

## ●最近の判例から

## 帳簿の記帳義務

専務理事 川合宏之

宅地建物取引業法第四十九条によれば、業者は、その事務所ごとに、取引台帳を備え付け、取引のあったつど、これに物件の所在・面積などを記載しなければならぬことになっている。

これに関して、最高裁の判例が出されたので、その内容を調べてみよう(昭和60・3・26の刑事事件判決、ジュリスト840・72、判例タイムズ554・167)。

この業者は、いちおう取引台帳を事務所に備え付け、当初しばらくの間は記帳していたが、途中でそれをやめて、その後は携帯用の手帳に所要事項を記載し、これをカバンに入れて持ち歩いていた。なお、手帳の表題は「税務対策帳」となっていて、内容も第三者には必ずしもわかりやすい書き方でなかったし、また、

いつも持ち歩いていたのだから、事務所に備え付けたとはいいいにくい状況であった。

二審判決で有罪とされたので、業者は、自分は手帳の方を業法にいう帳簿とするつもりであったのだから、帳簿かどうかという判断に当たっては、まず本人の意思により決めるべきだといって上告したが、認められなかった。

今回の判例によれば、業法の帳簿とは、本人の意思並びにその形式、記載内容及び保管状況から判断して、業者が法定の事項を記載することを予定して備え付けたと認められる帳簿をいうとされている。すなわち、帳簿かどうかの判断に当たっては、本人の意思だけで考えてはならないことになる。

最高裁は、この考え方に立って、当初

の書きかけの取引台帳の方が業法にいう帳簿であり、本件の手帳は帳簿ではないと判示している。

なお、ほとんど同文の判決が昭53・12・22の大阪高判に見られる。当機構発行の「宅地・建物取引判例の要点」31ページを参照されたい。

ところで、この刑事事件の詳しい背景はわからないが、善良な業者が平穩に営業しているとき、突如として記帳義務違反で起訴されたとは考えられないから、おそらくは消費者との間で別のトラブルが発生し、その余罪として業法違反が問題とされたのであろう。最悪の場合は、別のトラブルの方の嫌疑が晴れたのに、余罪だけが取り上げられたという可能性も、ないではない。

業法第六十六条第一号によれば、業者が業法違反で罰金刑を受けたときは、必ず免許を取り消されることになっている。罰金の額は些少であっても、業法違反は非常に重大な結果をもたらすことになる。業者が業法を忠実に守ることは、何よりも業者自身のためであるということができるであろう。