

## ●最近の判例から

聴聞手続きにおける記録等の  
事前閲覧謄写について

神谷 正己

業法第六九条は、「建設大臣又は都道府県知事は、第六六条の規定による処分をしようとする場合においては、あらかじめ当該地建物取引業者又は代理人の出頭を求めて、積明及び証拠の提出の機会を与えるため、公開による聴聞を行なわなければならない」と規定する。

ここにいう「積明及び証拠提出の機会を与えるため」とは、どういう意味か。被処分者は、聴聞に当たって、記録の全部の事前閲覧謄写を求めることが出来るか。

この点に関し、被処分者は、記録等の実質的部分については閲覧謄写を求めることができるとしても、これを越えて全部の閲覧謄写を許すか否か等については、第一次的には行政庁の裁量に委ねられており、実質的にみて被処分者に積明及び証拠提出の機会が与えられなかったと認められない限り、聴聞手続き

に瑕疵があったとはいえないとする決定が、このほど横浜地裁で出された(横浜地裁決 平

二・一二・五 判時一三九九―三九)。

これまでこの点に関する裁判所の具体的な判断がなかっただけに、参考になる点が大きいと思われるので、以下この点にしばって紹介する。

## 一 事実の概要

申立人A社の業務について顧客から紛争及び苦情の申立てが相次いだので被申立人神奈川県知事は、平成二年五月一日法六九条の規定による聴聞を行った。

聴聞に先立ち、A社代理人から申立記録の閲覧謄写の求めがあり、これに対して、神奈川県庁は、閲覧謄写は認められないが、聴聞対象事項の概略について口頭説明するとして、

説明したところ説明途中で退席した。

聴聞当日、A社代理人から証書の事前閲覧謄写の機会を与えるよう求めがあったが、神奈川県庁は、個人のプライバシー保護等を理由にこれを拒み、陳述に必要な部分についてはそのつど内容を明らかにし、求釈明書についても質問にそって回答することで、申立代理人の同意を得て聴聞を開始し、被害者の申立内容の一部を読み聞かせ、契約書を提示するなどして聴聞を実施した。

続いて、五月二四日第二回の聴聞を行ったが、申立人代理人は、事前閲覧を求めの上申書を提出して、退席した。

以上のとおり、神奈川県庁は、聴聞において、資料の一部を読み聞かせ、また閲覧させたが、資料の謄写は許さなかった。

神奈川県庁は、五月二八日付けで、第二回聴聞で予定していた質問事項を記した書面を送付し、回答を求めたが、申立人が回答を拒否したので、六月一三日神奈川県庁地建物取引業審議会に対し、申立人の行政処分を諮問し、同日免許取消処分を相当とする答申を得て、六月一八日付けで取消処分を行った。

これに対して、A社は、神奈川県知事を被告としてこの処分の取消の訴えを別途提起し、また、本案判決の確定までその効力の停止を

求める本件申立てをした。

## 二 申立人の主張

申立人の主張は、次のとおりである。  
業法六九条のように、「行政処分」に先立ち、釈明の機会を与える聴聞を行う場合には、事前に当該処分根拠とすべき文書の事前閲覧・謄写の機会を与えることは、適法手続の保障として当然である。

「しかるに、本件においては外形上二回にわたる聴聞手続がなされてはいるが、いずれも記録の事前の閲覧又は謄写を全く封じたまま強行されたものであり、申立人に「釈明の機会を与えた」とはいえないものである。本件では企業の生命を奪うに等しい営業免許の取消処分が、ほとんど関係者（いわゆる被害者）の供述によってのみなされようとしているが、かかる供述を記述した文書の全部を申立人代理人の目にさらすことなく、釈明があれば釈明せよというやり方は乱暴きまわるものであり、関係者のプライバシーが閲覧謄写拒否の正当な理由とはならない。」

## 三 裁判所の判断

これに対して、裁判所は、次のように判断した。

(一) 業法六九条の聴聞は、「行政処分」によって不利益を受ける者（被処分者）に、予め弁明の機会を与えて十分その主張と立証をつくさせ、処分根拠とされるべき自己に不利益な資料等につき反駁させることによつて、行政庁が事実誤認や独断により誤った処分をすることがないようにすることを目的とする。」したがって、行政庁がかかる聴聞を行うにあたっては、処分理由の存在につき、被処分者が実質的に釈明と証拠提出ができるよう配慮すべきは当然であり、「処分理由と処分根拠とされるべき証拠資料の実質的部分が、被処分者に告知されていることが必要である。」

「聴聞手続につき、制定法規に具体的な規定がないからといって、その実施方法が行政庁の自由な裁量に委ねられているものと解することはできず、そこには自ずから前記趣旨に基づく制約がある。」

(二) 「このことは、聴聞手続の一環である記録ないし行政庁の手持ち資料の事前閲覧謄写の問題についても妥当し、行政庁は、聴聞が法定されている趣旨を実質的に全うするよう配

慮しなければならない。」

しかし、他方、「情報提供者のプライバシー」、公務の迅速処理ないし秘密保持等、他の法益と衝突する機会も少なくない。すなわち、記録の中には「情報提供者のプライバシーに関するものも含まれ、公開が不適当なものも存在する」ほか、「情報提供者と被処分者との間に将来訴訟が係属することも予想され」、「情報提供者に損害を与える恐れも否定できない」し、「記録中には必ずしも処分に直接必要でないものも含まれて」いる。

(三) 「したがって、被処分者は、この種聴聞において、記録ないし行政庁の手持ち資料の実質的部分については、その閲覧謄写を要求できるとしても、それ以上にその全部の閲覧謄写を当然に要求するものではない。そして、実質的部分を越えて記録などの閲覧謄写を許すか否か、許すとして、その範囲をどうするかについては、第一次的には行政庁の裁量に委ねられているものと解すべく、記録などの閲覧謄写が許されなかったために、実質的に見て被処分者に釈明及び証拠提出の機会が与えられなかったと認められない限り、聴聞手続に瑕疵があったということはできない。」

(四) そこで、本件について検討するに、「通知書には、本件処分の対象となるべき事実関係

が相当具体的に記載されており、申立人は、事前にいかなる事実について聴聞が行われるかを知ることができたと認められること」、「聴聞における質問中には、問題点に関する事実関係が具体的に盛り込まれており、処分事案に関する情報提供者の部分も必要な範囲でその要点を推知しうること」、さらに「事実経過

に照らせば」、「本件において、被申立人は、申立人に対し、十分な釈明の機会を与えるべく必要な措置をとったものと認められ、申立人に釈明及び証拠の提出の機会が与えられていなかったと解することはできない」とした。

(調査研究部長)

●最近の判例から

敷地賃借権付き建物の売買における敷地の欠陥と売買目的物の隠れた瑕疵

武藤 眞佐雄

敷地賃借権付き建物の売買における敷地の欠陥と売買目的物の隠れた瑕疵について、最高裁の判例が出たので紹介する。(最高裁平成三年四月二日、判例時報一三八六号・九一項、判例タイムス七五八号・一二七項、ジュリスト九八五号・一一六項)

一 事実の概要

Xは昭和五五年三月二〇日、Yから建物の

所有権及び借地権(建物敷地の賃借権)を買収し、代金六五〇万円を支払った。本件土地北側は高さ四・四mの崖に臨む地形となっていた。昭和五六年一〇月二二日、台風に伴う大雨により、この崖の擁壁に傾斜、亀裂が生じ、崖上の本件土地の一部に沈下及び傾斜が生じ、構造耐力及び保安上著しく危険な状態となったため(本件擁壁がこのような状態になったのは、擁壁に通常設けられるべき水抜き穴が欠如していたことによる)、同年一

月四日、東京都北区長は、本件土地所有者らに対して、本件擁壁の新規築造又は十分な改修補強等、安全上必要な措置を早急に採るよう文書をもって勧告した。そのころ、Xも本件土地所有者らに対して同様の申し入れをしたが、本件土地所有者らが何らの措置も採らなかったため、Xは、建物の倒壊の危険を避けるため、止むなく、これを取り壊した。その後Xは、Yに対して、昭和五七年七月三十一日、民法五七〇条、五六六条一項の規定に基づき本件売買契約を解除する旨の通知を発し、契約解除と損害賠償等の本件訴えを提起した。一番は、本件売買契約の目的は本件建物及び本件賃借権であり(賃借権の目的物たる土地ではない)、賃借権の目的物たる土地に瑕疵があるときは、賃貸人に対して修繕請求(民法六〇六条)又は瑕疵担保責任の追求(民法五七〇条、五六六条)をすることができ、土地の瑕疵を賃借権そのものの瑕疵ということではないとして、請求を棄却した。

二審は、本件賃借権は建物の所有を目的とする権利であるから、X主張の瑕疵により建物を維持することが物理的に困難であるということが事後に判明したときは、その借地権は契約上当然に予定された性能を有しない隠れた瑕疵があったといわざるを得ず、これに