

出典：裁判所ホームページ（<https://www.courts.go.jp>）の裁判例情報をもとに作成

事件番号	昭和 55(あ)1803	原審裁判所名	福岡高等裁判所
事件名	宅地建物取引業法違反	原審事件番号	
裁判年月日	昭和 57 年 9 月 9 日	原審裁判年月日	昭和 55 年 9 月 24 日
法廷名	最高裁判所第一小法廷		
裁判種別	判決		
結果	破棄差戻		
判例集等	刑集第 36 巻 8 号 731 頁		

判示事項	宅地建物取引業法一三条一項、七九条三号の法意
裁判要旨	宅地建物取引業法一三条一項、七九条三号は、自己の名義をもつて他人に宅地建物取引業を営ませる行為につき、その相手方が右取引業を営む免許を受けていると否とにかかわらず、一律にこれを禁止、処罰する趣旨である。

全文	
主 文	
	<p>原判決を破棄する。 本件を福岡高等裁判所に差し戻す。</p>
理 由	
	<p>本件事件受理申立の理由は、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）一三条が「宅地建物取引業者は、自己の名義をもつて、他人に宅地建物取引業を営ませてはならない。」と規定し、同法七九条三号が右規定に違反した者に対し一定の刑罰を科するものとしているのは、右のいわゆる名義貸しの相手方が宅地建物取引業（以下「宅建業」という。）を営む免許を受けている者であるとこれを受けていない者であるとを問わず、他人に対する名義貸しを一律に禁止、処罰する趣旨であると解すべきであるのに、原判決が、同法の右各規定は右免許を受けていない者に対する名義貸しのみを禁止、処罰する趣旨であると判断したのは法律の解釈を誤っているというものである。</p> <p>おもうに、宅建業法は、宅地建物取引業者は自己の名義をもつて他人に宅建業を営ませてはならないとし（同法一三条一項）、右規定に違反して他人に宅建業を営ませた者は一定の刑に処する旨を規定して（同法七九条三号）、その禁止、処罰の対象となる名義貸しの相手方につき文理上もなんらの限定を置いていないばかりでなく、名義貸しが行われるときには、たとえその相手方が宅建業を営む免許を受けている者であつても、当該取引における名義上の当事者の社会的、経済的信用に依拠して取引を行う宅地、建物の購入者等が不測の損害をこうむるおそれがあること、同法は宅建業を営む者について免許制度を採用しているところ、右名義貸しが行われた場合は、たとえその相手方が右免許を受けている者であつても、当該取引における真の当事者がなにびとであるかが不分明となり、これに対する行政上の監督権を適切に行使することが困難となるおそれがあること等を考慮すると、<u>同法の右各規定は、他人に対する名義貸しにつき、その相手方が宅建業を営む免許を受けている者である場合を除外する趣旨であるとは解されず、その相手方が右免許を受けていると否とにかかわらず、一律にこれを禁止、処罰する趣旨であると解するのが相当である。</u></p> <p>してみると、右の見解と異なり、宅建業法一三条、七九条三号が宅建業を営む免許を受けていない者に対する名義貸しのみを禁止、処罰する趣旨であるとして、第一審判決を破棄し、被</p>

告人らに無罪を言い渡した原判決には、判決に影響を及ぼすべき法令の違反があり、原判決を破棄しなければ著しく正義に反するものと認める。

よつて、本件事件受理申立の論旨は理由があるから、刑訴法四一条一号により原判決を破棄し、更に審理を尽くさせるため、同法四一条三本文に従い、本件を原裁判所に差し戻すこととし、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 谷口正孝 裁判官 団藤重光 裁判官 藤崎万里 裁判官 中村治朗 裁判官 本山亨は退官につき署名押印することができない。裁判長裁判官 谷口正孝)

---

※参考：判例タイムズ 482 号 84 頁、判例時報 1056 号 252 頁、不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉 RETIO76 頁