

諮問番号：令和3年度(2021年度)諮問第4号

答申番号：令和3年度(2021年度)答申第4号

答 申 書

第1 審査会の結論

「熊本県知事（以下「処分庁」という。）が審査請求人に対して行った宅地建物取引業免許取消処分（以下「本件処分」という。）に係る令和3年（2021年）3月17日付け審査請求（以下「本件審査請求」という。）は棄却されるべきである」とする審査庁の判断は、妥当である。

第2 審査関係人の主張の要旨

1 審査請求人

審査請求人が平成28年（2016年）3月4日付けで行った宅地建物取引業の免許申請（以下「本件免許申請」という。）において、審査請求人の代表者及びその配偶者は、専任の宅地建物取引士が他社の建設業許可における経營業務管理責任者とは兼任できないことを知らなかった。また、そのことについて、本件免許申請を依頼した行政書士事務所の担当者からの指摘や説明、本件免許申請の際に行政からの指導・指摘は一切なかった。

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）第66条第1項第8号における不正の手段とは、免許申請書等に虚偽の記載をして免許を受けた場合や脅迫、贈賄等の手段を用いて免許を受けた場合と解されているところ、審査請求人の代表者及びその配偶者は、専任の宅地建物取引士が他社の経營業務管理責任者と兼任できないことを知らず、免許申請書等に虚偽の記載があるとは認識していなかったことから、故意に虚偽の記載をした場合に当たらないため、「不正な手段により免許を受けたとき」には該当しない。

よって、本件処分取消しを求める。

2 審査庁

審理員意見書のとおり本件処分に違法又は不当な点はなく、本件審査請求は棄却されるべきである。

第3 審理員意見書の要旨

1 結論

本件処分に違法又は不当な点はなく、本件審査請求は棄却されるべきである。

2 理由

審査請求人が宅地建物取引業の免許申請書に事実を記載しなかったことで、処分庁は、専任の宅地建物取引士ではない者を、専任の宅地建物取引士であると誤って判断することとなり、免許を与えることとなった。

今回、本件免許申請をした審査請求人又はその申請手続を依頼された行政書士事務所が、仮に、専任の宅地建物取引士の要件を認識できていなかったとしても、免許申請書の添付書類に建設業における経營業務管理責任者としての記載がなされていれば、処分庁において専任の要件を満たしているかどうか、必要な調査、指導ができたと判断できるが、その記載がなされていなかった。

このことは、処分庁としての判断を誤らせた行為に該当し、審査請求人の「不正の手段により第3条第1項の免許を受けたときに該当しない」との主張は採用できない。

第4 調査審議の経過

令和3年（2021年） 9月13日 審査庁から諮問

11月29日 第1回審議

12月22日 第2回審議

第5 審査会の判断

1 本件審査請求に係る審理手続

本件審査請求に係る審理手続は、適正に行われたものと認められる。

2 本件処分の適法性及び妥当性

(1) 法令等の規定について

法第3条第1項では、「宅地建物取引業を営もうとする者は、(略)当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならない」とされ、同項の免許を受けようとする者は、法第4条第1項各号に掲げる事項を記載した免許申請書を提出し、同条第2項各号に掲げる書類を添付しなければならないこととされている。同項各号に掲げる書類の一つとして、同項第4号では、「その他国土交通省令で定める書面」と規定され、これを受けて、宅地建物取引業法施行規則(昭和32年建設省令第12号)第1条の2第1項第5号では、「法第31条の3第1項に規定する宅地建物取引士の略歴を記載した書面」と規定されている。

法第5条第1項では、「都道府県知事は、第3条第1項の免許を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当する場合」においては、免許をしてはならないとされ、同項各号に掲げる事由の一つとして同項第15号では、「事務所について第31条の3に規定する要件を欠く者」と規定されている。法第31条の3第1項では、宅地建物取引業者は、その事務所ごとに「専任の宅地建物取引士を置かなければならない」とされている。

法第66条第1項では、「都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該免許を取り消さなければならない」とされ、同項各号に掲げる免許取消事由の一つとして同項第8号では、「不正の手段により第3条第1項の免許を受けたとき」と規定されている。

(2) 本件処分について

審査請求人は、法第3条第1項に基づく本件免許申請において、法第4条第2項各号に掲げる添付しなければならない書類のうち、法第31条の3第1項に規定する宅地建物取引士の略歴を記載した書面(以下「略歴書」という。)に、他社の常勤役員で経營業務管理責任者であるという事実を

記載しなかった。

略歴書は、現在従事している職務内容を記載すべき書類であり、本件免許申請における略歴書の記入上の注意においても、略歴欄に現在に至るまで正しく詳細に記入し、法人役員の就任及び退任年月日についても記入することが指示されている。

処分庁は、法第31条の3第1項にいう専任の宅地建物取引士を置いているかどうかについて、略歴書に基づき判断しているところ、審査請求人が、本件免許申請における略歴書に他社の常勤役員で経營業務管理責任者であるという事実を記載しなかったことにより、専任の宅地建物取引士とはなれない者を、専任の宅地建物取引士であると誤って判断し、免許をすることとなった。このような処分庁としての判断を誤らせる行為により免許を取得したことは、法第66条第1項第8号の「不正の手段により第3条第1項の免許を受けたとき」に該当するものであり、本件処分が違法又は不当であったとは認められない。

3 結論

以上により、本件処分に違法又は不当な点は認められないから、本件審査請求は棄却されるべきであるとする審査庁の判断は、妥当である。

熊本県行政不服審査会 第2部会

委員 大日方 信 春

委員 仲 次 利 光

委員 中 園 三千代