

最近の判例から (1)

不動産を競売で落とす行為は 宅建業法にいう売買にあたるとした事例

(最高判 平16・12・10 最高裁判例集 第58巻 第9号) 亀田 昌彦

民事執行法上の競売手続きにより、宅地又は建物を買受ける行為は宅建業法にいう宅地又は建物の売買にあるとされた事例（最高裁 平成16年12月10日決定 最高裁判例集 第58巻 第9号）

1 事案の概要

X1およびX2（以下「被告人兩名」という。）は共謀の上、事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けずに、業として、約1年6カ月の間、35回にわたり12カ所の裁判所において競売物件所有者計43名との間で、17件の宅地・建物を代金合計3億7,168万円余で売買した。

被告人兩名は、免許を受けなければ違法であるとの認識がなかった旨主張した。また1審から上告審に至るまで「民事執行法上の競売手続きにより、宅地又は建物を買受ける行為は宅建業法2条2項にいう宅地又は建物の売買にあたらないから、無免許宅地建物取引業の罪は成立しない」旨主張した。

2 判決の要旨

(1) 1審の地方裁判所は次のように判示して、被告人兩名の罪を認めた。

①被告人兩名は、自分らには宅地建物取引業法違反の認識がなく、認識を欠いたことについて相当な理由があると主張する。しかし被告人兩名は、利益を上げる目的で反復継続して行う意思のもとに、宅地及び建

物の所有権を獲得して立ち退かせ、リフォーム等して付加価値を付けて、転売のためにほかの業者に客を紹介してもらうなど、幅広く通常の不動産業者と同様の事業を行っていたというべきである。またX1の経験、知識、経歴等を考慮すれば、本件で被告人兩名が、およそ自らの行為をほかの不動産業者と比較し、事務所における事業として、自らも宅地建物取引業の免許を得なければ、違法となる旨認識していたものと推認できる。

②本件に係る裁判所の競売物件はいずれも担保権の実行としての競売であって、裁判所が入札、すなわち買受けの申込み手続きその他を規制することにより、債権者に代わって債務者の不払いのために物件上に設定された私法上の権利である担保権を実行し、担保物の売却を伴うものである。そして宅地建物取引業法2条1項2号にいう「売買」とは、宅地建物取引業者が売主又は買主となる場合を指すものであるから、同号における「売買」とは、所有権の移転と引換えに代金を支払う、あるいは受取る行為を意味するものと解するのが相当であり、競売において売却許可決定を受け、売却代金を納付して所有権を取得する行為を含むものというべきである。なぜなら、不動産業者の事業態様の典型例である「競売で落として安く仕入れる」行為が、宅地建物取引業法の規制の対象から一律に外れて

いると考えること自体全く合理的ではなく、たとえ、重要事項の説明や、売主としての手付け等の規制が、民事執行手続き上意味がないとしても、不当な立ち退きを求めたり、交渉において誠実に対応しない等の種々の付随的な業務が規制の対象となり、適正に行われるべきことは宅地建物取引業法1条の目的に合致するからである。

(2) 被告人両名は控訴したが、第2審は以下のように判示し、原審は正当であるとして控訴を棄却した。

①不動産を営むには免許が必要なことは社会常識であり、少なくとも1年半にわたり不動産取引を反復継続していたX1が、その程度の知識さえなかったとは到底考えられない。

②宅地建物取引業法は無免許で不動産売買等を業とすることを規制するものであって、被告人両名が主張するように裁判所の競売手続きで不動産を取得して転売する場合を除外する理由など全くなく、また、本件事案の性質、態様、ことに無免許で宅地建物取引業を営むこと自体、宅地建物取引業法の規制を根底から覆すものであって、悪質な犯罪行為と言わざるを得ない。

(3) 被告人両名は上告したが、最高裁は以下のように決定し、原審は正当であるとして上告を棄却した。(理論的な根拠は判示せず)

決定要旨：民事執行法上の競売手続きにより宅地又は建物を買い受ける行為は宅地建物取引業法2条2号にいう宅地又は建物の「売買」にあたるとして、被告人両名につき同法79条2号、12条1項の罪の成立を認めた原判断は正当である。

3 まとめ

従来、競売物件を競落する行為については、

これまで判例において様々な見解がある。本件は刑事事件の決定であるが、本決定をもって競落行為は宅建業法上の「売買」にあたる解される。最近、競落業務の代行をおこなう不動産業者が増えておりトラブルも増加しているが、競落代行業務と宅建業法の関係はまだ明確ではなく、今後の行政庁の対応などが注目される。

(調査研究部調査役)