

# 無免許営業について

研究理事・調査研究部長 番場 哲晴

はじめに

- 1 国土交通省の「考え方」
- 2 警察の検挙事例
- 3 無免許営業の幫助の処分例

はじめに

無免許営業の犯罪性は、行政庁も業者も知る。が、何が無免許営業か明白か。行政庁が無免許営業を警察に通報することもあるが、通常、発見自体が警察の仕事と考えられ、自分では判断しないためか。警察とて行政庁と無関係な独自基準に依る訳ではないだろうが。

## 1 国土交通省の「考え方」

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(2001年1月6日国土交通省総動発第3号(最終改正2006年12月1日国総動発第73号)) (以下「考え方」) は次のように示す。

【第2条第2号関係】

### 1 「宅地建物取引業」について

(1)本号にいう「業として行う」とは、宅地建物の取引を社会通念上の事業の遂行とみることが出来る程度に行う状態を指す(中略)。

(中略) 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(以下略)。

### (2)判断基準

#### ①取引の対象者

広く一般⇔親族間、隣接土地所有者間等特定の関係がある者

#### ②取引の目的

利益目的⇔相続税の納税、住み替えに伴う既存住宅の処分等特定の資金需要の充足を目的

#### ③取引対象物件の取得経緯

転売目的で取得⇔相続又は個人住宅、事業者の事業所、工場、社宅等自己使用のために取得

#### ④取引の態様

自ら購入者募集・一般消費者へ直接販売⇔宅建業者に代理・媒介を依頼して販売

#### ⑤取引の反復継続性

反復継続的⇔1回限り(区画割して行う宅地の販売は1回でも複数者に対して行うので反復継続)

「⇔」の前は「業」性が強く、後は薄い。

### (3)議論になるケース

次のケースの「業」の濃淡はどうか。

ア 個人Aが

- ・ 相続によって得た宅地を
- ・ 金銭による相続財産分割のために

- ・ 数人の隣地所有者に対し
  - ・ 媒介業者を通じて売却した
- イ 個人Bが
- ・ 転売目的で購入したマンション数件を
  - ・ 相場上昇を機に、換金目的で
  - ・ インターネット等で販売広告をし
  - ・ 数回に渡り売却した
- ウ 法人Cが
- ・ 宅建免許は持たないメーカーで
  - ・ リストラの目的により
  - ・ 工場、倉庫、社宅を
  - ・ 媒介業者を介して複数の者に売却した

「業」性の濃さは、 $C > B > A$ だろうが、Cは即犯罪か？ 当機構へもこの種の問い合わせが、特にAに関しては、ある。「行政庁に聞いて」というのが常であるが。

## 2 警察の検挙事例

本号も含め本誌の毎年6月発行の号で、警察庁の方に不動産事犯について執筆して頂いている。近い方から遡ると次のようである。

### (1)本誌2006年の64号 p 4

静岡県内。2002年10月頃。無免許の不動産業者（以下「無免許業者」）が、原野約200㎡を290万円で販売した他、2004年7月頃、原野200㎡及び建物を約700万円で販売した。2005年7月、1人逮捕。

### (2)本誌2005年の61号 p 4

①新潟県内。2002年2月～2004年4月の間。無免許業者が、競売物件8件を落札し、合計1億1000万円で販売した。2004年5月、3人検挙。<sup>1</sup>

②兵庫県内。2001年11月～2003年5月の間。

無免許業者が、宅地建物24物件を1億6000万円で販売した。2004年9月、2人逮捕。

### (3)本誌2004年の58号 p 4

①愛知県内。2001年7月～翌年7月の間。無免許業者が、国定公園内に無許可で道路を設置する等して工作物を新築し、他の不動産業者の名称を利用し約20人に約30区画の土地を販売。2003年6月までに3人逮捕。

②兵庫県内。2000年3月～2003年6月の間。無免許業者が、競売物件を次々に落札し、不動産媒介業者を介して42物件を販売した。2003年7月、2人検挙（うち1人逮捕）。

### (4)本誌2003年の55号 p 3

愛知県内。1993年3月～2002年5月の間。無免許業者が、競売不動産を次々に落札し、他の不動産開業者を介して約140件を販売し、転売利益及び媒介手数料を得た。2003年5月、無免許営業と同幫助で、6人逮捕。

### (5)本誌2002年の52号 p 8

①千葉県内。免許取消となった不動産会社の代表者が、都知事免許業者の経営者が病気で会社存続困難となった状況につけこみ、1件10万円で名義借りをして不動産売買を行い、さらに、他人の土地を勝手に売買して土地代金を騙取。2001年9月、2人を検挙。

②静岡県内。建設業を営む者が、競売で落札した物件を買い付け、知り合いの知事免許業者に当該不動産の売却を媒介させる方法により、転売利益と手数料を得ていたとして、検挙。媒介した免許業者を無免許幫助で検挙。

### (6)2001年の本誌49号 p 13

①山口県内。1999年11月～2000年1月の間。無免許で、他の免許業者の名称を使用して賃貸住宅3件の媒介をした業者1人を逮捕。

②静岡県内。建設業を実質経営する市議員らが、1997年10月頃から無免許で宅地を買い付け、同族企業の不動産業者に売却を媒介させ、転売利益及び手数料を得た。市議員ら4人を検挙（うち3人逮捕）。

(7)2000年の本誌46号 p 11

- ①北海道内。養鶏業者である無免許業者が10人に宅地販売。業者ら1法人5人を検挙。
- ②福井県内。1997年8月頃～1998年8月頃の間。無免許業者が、5人に対して宅地建物を売買した。1人逮捕。
- ③岡山県内。1997年10月頃～1998年8月頃の間。無免許業者が、4人に対して自社所有宅地を販売。1人逮捕。
- ④愛媛県内。1997年2月～1998年7月頃の間。無免許業者が、10人に対し山林を宅地用に販売。1法人4人を検挙、うち1人逮捕。

(8)1999年の本誌43号 p 11

- ①無免許業者が媒介。新聞広告も打つ。
- ②建築請負業者が無免許で建売営業。
- ③免許業者が免許更新をせず、開発行為、宅地販売。

(9)概観

1(3)のような事例の検挙は殆どない。

暴力団関連企業と思われるものも少ないようである。普通の業者並みの儲けしかない業態をする意味はないということか。

(2)①、(3)②、(4)は競売関連だが、暴力団関連なのかどうか。

京都で山口組系暴力団員が常習的に落札していたという事件では、無免許営業で有罪の最高裁判決が出ている。<sup>2</sup>

これらより悪質なものがある。詐欺師（無免許）が競落後購入者を見つけて代金全額を貰うが、自分は残代金を納付せず、引渡しし

ないというケースである。<sup>3</sup>

### 3 無免許営業の幫助の処分例

無免許の検挙は警察でも、名義貸しや無免許の幫助行為は、業法で処分できる。

行政庁の担当者から、そうした事例についての議論を聞くこともある。

当然だが、以下は明白な無免許幫助への処分事例である。

(1)2005年度の例

2005年12月20日岐阜県公報1707号

無免許の土地所有者B及びAが、全14区画の宅地造成を実施。1997年に宅建業者Yは、主要な事項が未記入の売買契約書に自分が媒介業者として記名押印したものをAに複数枚交付。Aは3区画の販売時にそれを使用。

県は、Yに対し、業務停止2月の処分。

(2)2003年度の例

①2003年9月26日新潟県告示1772号

宅建業者Y1は、土地区画整理地内において、売主個人の換地の媒介を32回行い、うち同一売主の2区画以上を媒介したケースがA地主の13件、B地主の4件あった。

県はY1に対し、業務停止3日間の処分。

同じく県は、宅建業者Y2に対し、以前に文書勧告していたことに鑑み、業務停止15日間の処分。

②2003年10月10日大阪府告示1702号

Xは、2003年4月、宅建業者Yの媒介で、無免許のAが所有する市街化調整区域内の土地を当面は畑として、将来市街化区域編入後は宅地として利用する目的で、買い受け。土地は殆どが法面で、接道義務不適合。

府は、Yに対し、業務停止10日の処分。

## (3)2002年度の例

## ①2002年6月18日大阪府告示1077号

Xは、宅建業者Yの媒介で、無免許のAから全3区画のうちの1区画を2636万円で買い受けた。その後契約解除となり、Aは行方不明に。Yが手付金を分割で返済していたが、中断される。

府は、Yに対し、業務停止7日の処分。

## ②2002年12月12日大阪府告示2293号

Xは、宅建業者Yの媒介で、無免許のAから全5区画のうちの1区画の土地付建物を購入。Aの代表者は以前Yの代表取締役だった。

府は、Yに対し、業務停止7日の処分。

## (4)2001年度の例

## ①2001年10月9日新潟県告示1958号

宅建業者Yは、地主Aの土地15区画を、Aが無免許と知りつつ代理販売。買いの媒介業者が別において、その者が媒介報酬を得ているのに、Y自身は代理として6%の報酬を得た。

県は、Yに対し、業務停止20日間の処分。

## ②2001年10月9日新潟県告示

宅建業者Yは、競売物件の落札を業とする。落札前に、買受予定者から申込証拠金を受領。実際の入札者は無免許のA（YとAの代表取締役は親子）。

買主X1は、物件が落札できなかったのに、申込証拠金の一部しか返還されず、買主X2は落札後申込の解除を申し出たのに、申込証拠金の返還なし。

県は、Yに対し、業務停止20日の処分。

## (5)2000年度の例（公表は2001年度）

2001年4月10日埼玉県告示611号

売主Aが土地を仕入れる時から、宅建業者Yが媒介業者として関与し、5区画に分けて分譲する段階では、媒介業者として行動。

県は、Yに対し、業務停止12日の処分。

## (6)概観

殆どが土地所有者の手がける、複数区画の宅地造成・分譲の事例である。少なくとも区画整理の場合は、新規購入者ではなく昔からの農地所有者ではないか。

(3)①では3件で摘発されている。窃盗の容疑での立件の際のように、余罪が多い中の代表としての3件なのか、或いは実際に3件しかないがそれで十分と見たのか。恐らく後者だろう。

また、既存宅地の単純分割ではなく、新規開発地の造成を伴う分譲が対象となった。この場合、販売活動も普通の開発業者と同様になり、目立つ。1(3)アだと開発行為は殆どなく、見つかりにくい。

(4)②は競売物件のケースで、警察の検挙事例には多いが、処分では稀である。同じ新潟県内の2(2)②とは違う事例のようである。

- 1 検挙は警察用語で容疑者の特定ができたこと。逮捕は身柄拘束を伴うもの。
- 2 最判2004年12月20日最判例集58巻9号 本誌2006年の63号p30 常習的落札は販売前提の行為で宅建免許を要すると判示。
- 3 2005年1月6日中日新聞記事 2007年3月29日読売新聞記事 後者は組織犯罪処罰法違反（組織的詐欺）で実刑判決。消費者からのクレームを受けた行政庁が警察に通報して逮捕され、有罪判決となったケースという。