

最近の判例から (11)－免許取消処分－

宅建業者免許取消処分の取消請求控訴が棄却された事例

(大阪高判 平27・1・29 判例集未登載) 松木 美鳥

役員の刑事処分による宅建業免許の取消処分を受けた宅建業者らが、従前の免許と同一の免許の地位を回復すべき利益がある、行政庁による本件処分は信義則違反である等として、同処分の取消を求めた事案において、原告主張の利益・信頼等は法的に保護すべきものとはいえないとして、その請求を棄却した事例（大阪高裁 平成27年1月29日判決 控訴棄却 上告・上告不受理 判例集未登載）

1 事案の概要

宅地建物取引業者X 1及び同X 2の役員Aが、道路交通法違反及び自動車運転過失傷害罪により、懲役1年、執行猶予4年の判決が確定したこと、宅建業法第5条に規定する免許の欠格事由に該当し、宅建業法第66条第1項第3号に該当したとして、Y（行政庁知事）は、Xらの宅建業免許の取消処分を行った。

その後、新たに免許を取得したX 1は、従前の免許と同一の免許の地位を回復すべき利益があるとして、X 2は、Yの職員等への電話問合せで宅建業に関係のない法令違反は宅建業免許取消の対象外であると説明を受けた（Yはこれを否定）ことから、Yの本件処分は信義則違反であるなどとして、Yに対し免許取消処分の取消を求め本件訴訟を提起した。

原審は、Xらの請求をいずれも棄却したため、Xらは控訴した。

2 判決の要旨

控訴審裁判所は、次のとおり判示し、Xら

の控訴を棄却した。Xらは上告したが、最高裁は上告不受理とし本件判決は確定した。

(1) X 1に本件処分の取消しを求める訴えの利益が認められるかについて

X 1は、本件処分により失った宅建業免許と本件新免許との間には同一性がないから、本件処分を取消して従前の免許と同一の免許の地位を回復すべき利益があると主張する。

宅建業免許の免許証番号欄には、免許付与後の更新回数が記載され、同数字により顧客等が、宅建業者の営業年数や業務の信用性を推し量る目安としたり、宅建業者もそれを期待することがあることは否定できない。

しかし、宅建業免許においては、種類や有効期間、営業内容、更新条件等に差はなく、免許証番号は、行政庁が事務整理等の便宜のために付するもので、宅建業法が上記のような宅建業者の期待を法的利益として保護しているとは認められない。

したがって、顧客等が同数字を参考とすることがあるとしても、それは事実上の効果に過ぎず、そのことをもって、X 1に本件処分の取消しによって回復すべき法律上の地位があるということとはできない。

(2) 信義則違反の有無について

X 2は、委託したB（弁護士）の電話照会において、応対したYの職員等が、役員の有罪判決が宅建業に関係のない犯罪によるものであれば、宅建業免許の取消処分がされる可能性はない旨誤った回答をしたため、X 2はそれを前提に本件刑事判決確定までの間にA

の役員の退任手続をとらなかったのであるから、本件処分は信義則に反すると主張する。

Bが照会にて宅建業法の規定を踏まえて本件刑事判決の内容を正確に伝えたかについては疑問があり、B照会の問題とY職員等の回答との間に齟齬があったとしても、その原因がBの不適切な照会によるものか、取消事由についての回答者の理解が誤っていたのか、その双方であるのかは判然としないが、しかし、仮にX2の主張のような回答をYの職員等がした事実が認められたとしても、その回答は、電話での問合せに対し一窓口職員等がYの内部で確認、検討等することなく、宅建業法に関する解釈・根拠も示さず、その場で口頭により行ったものであるから、弁護士であれば、その回答に疑問を抱いてしかるべきであるし、X2も、免許を受けた宅建業者であり、宅建業法に精通した宅地建物取引主任者を置いているはずであるから、上記のような誤回答をそのまま伝えた弁護士の助言について疑問を抱くことなく信頼したからといって、X2に保護すべき正当な期待があるということとはできない。

(3) 適正手続違反の有無について

X2は、Y職員等が宅建業免許取消しの可能性について誤回答をした経緯があるから、信義則上、本件処分の前に告知、弁解、防御の機会を与えるべきであり、これに反する本件処分は憲法31条に反すると主張する。

しかし、仮にX2主張のとおり誤回答があったとしても、これに対する信頼は、法的保護に値する正当なものとはいえないことは前述(2)のとおりであり、かかる場合に聴聞の機会を付与せず不利処分ができるとする行政手続法13条2項2号を適用することが憲法31条に反するということとはできない。

(4) 憲法22条1項違反の有無について

X2は、宅建業に関係のない法令違反を行

った者についても、法令遵守の規範意識に欠けるとして宅建業免許取消しの対象に含める宅建業法66条1項3号及び5条1項3号の規定は宅建業法の目的に照らして過度に広範な規制であり、憲法22条1項に反すると主張する。

しかし、宅建業に直接関わりのない犯罪行為であっても、業務の運営に携わる役員等が禁錮以上の刑という一定の重い刑事罰を受けたことは、宅建業者が法令遵守の規範意識に欠けることの徴表であるとみることができ、その業務に対する社会的信頼を損なうものであるといえるから、これを宅建業免許の取消事由とすることには必要性、合理性が認められ、同法の目的に照らして過度に広範な規制であるということとはできない。

3 まとめ

宅建業法に関する行政庁等への電話による問合せは、照会の仕方や相手方の勘違いなどによって、質問者の意図とは異なった回答がなされることもあり、法的根拠等を確認するには有効としても、明らかに条文と異なる回答・判断に疑問を抱くことなく信頼することは失当であるとした本件判示は、当然の判断であると思われる。

質問者が法律の専門家である弁護士、宅建業法に精通してしかるべき宅建業者であれば、なおさらといえ、本件裁判所においても、法律専門家として甚だ不自然などとした、厳しい指摘がなされている。

免許取消など特に重要な事項の確認を行う場合においては、あらかじめ根拠規定等を調査した上で、行政庁への確実な確認をする必要がある。

(調査研究部主任調整役)