項から3項までの書面は交付したもの、説明はしなかった場合については、標準処分例を7日としている（以上について別紙2及び別紙3参照）。

2 本件処分についての検討

(1) 本件処分の違法性について

ア これを本件についてみると、令和4年7月29日に請求人と本件買主との間で本件売買契約を締結した際、請求人から本件買主に対して本件重要事項説明書は交付されたが、口頭での重要事項説明はされなかったことが認められる。また、本件買主は宅地建物取引業者であるとは認められない。

本件重要事項説明書及び本件売買契約書には、宅地建物取引士と

して当日、重要事項説明をしようとした人物とは異なる宅地建物取引士の記名及び押印がされていた。

なお、本件売買契約の締結に際しては、本件買主は本件重要事項説明書の読み手が請求人の元従業者であることを担当社員から聞かされている。

イ 法35条6項によれば、建物の売買を行う際に重要事項の説明を行う必要がないのは、宅地建物取引業者の相手方等が「宅地建物取引業者」である場合とされているところ（1・(3)）、本件買主が宅地建物取引業者ではない本件売買契約に当たっては、同項の文言上、宅地建物取引士をして重要事項を説明させなければならなかつたというべきである。

ウ 法48条1項の趣旨は、従業者に業務従事に当たって証明書の携帯を義務付けることにより、取引の相手方に対して、当該取引に係る責任の帰属先たる宅地建物取引業者を明確化するところにあると解される。

このような規定の趣旨に照らすと、請求人が主張するような、①本件買主が宅地建物取引士の資格を有しており、②事前に本件重要事項説明書の草稿確認を複数回行つていて、③本件買主から重要事項説明を省略してよい旨の申出があつたという事実があつたとしても、請求人は本件売買契約の重要事項説明に当たつて、元従業者ではなく、本件売買契約時点で請求人の従業者の地位にある者であつて、かつ、宅地建物取引業者の資格を有するものを手配した上で、当該従業者に重要事項説明書及び契約書に記名及び押印させるべきであったといふことができる。

そうすると、請求人は従業者ではない者に重要事項説明という自社の業務に臨ませようとした点で法48条1項に抵触することは否定できない。

そして、請求人及び本件買主の内心が各々どのようなものであつたにせよ、結果として重要事項説明は実施されなかつたことが事実であるところ、法48条1項の趣旨を考慮すると、この点は法35条1項に違反するといわざるを得ない。

エ 上記イ及びウの検討によれば、請求人が法35条1項に違反し、法65条2項2号に該当するとした処分庁の判断に不合理な点は認められない。

(2) 本件処分の不当性について

本件処分における業務停止日数を7日としていることは、処分基準に沿ったものと認められるところ、請求人が重要事項説明の実施に当たって、法48条1項の規定を遵守した適切な体制を整えることができなかつたことを看過することはできず、処分基準に規定する軽減事由（別紙2）を適用しなかつたとしても処分が不当に重いということはできない。

(3) 結論

以上のことから、本件処分が違法又は不当であるとは認められない。

3 請求人の主張について

(1) 本件処分の違法性について

請求人は、処分庁が本件処分に当たり、①本件において法35条の趣旨・目的が害されていないことを示す事実、②本件買主に損害や不利益は生じていないことを示す事実及び③本件処分が請求人に対して重大かつ著しい損害を与えるものであることを考慮すべきであったのに、それらの事実を考慮していないか、考慮していたとしてもそれに対する評価が明らかに合理性を欠いており、その結果、社会通念に照らして著しく合理性を欠いていること並びに④本件買主からの聴取内容には虚偽・事実誤認があり、当該聴取内容を基礎とすることは考慮すべきでない事情を考慮したものであることから本件処分は違法であると主張し、本件処分の取消しを求めているので次のとおり検討する。

ア 本件において法35条の趣旨・目的が害されていないことを示す事実について

請求人は、法35条の主な趣旨・目的の1つに「消費者保護」があるから、本件処分に当たり、本件買主の実質的属性や意向などを考慮すべきであった旨を主張する。

しかし、法35条6項は宅地建物取引業の業務の効率化を図る目的で規定されているところ(1・(3))、同項が同条1項の読み替えを行うこととして重要事項の説明を省略する場合を宅地建物取引業者の相手方等が宅地建物取引業者である場合に限っており、宅地建物取引士を相手方とする場合を規定していないことからすれば、本件処分に当たり、本件買主の実質的属性や意向を考慮すべきであったとは認められない。

イ 本件買主に損害や不利益は生じていないことを示す事実について

請求人は、本件買主が本件売買契約の無効、取消し等の主張をしていないこと及び重要事項説明がされなかつたこと自体に何らの不満も抱いていないとして本件買主には損害や不利益が生じていない旨を主張する。

しかし、本件処分における違反行為は、請求人が宅地建物取引士をして本件買主に重要事項説明を行わなかつたことであるところ、当該違反行為に起因して再度の重要事項説明書及び契約書の作成に係るやり取り及び金銭を巡る争いが生じていることからすると、本件買主に損害や不利益が生じていないとは認められず、またそれが軽微なものであったとも認められないから、本件処分に当たり、本件買主が本件売買契約の無効、取消し等の主張をしていないことなどの事実を考慮すべきであったとは認められない。

ウ 本件処分が請求人に対して重大かつ著しい損害を与えるものであるとの主張について

請求人は、本件処分により、営業上の信用が著しく毀損され、本件処分後も処分歴がホームページで開示されているなどのことから、本件処分が請求人に重大かつ著しい損害を与えるものである旨を主張する。

しかし、本件処分が違法又は不当とは認められないことは上記2のとおりである。また、処分庁が請求人の処分歴をホームページに掲載したことは、法70条1項及び宅地建物取引業法施行規則第29条に基づきなされているものであって、違法・不当なものとは認められない。

エ 本件処分が考慮すべきでない事情を考慮したものであるとの主張について

請求人は、処分庁が本件買主から聴取した内容には虚偽・事実誤認があるから、当該聴取内容を基礎として行われた本件処分は違法である旨を主張する。

しかし、本件処分は、代表者に対する調査及び聴聞を経て本件売買の際に請求人から本件買主に重要事項の説明を行わなかつたことを確認した上でなされたものであって、考慮すべきでない事情を考慮した結果なされたものとは認められない。

オ 以上のことから、請求人の各主張は採用できない。

(2) 本件処分の不当性について

請求人は、本件買主の要望があり、かつ、本件買主が宅地建物取引の専門家である宅地建物取引士であるということを認識した上で重要事項説明を省略したのであり、本件買主に対して積極的に働きかけたり、無断で省略したりしていないのに、そのような事情を考慮せずに行った本件処分は請求人の行為に比して処分が過大であるとして不当である旨主張する。

しかし、請求人の主張するような事情は重要事項の説明を省略することができる場合として法に規定されていないから、当該事情を考慮しなかったからといって本件処分が不当であるとは認められず、また、請求人の行為に対して行われた本件処分において業務停止日数を 7 日としていることは、処分基準に沿ったものと認められ、不当なものと認められないことは上記 2 のとおりであって、請求人の主張は採用できない。

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)

原道子、井上裕明、横田明美

別紙 1 から別紙 3 まで (略)