

民事再生法適用下で行う 不動産処分と宅建免許の必要性

倉橋 秀夫

I はじめに

倒産法制の見直しが進められる中、平成二年四月に民事再生法が施行された。本法は、和議手続に代わる新たな再建型倒産処理手続を定める基本法として定められたものであり、「経済的に窮境にある債務者」について、債権

者の多数の同意と裁判所の認可を受けた再生計画等により、債務者と債権者との民事上の権利関係を調整し、「債務者の事業又は経済生活の再生を図る」ことを目的とする。主として中小企業や個人事業者を念頭に置いて、利用しやすい再建型倒産処理手続を定めている。

本法施行後の裁判所に提出された民事再生手続申請件数は、平成一二年度は約七〇〇件弱、平成一三年度は約一、一〇〇件強となっており、それまでこの役割を担っていた和議法上の和議手続が年間平均約二〇〇件前後で

推移していたことと比較すると、格段の増加となっている。また、民事再生手続の申請者を見ると、必ずしも中小企業に限らず大企業を含めて幅広く利用されるに至っている。民事再生法に基づく再生手続申請者で主な事例は資料―1のとおりである。

このような状況の中で、民事再生法により再生債務者が作成する再生計画の内容として、所有する不動産について積極的に売却等、処分されている実態が見受けられ、また、売却にあたっては宅建業者が代理又は媒介として受ける場合も多く、宅建業者にとっては新たなビジネスチャンスの創出の場ともなっている。

民事再生上、所有不動産を積極的に処分することは、「債務者の事業又は経済生活の再生を図る」ための再生計画の遂行として当然であるが、一方、都道府県の宅地建物取引業法

の主管課においては、「再生債務者が、再生計画の履行として所有する不動産を、一定期間中に売買等を行う場合に、宅地建物取引業法における「宅地建物取引業」に該当するかどうか、換言すれば宅地建物取引業法（同法第三条）の「免許」の必要性の有無について」問われる場合が出てきている。

本論は、民事再生法の下で不動産取引の主体となる者（再生債務者）が、再生計画に従い、一定期間中に、反復継続して土地、建物の売買等を行う行為は、宅地建物取引業の免許が必要とされる行為であるか否かについて考察してみたものである。

最初に、民事再生法を含む倒産法制について概観し、その中の民事再生法の位置付けを検討し、さらに民事再生法の特徴を分析した上で、宅地建物取引業法の考え方を整理し、同法との係わりを具体的に考察してみたい。

(なお、本考察はひとつの試論として提起するものにすぎないことをあらかじめお断りしておきたい。)

II 倒産手続の体系

倒産手続には、資産を全て処分換価して、これを債権者に分配して事業を廃止することを目指す清算型と、事業の再生・立て直しをめぐす再建型とに分けられる。また、裁判所が関与するか否かで、法的手続か任意手続かに分けることもできる。ここでは、法的倒産手続について見てみたい。

一 清算型

(1) 破産

破産手続は破産法に規定され、破産者の財産を換価処分して金銭化し、これを債権者に対して平等の割合で配当する手続で、管財人が選任され、厳格な手続で行われる。倒産処理の基本型であり、他の法的整理手続に比べ圧倒的にその件数も多い。後述するが、破産管財人による宅地又は建物の処分は、国土交通省より宅地建物取引業には該当しないとの指針が示されている。

(2) 特別清算

特別清算は、商法の規定により解散して

清算手続に入っている株式会社には、清算の遂行に著しい支障をきたす事情があったり、債務超過の疑いがあるときに、裁判所の命令によって開始される清算手続である。第三者の管財人が選任されるのではなく、原則として清算人が引き続き特別清算人になることから、会社が手続を遂行していくことができる。

二 再建型

(1) 会社更生

会社更生は、会社更生法に規定されており、株式会社だけを対象に、破産同様管財人が選任され、裁判所の指揮監督の下、厳格な手続により関係人集会で決議し裁判所が認可した更正計画を実行する。大型の倒産会社の再建を念頭において立法された再建型法的整理である。

(2) 会社整理

会社整理は商法に規定され、株式会社だけが対象となり、原則として倒産者自身は、業務・財産の管理権をそのまま維持する。整理案には、債権者全員の同意が必要だが、平等原則はない。細かな手続については規定がなく弾力的な運用が可能で、一般的には中小企業向けの再生手続といわれているが、

利用例は極めて少ない。

(3) 民事再生

民事再生は、民事再生法に規定されており、経済的に窮境にある債務者(再生債務者)について、債権者の多数の同意と裁判所の認可によって成立する再生計画により、債権者(再生債権者)と再生債務者との間の民事上の権利関係を適切に調整することによって、再生債務者の事業または経済生活の再生を図ることを目的とする手続である。会社更生と同じく再建型法的整理であるが、会社更生とは違い、事業の大小を問わず、個人・法人全てが対象となる。営業・財産管理権は、原則として債務者があるまま維持しながら、比較的簡易・迅速に再生計画の実行ができる。また実状に即して、監督機関を選任できる一方、債権者の同意があれば手続を省略できるなどの柔軟対応もできる。なお、民事再生法の施行に伴い和議法は廃止された。

III 民事再生法の特徴と手続の流れ

一 特色

以上の法的倒産手続における各法律との対比の中で、民事再生法の特徴をもう少し踏み

込んで見てみると次のように整理されると思われる。

- (1) 再生債務者は、再生手続の開始によって業務の執行と財産の管理処分権を失うことがない、DIP (Debtor In Possession) 型の倒産処理法である。但し、再生債務者がこの業務の執行等を行うことが失当である場合には、管理機関 (保全管理人・管財人) を選任して、再生債務者の業務執行権限等を奪うことができる。破産あるいは会社更生は管財人が業務執行を行う管理型の法的倒産手続であるのに対し、民事再生は原則的には債務者主導の自主的再建型手続といえる。
 - (2) 破産原因が生じる前 (いわゆる破綻前の時点) での再生手続申立て及び手続開始を可能として、申立て原因の緩和を図っている。
 - (3) 申立て時に再生計画の提示が不要とされており、包括的禁止命令・担保権実行の競売手続中止命令等の保全処分の強化による財産の散逸の防止、担保権消滅請求制度等により再生可能性を高める制度となっている。
- 民事再生の最大の目的は、迅速な企業再建にあるといえるが、そのために簡易・迅速な手続が多く取り入れられた制度といえる。

二 民事再生手続の概要

(1) 手続の流れ

民事再生手続は、大きく分類すれば①再生手続開始の申立て・開始、②再生債権の届出・調査、再生債務者の財産の調査、③再生計画の作成・提出・決議・認可、④再生計画の遂行、⑤再生手続の終了の五段階となる。詳細については資料―2を参照願いたい。

(2) 再生計画の類型

再生債務者と再生債権者との権利関係の調整の内容を規定したものが再生計画であり、この再生計画を見れば、事業再建の具体的内容が明らかになっている。民事再生計画には大きく次のとおり三類型に分類することができる。

① 収益弁済型

再生債務者の営業利益を配当原資の中心とするもので、資産売却等も織り交ぜて弁済していく方法。再生計画の類型の中では一番多いタイプといえる。

② 営業譲渡型

事業を第三者に営業譲渡し、その譲渡代金を弁済原資の中心とする方法。採算事業を第三者に譲渡し、その譲渡代金を

再生債権者に対する配当にあて、配当が終了した場合には再生債務者は清算手続に入るという「営業譲渡・清算型」や、一部営業譲渡し再生債権者への配当原資はその譲渡代金と今後の事業収益とする「一部営業譲渡型」等に細分される。また、新しい出資を求める「M&A型」のものもある。

③ 純粋清算型

単に現在ある資産を換価してその換価代金等を配当原資とし、配当後は清算手続に入る方法。破産手続の場合と違い、営業を継続しながら清算手続が進行することとなる。なお、再生債務者を清算する再生計画が許されるか否かについては、若干議論があるところであるが、民事再生法四二条において再生計画によらずに営業の全部譲渡を行うことが認められていることや、民事再生法一七三条において清算中の法人につき再生手続が開始され再生計画案が可決された場合に法人の継続が必要とされていないことなどを理由として、「清算型」再生計画を認める見解が多数を占めており、実務においても既に「清算型」再生計画が認可されている。

以上倒産手続の中における民事再生の位置

付けとその特色について見てきたが、では具体的にどのような形態で民事再生の中で、不動産の処分がかわってくるのか、そのかわり方は宅建業法の範疇に入ってくるのか否かについて、前記再生計画の類型を念頭に置きつつ次項にて考えてみたい。

IV 民事再生と宅建業法とのかわりについて

再生計画の類型別に代表的事例を抽出し宅建業法とのかわりを見たい。

一 再生計画類型別に見た不動産の処分事例

(1) 事例一（収益分配型）

家電量販店の事例。事業のスクラップ・アンド・ビルドを再生計画の基本として、営業店舗を一二店から四店に絞り込み、事業規模の大幅な縮小により生み出される、閉鎖店舗の商品の売却代金、資産の処分・回収代金、余剰運転資金等で再生計画を立案している。不動産については、閉鎖店舗・遊休不動産の五、六物件を二年以内を目途に売却する計画となっている。債務免除は平均約九七％。その他に減資、経営責任者の

退任が予定されている。

(2) 事例二（営業譲渡型）

スーパーマーケットの事例。営業継続している二店舗の営業権を譲渡し、譲渡代金を債務弁済に当てるとともに、譲渡した二店舗には新たにテナントとして入店し、再生債務者が最も得意とする商品分野に絞った小売業を継続して一定の収益を確保し、引き続き再生債務の弁済を継続する。不動産については複数の閉鎖店舗を売却し、再生債務の弁済にあてられている。

(3) 事例三（純粋清算型）

不動産賃貸業の事例。再生債務者を直ちに清算すると、賃貸ビル管理不在の状態となりビルの荒廃、既存テナントの退去、所有不動産の価値下落が避けられなくなることをより、再生債務者の現状の営業活動を存続させ、従来どおりに平常の管理を継続することにより、不動産売却処分までの間、賃貸ビルとしての有効利用を続けることとしている。所有不動産は一〇年間の間に順次売却処分して、その売却代金と売却するまでの間の賃料収入でもって再生債権者への弁済原資を捻出し、最終的に解散して清算する。

以上、再生計画の代表的と思われる三類

型について、実例からその再生計画の内容、不動産の売却処分の状況について見てみたが、三類型ともに共通することは、所有する複数の不動産を再生債権者への弁済にあてることを目的に、一定期間内に、計画的に第三者に売却処分していく行為を行っていることである。では、この行為が宅建業法二条に定める「業として行うもの」にあたり、再生債務者は宅建業者として免許を取得する必要があるのかどうかについて考察していきたい。

V 宅建業免許の必要性

一 宅建業の意義と「解釈・運用の考え方」

宅建業法二条二号では、「宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為で業として行うもの」を宅地建物取引業と定義し、宅地建物取引業を営もうとするものは、宅建業法三条において免許を受けなければならないとされている。ここで、「業として行うもの」としての行為に該当するかどうかについては、最高裁判例（昭和四九年二月一六日）があり、「営利の目的で、反復継続して行う意思のもとに業法二条二号所

定の行為を行うことをいう」と判示されている。これに対し、「宅地建物取引業法の解説」（国土交通省不動産課監修）によれば、「従来の行政実例では、必ずしも営利性は要件とせず、大きな目的である購入者の利益の保護を図るという観点から「宅地建物取引業に当るか否か、すなわち、消費者利益を守るため、法の規制を及ぼすべきか否か」という観点から判断されてきている」とし、「こうした行政の運用は、政策的要請をより重視したものだ」が、「法の目的である消費者利益の保護の徹底が図られるならば、営業の自由等に対する過大な規制とならない限り、実態上の問題は生じない」とし、実務上、これまでの行政実例を踏まえた取り扱いが望ましいとされてきた。

しかし、その後、行政実例に従って、営利性を考慮しない反復継続して行う意思のもとに行う行為のみで、「業として行うもの」であるかどうかを判断するのでは、例えば、特定の資金需要のためである相続税の納税のために行う反復継続する不動産の処分などは、一律「業として行う」ものと認定せざるを得ず、不合理な面も生ずる事態となってきた。そこで「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成一三年一月六日国土交通省総動発第三号）第二条第二号関係「宅地建物取引業」に

ついて（資料一三参照）において、「業として行うとは、宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができ程度に行う状態を指す」とし、判断に当たっては、五つの事項（判断基準）①取引の対象者、②取引の目的、③取引対象物件の取得経緯、④取引の態様、⑤取引の反復継続性）を「参考に諸要因を勘案して総合的に行われるものとする。」とする基準が示されるに至った。

二 破産についての考察

また、同指針において破産管財人が行う職務としての財産処分については、「自らの名において任意売却により宅地建物の取引を反復継続的に行うことがあるが、これは「破産法に基づく行為として裁判所の監督の下に行われるもの」だから「法第二条第二号にいう「業として行う」には該当せず」と、併せて示すに至った。これは、破産法における破産管財人の行為は裁判所の厳格な監督下で行われる事業性を考慮しない清算行為であることを踏まえ、次のとおり同指針が示す五項目判断基準、特に④の「取引の態様」の判断基準に照らして事業性の判断をした結果であると考えられる。

① 取引の対象者

破産においては、破産財団の換価が目

的であるので、親族間あるいは隣接する土地所有者等の特定の関係が認められる先ではなく、広く一般の者を対象に取引を行うおとするものであり、事業性は高いといえる。

② 取引の目的

破産では、破産財団全てを換価し、破産手続の早期終結を図ることが目的であるので、利益を目的とするものではなく、特定の資金需要（債権者への配当）の充足を目的とするもので、事業性は低い。

③ 取引対象物件の取得経緯

転売目的で取得した物件よりは、自ら使用するために取得した物件の売却処分が一般的であろう。従って事業性は低い場合が多い。

④ 取引の態様

不動産の換価が、裁判所の管轄下で、民事執行法等の法令に基づくか、又は裁判所の許可若しくは監査委員の同意を必要とするため事業性は低い。実務でも破産管財人には、自ら購入者を募り一般消費者に直接販売する能力はなく、むしろ宅地建物取引業者に代理又は媒介を依頼して販売するのが一般的と判断され、事業性は低い。

⑤ 取引の反復継続性

破産の場合、その破産財団の内容により異なり一概に断定することはできないが、反復継続して行われる可能性はある。従って反復継続の蓋然性が高まれば、事業性も高くなる。

三 民事再生についての検討

では、本題である民事再生法の下での不動産の売却処分が「業として行うもの」に該当するかどうかについて、ここで同指針の示すところの五項目判断基準をあてはめてみるとともに破産との相違点についても検討の上考察を行ってみたい。

(1) 五項目判断基準による検討

① 取引の対象者

民事再生では、再生債権者への弁済目的で不動産の売却処分を行うもので、売却対象先は広く一般の者となり、特定の関係が認められる者が主となるものではない。従って、事業性は高いといえる。

② 取引の目的

民事再生で行う不動産の売却処分の主目的は、再生債権者への弁済であり、再生債務者の行為も再生債権者に対して、公平かつ誠実に、権限行使する責任を負

うものとして、第三者性を求められるところから鑑みれば、特定の資金需要目的が強いとの見方もできる。他方、営利性

についてみれば、民事再生の場合は、原則として営業を継続しながら再生計画を実行していくこととなるため、資産の換

価処分については余裕をもって行うことができ、より高額での資産処分が可能になるといえる。再建を目的とし事業を継

続し企業を存続させることを前提とする民事再生には、評価額を超える担保権が

ついた不動産で担保権者に全額弁済されるようなケースを除けば、営利性の概念は微少であるかどうか等の程度の問題はあるにしろ取引の中に入り込んでくる可能性のあるものと考えられる。よってこの営利性の面からは民事再生には、事業性を高くする要素を含んでいるものといえる。

③ 取引対象物件の取得経緯

民事再生の場合、転売目的で取得した物件よりは、自ら使用するために取得した物件の売却処分が一般的であろう。従ってこの場合は、事業性は低い。

④ 取引の態様

民事再生では、原則、再生債務者が不

動産の売却処分の主体になるため、直接

売却あるいは宅建業者の代理又は媒介を依頼して行ういずれの場合も発生可能性はある。よって直接売却の機会が増大すれば事業性は高くなるといえる。

⑤ 取引の反復継続性

再生対象資産の内容により異なるため個別性が強いが、複数の不動産を所有している場合は、再生債権者への弁済のため計画的に反復継続の意思をもって売却処分していくことが想定され、かかる場合には事業性は高くなる。

以上五項目判断基準に照らしての検討結果からは、事業性は高いとの判断結果が多く、事業性が相当程度認められるものとの検討結果が得られる。

四 破産との相違

これまで見てきた民事再生の場合の五項目判断は前記のとおりであるが、では事業性が低く「業として行うもの」に該当しないとされる破産法との相違点はどうであろうか。検証してみると、五項目判断基準中「取引の態様」の項目において顕著な相違点を認めることができる。「取引の態様」の項目では、不動産の所有者が自ら直接販売しようとするもの

は事業性が高く、宅建業者に代理又は媒介を依頼して販売するものは事業性が低いとしており、確言すれば、不動産の処分行為が直接的であるか間接的であるかを判断基準としているものであると考えられる。破産法、民事再生法はともに裁判所の関与が認められるところであり、この裁判所の関与の程度が破産法にはより直接的であり、民事再生法には間接的であるといった大きな相違点があり、この裁判所の関与の程度により不動産の処分行為が指針で示しているところの直接的であるか、間接的であるかの違いを生じさせている。この相違点が事業性判断においては、破産と民事再生のもっとも大きなポイントとなると考えられる。

つまり、破産法が、破産管財人を選任し裁判所の管轄下で財産の処分及び配当を行う管理型であるのに対し、民事再生は、原則、再生債務者がその財産の処分権を有するDIP型の倒産処理手続であるとする点である。破産における不動産の換価は、破産法二〇二条による民事執行法その他強制執行の手続によることを原則としている。また、任意売却の場合には、実務上前記によらず、管財人が裁判所の許可あるいは監査委員の同意（破産法一九七条）を得て売却するのがほとんどとなっ

ている。いずれの場合も裁判所の関与は必須といえる。一方民事再生においては、民事再生法四一条において、「財産の処分」について、「裁判所の許可を得なければならぬものとする」ことができる。」と定め、第五四条では、裁判所が監督命令を発令して監督委員を選任し、監督委員の同意を必要とする行為を指定することができ旨の定めがあるが、これらは裁判所の裁量の中で判断されるもので、破産法のように裁判所の関与が必須である旨定められたものではない。

従って、裁判所の直接的な関与が強い破産に対し、民事再生は裁判所の関与の程度が破産よりは緩やかで間接的であり、この点を事業性に照らして考えれば、監督権の十分な確保を要請されている破産は事業性が低く、管理処分権の機動性がより要求されている民事再生は事業性が高いといえる。（なお、民事再生においても、裁判所の選任による管財人を設置する場合がありますが、民事再生が行われている実例もあるが、民事再生法の建前は自主再建を前提としたもので、管財人の選任は例外的な場合に限られると捉えるのが妥当と考えられることから、民事再生はDIP型であると本論では定義づけしておくこととし、管財人が選任された場合の宅建

業法適用の検討は留保したい。）

VI おわりに

以上のとおり、宅建業法の「業として行うもの」に該当するかどうかの判断基準である事業性の有無とその程度を、五項目判断基準の中で破産との相違比較も行った上で総合的に判断すれば、民事再生には宅建業法における「業として行う」にあたるものと見ることが妥当と思料され、宅建業法上の免許は必要であろうと結論付けられる。

しかし、これまでの考察は、宅建業法側からの考察として結論付けを行ってみたが、一方、民事再生法側からの考察をした場合にはどうであろうか。民事再生法は、倒産に伴う資産の劣化や従業員離散を食い止め、迅速な再建を行うことのできる新しい倒産手続のできるものとして、それまで不備が多かった和議法に代わって制定されたものである。しかし、民事再生計画の実行として、多く出現してくるであろう不動産の売却処分について、宅建免許が必要となると、宅建免許のない再生債務者にとっては免許取得までは、不動産の売却機会を失うこととなり、その間に資産の劣化を進行させてしまう結果を招くことが予想される。免許取得には、専任の取引主任

者の設置等が必要であることを考えれば、速やかな免許取得は困難であり、迅速な再建処に水を指すこととなって、民事再生の目的に反する結果を招くことも考えられる。

このような場合に、どのように対処すべきかその手当も検討されるべきと思われる。

破産の場合、不動産の売却処分には裁判所が関与しており、取引の相手方は、その裁判所の関与を信頼して取引に入れる点を捉えれば、取引の相手方の保護の要請は満たされていると考えられる。また、民事再生の場合も、間接的ではあっても、裁判所の関与が同様に取引の相手方の保護に資する面があると判断することができる。そうとすれば、再生債務者が自ら直接取引として売却処分を行うのではなく、宅建業者に代理又は媒介を依頼するような場合には、再生債務者には宅建業免許を必要としないとしても、宅建業法の大きな目的である消費者保護の観点を損なうことなく、民事再生とも整合性を取れるものと考えられる。かかる場合の、再生債務者には宅建業免許を必要としない等の宅建業法の運用についての政策的配慮は必須ではないかと考えられる。

(調査研究部調査役)

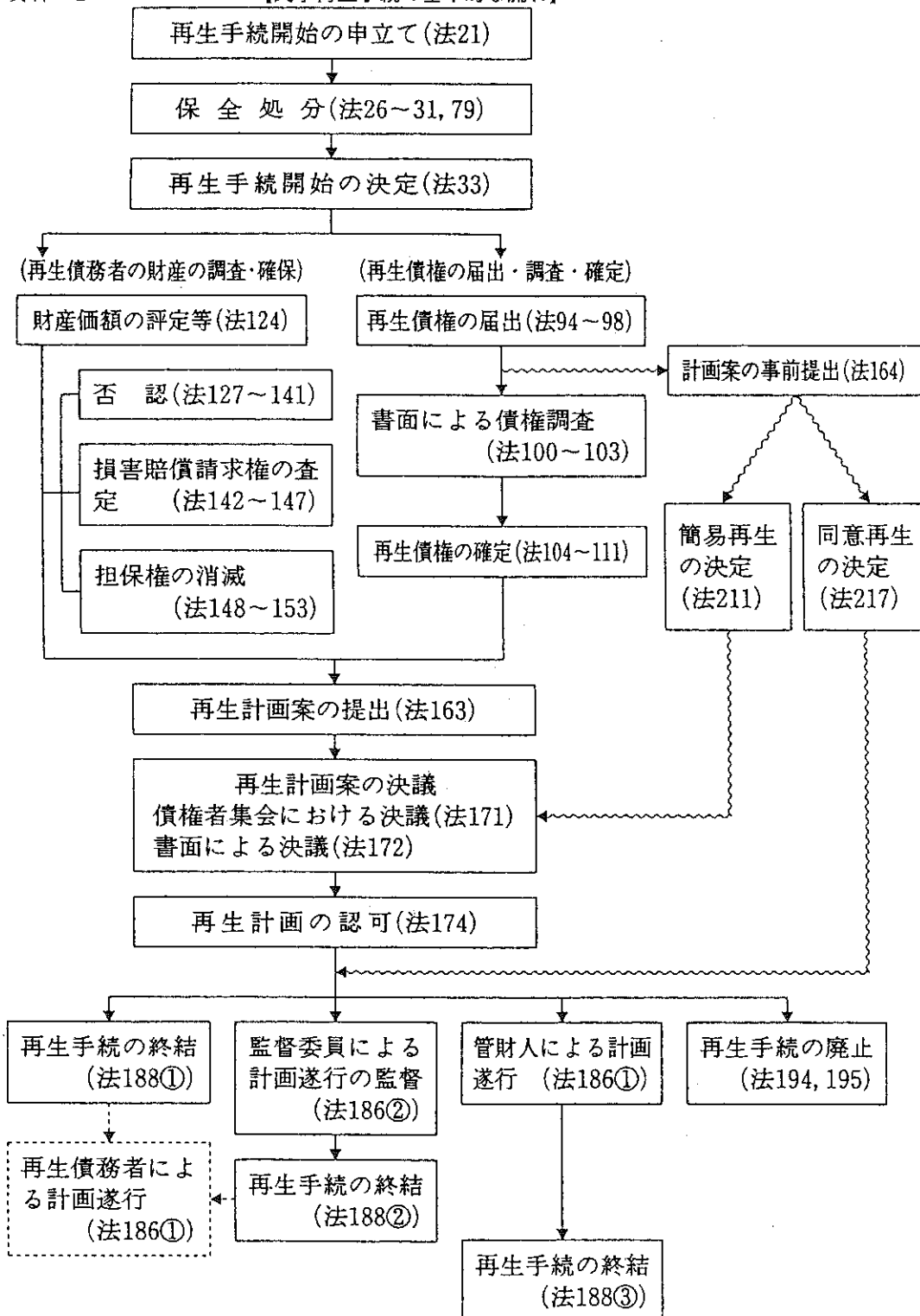
資料-1 上場企業の民事再生申請事例 (みずほ総合研究所資料)

社名	業種	申立年月	負債総額 (億円)
(株) そごう 等22社	百貨店	2000年7月	18,700
(株) 青木建設	ゼネコン	2001年12月	3,900
(株) 日貿信	ノンバンク	2000年4月	2,899
(株) 壽屋	スーパー	2001年12月	2,126
フットワークインターナショナル(株) 等4社	名産品通販業	2001年3月	1,965
(株) 富士工	総合建設業	2001年3月	831
(株) 靴のマルトミ	靴小売	2000年12月	761
赤井電機(株)	音響機器製造	2000年11月	470
エルゴテック(株)	空調工事	2001年11月	523
川崎電気(株) 等8社	配電盤・制御盤製造	2000年9月	459
(株) 池貝 等6社	工作機械製造	2001年2月	378
(株) ベターライフ	日用雑貨販売	2001年3月	231
富士車輛(株) 等2社	車輛製造	2001年2月	217
(株) はるやまチェーン	紳士服小売	2001年9月	128
藤井(株)	アパレル卸	2000年9月	108
大倉電気(株)	産業用機械製造	2001年10月	87
(株) ナナボン	火力発電設備工事	2001年11月	62
東洋製鋼(株)	電炉メーカー	2000年4月	59

(注) 2000年4月～2001年12月。

資料 - 2

【民事再生手続の基本的な流れ】



(資料) 「民事再生法の実務」(社)金融財政事情研究会

資料―3

○宅地建物取引業法の解釈・運用の

考え方(抜粋)

(平成十三年一月六日国土交通省総動発第三号)
最終改正 平成十四年五月三十一日国土交通省総動発第四百四号

第二条第二号関係

一「宅地建物取引業」について

(1) 本号にいう「業として行なう」とは、宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができ程度に行う状態を指すものであり、その判断は次の事項を参考に諸要因を勘案して総合的に行われるものとする。

(2) 判断基準

① 取引の対象者

広く一般の者を対象に取引を行おうとするものは事業性が高く、取引の当事者に特定の関係が認められるものは事業性が低い。

(注) 特定の関係とは、親族間、隣接する土地所有者等の代替が容易でないものが該当する。

② 取引の目的

利益を目的とするものは事業性が高く、特定の資金需要の充足を目的とするものは事業性が低い。

(注) 特定の資金需要の例としては、相続税の納税、住み替えに伴う既存住宅の処分等利益を得るために行うものではないものがある。

③ 取引対象物件の取得経緯

転売するために取得した物件の取引は事業性が高く、相続又は自ら使用するために取得した物件の取引は事業性が低い。

(注) 自ら使用するために取得した物件とは、個人の居住用の住宅、事業者の事業所、工場、社宅等の宅地建物が該当する。

④ 取引の態様

自ら購入者を募り一般消費者に直接販売しようとするものは事業性が高く、宅地建物取引業者に代理又は媒介を依頼して販売しようとするものは事業性が低い。

⑤ 取引の反復継続性

反復継続的に取引を行おうとするものは事業性が高く、一回限りの取引として行おうとするものは事業性が低い。

(注) 反復継続性は、現在の状況のみならず、過去の行為並びに将来の行為の

予定及びその蓋然性も含めて判断するものとする。

また、一回の販売行為として行われるものであっても、区画割りして行われる宅地の販売等複数の者に対して行われるものは反復継続的な取引に該当する。

二 その他

(2) 破産管財人は、破産財団の管理処分権を有し、裁判所の監督の下にその職務として財産の処分及び配分を行うものであり、破産財団の換価のために自らの名において任意売却により宅地又は建物の取引を反復継続的に行うことがあるが、当該行為は、破産法に基づく行為として裁判所の監督の下に行われるものであることにかんがみ、法第二条第二号にいう「業として行なうもの」には該当せず、当該行為を行うに当たり法第三条第一項の免許を受けることを要さないものとする。

ただし、当該売却に際しては、必要に応じて、宅地建物取引業者に代理又は媒介を依頼することにより、購入者の保護を図ることが望ましい。