

最近の判例から

(10) - 無免許営業・名義貸し -

学生アパートの所有者らを構成員とする企業組合と宅建業者が提携して、募集勧誘と賃貸借契約の締結等を行ったことが、無免許営業や名義貸し行為にあたりとされた事例

(東京高裁 平19・2・14 ウエストロー・ジャパン) 小野 勉

学生アパート所有者を構成員とする企業組合の賃貸の募集勧誘行為は、宅建業法の無免許営業に当たり、また、同企業組合と提携して媒介者として賃貸借契約の締結等を行った宅建業者の行為が、宅建業法の名義貸し行為にあたりとされた事例（東京高裁 平成19年2月14日判決 破棄自判 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成4年3月、Y1は、某大学の開学に当たって敷地を提供した地元住民を組合員とし、清掃及び植栽管理業、駐車場業等を目的として設立された企業組合である。

その後、大学から学生が利用するアパート確保の依頼を受けたY1は、組合員にアパート建築を働きかけるとともに、入居者の紹介を求めてきた地元のアパート所有者を賛助会員として、大学の入学者に対し、組合員及び賛助会員のアパートの情報を提供する業務を始めた。

Y1は、宅建業の免許を有しておらず、上記業務を開始した当初は、宅建業者Aが、その従業員であったaをY1の事務所に派遣していた。そして、Aは、アパートへの入居希望者の受付、案内並びに重要事項説明書、賃貸借契約書の説明及び交付等の業務をaに行わせ、契約の成立により支払を受けた仲介手

数料から、情報提供料の名目でその3割程度をY1に支払っていた。

平成7年12月ころ、Aが倒産したため、Y1は、aをY1の従業員として雇用し、Y1固有の業務を担当させつつ、従前と同様の業務を引き続き行わせていた。一方、Y1は、その組合員が経営する宅建業者である法人Y2と他1社（以下「Y2ら」という。）を賃貸借契約に関与させるようになった。

平成12年ころ、Y1は、アパートを紹介し、その契約、入居の相談を受ける旨を記載したY1名義のパンフレット（Y2らの記載はないもの。）を作成し、これを大学を通じて入学試験合格者に送付するようになった。また、平成14年ころ、Y1は、インターネット上のホームページに学生アパートを紹介し、Y1の事務所を訪問すれば現地を案内し、その場で契約もできる旨の記事を掲載し、これを一般の閲覧に供するようになった。

これらのパンフレット又はホームページを見たアパートの入居希望者は、Y1の事務所を訪れて案内及び説明を受け、あるいは同事務所に連絡して空き部屋を確認するなどして、それぞれ入居する部屋を決定し、重要事項説明書及び賃貸借契約書の交付又は送付を受けて、契約書等の必要書類に必要事項を記入し、これをY2らに送付して契約に至っていた。Y2らは、アパートの入居希望者がY

1の事務所を訪れることから、仲介者をY2らとする重要事項説明書及び賃貸借契約書をY1の事務所に置いており、また、Y1から連絡を受けて、アパートの入居希望者にこれら書類を送付するなどしていた。

そして、Y1は、Y2らがアパートの賃貸借契約に関して受け取る仲介手数料の6割を取得していた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示した。

宅建業法2条2号の媒介とは、当事者の一方の依頼を受け、当事者間にあって宅地建物の売買、交換、貸借の契約を成立させるためにあつせん尽力するすべての事実行為を指称するものと解され、単に当事者間に契約を成立させることにとどまらず、契約成立に向けての賃借人等の募集、勧誘行為等は当然これに含まれるものと解するのが相当である。

前記のY1の一連の行為が、当事者間の賃貸借契約を成立させるためにあつせん尽力する行為として、賃貸借契約の媒介に当たるとは明らかであるというべきである。そして、前記のとおり、アパートの入居希望者がY1のこれらの一連の行為によって入居する部屋を決定し、賃貸借契約に至っていること、Y1が、もともとAの従業員であったaを雇用して従前と同様の業務を続けさせていたこ

と、Y1が、賃貸借契約に関する仲介手数料の6割をY2らから取得していたことなどからすると、Y1は、無免許でありながら、賃貸借に不可欠の重要な部分を自らの事業として営んでいたものであり、Y2は上記のようなY1の無免許営業の事情を知りながら、Y1の媒介により既に賃貸借契約の締結を希望するに至っている者に対し、媒介者をY2とする重要事項説明書及び賃貸借契約書を提供するなどして、媒介者としてY2の名義を使用させていたものと認められる。

3 まとめ

無免許営業とは、宅建業法3条1項の免許を受けない者が、自己のために宅建業を営んでいると客観的に認められる行為をいい、名義貸しとは、免許を受けた者が、その免許名義を他人に貸与する行為である。

現在はインターネット上のホームページを利用しての募集勧誘が簡便に行える社会環境にあることから、例えば本事例のように、宅建業の免許を受けない者により、類似の行為がなされることが懸念されるところである。このため、宅建業者が依頼者のために営業するにあたっては、その相手方の無免許営業補助や、名義貸しの禁止に抵触することがないよう留意することが必要であり、参考となる事例として紹介するものである。

〈関係図〉

