

第1号様式

法令適用事前確認手続（照会書）

平成21年12月4日

国土交通省 総合政策局  
不動産課長 殿

下記について、照会します。

なお、照会及び回答内容（照会に係る法令の条項の性質上照会者名を公にすることが回答に当たって必要とされる場合にあつては、照会及び回答内容並びに照会者名）が公表されることに同意します。

記

1. 法令名及び条項

宅地建物取引業法第3条1項、同法第12条1項、同法第13条1項

2. 将来自らが行おうとする行為に係る個別具体的な事実

ある法人の宅地建物取引業者（以下、「A」という）が、賃貸借の、貸主代理権限を有する場合にあつて、

① Aの取引の相手方（借主）との間で、同法第34条（取引態様の明示）、同法第35条（重要事項の説明等）、同法37条（書面の交付）して、その全ての取引態様の明示につき、「媒介」乃至「媒介業者」とする取引を成立させようとしている。

一方、

② Aの従業者（以下、「丙」という）が、Aの明示する取引態様である「媒介」に反し、（1）Aの有する貸主代理権限に基づく代理契約、並びに、（2）丙が、予め貸主に、名義・押印の使用承諾を得て、賃貸借の貸主を代理し、丙を作成者として、同法第37条書面の貸主欄に、直接貸主名義を記入し、「貸主苗字」の刻された市販の印鑑を押印して、同法37条書面を取引の相手方（借主）に、交付を予定するものである。

尚、事情があつて、同法37条書面の貸主欄は、「（貸主）代理人A」とした、記載方法に拠らず、上記の手法を用いた、所謂、「代筆・代理押印」とする。

上記の行為をした場合、

Aは、少なくとも、①取引の相手方に対して、同法第34条、同法第35条違反に

対する不利益処分が予想されるが、一方、②丙の行為が、同法3条1項並びに、同法第12条1項に該当し、不利益処分の適用を受けるか否かについて、照会を行うと共に、加えて、丙の行為が、同法第12条1項に該当し、不利益処分の適用を受ける場合に、Aが、同法第13条1項に該当し、不利益処分の適用を受けるか、否かについても、照会を行うものである。

### 3. 当該法令の条項の適用に関する照会者の見解及びその根拠

(見解)

- 一、 丙の行為は、同法3条1項並びに、同法第12条1項に該当し、不利益処分の適用を受けるものと判断する。
- 二、 Aは、同法第13条1項に該当しないと料する。

(根拠)

- 一、 について。
  - イ、 同法第3条1項における、宅地建物取引業の定義を、同法第2条1項2号に明示のとおり、「賃貸借の代理で業として行うものは、免許を受けなければならない。」と、定めている。
  - ロ、 A(法人)であるとき、丙は、Aの表見代理として、Aの免許において、宅地建物取引業に従事すること自体は、明らかに差し支えない。これは、Aが、貸主代理権を有する場合であっても、取引の相手方(借主)と成立させるAの取引態様が「媒介」であるとき、当然に、取引の相手方(借主)に、Aの貸主代理権を行使できず、Aの明示した取引態様に従って、丙は、「媒介」に係る、業務執行を履行する限り、明らかに、差し支えないのである。
    - しかし、前記2-②- (1)で、Aの取引態様明示に反し、丙が、取引の相手方(借主)に、貸主代理権の行使を企図するとき、根拠となるAの表見代理は成立しない。
    - また、前記2-②- (2)で、所謂、「代筆・代理押印」をする場合、丙が、名義人(貸主)の承諾を得て、その名義を使用し、押印をした場合、原則として、有形偽造に該当しない使用者行為として、取引推進を主張する本件取引の担当者が丙である。
    - しかし、賃貸借契約の締結の為に、丙の「代筆・代理押印」行為である以上、賃貸借契約書中の貸主欄の記載は、その文書の性質上、作成名義人以外の者(丙)が、これを代理作成すれば、賃貸借の代理が成立すると解すべきであるから、即ち、同法第2条1項2号に該当し、同法第3条1項並びに、同法第12条1項に該当する。
    - 従って、丙が予め、貸主の承諾を得ていたとしても、それを以ってする「代筆・代理押印」行為は、広義の賃貸借の代理行為であると判断した。

もともと、宅地建物取引業法で、具体的に使用者と代理人とを区別するのは困難である。

二、について。

丙の行為につき、悪意・有過失のAだが、取引態様である「媒介」で取引を行う場合、本来、明らかに、行使できないAの貸主代理権である。

丙の行為を黙認し、取引成立に至るとしても、Aの丙に対する、同法第13条1項に該当するAの貸主代理権限は、本件取引において行使できないことは、明らかである。

従って、行使不可能なAの貸主代理権を、丙が表見代理したとしても、これを以って、Aの丙に対する名義貸しに該当しないと思料する。

#### 4. 公表の延期の希望（希望する場合のみ）

希望しない。

#### 5. 連絡先

以上