

答申第41号（諮問第42号）

集合住宅の販売行為に対する宅地建物取引業法違反についての審査と処分に関する記録一切の不存在決定に対する異議申立ての件に係る答申書

1 審査会の結論

対象公文書を不存在とした決定は妥当である。

2 諮問事案の概要

(1) 公文書開示請求

異議申立人（以下「申立人」という。）は、情報公開条例（以下「条例」という。）第11条の規定に基づき、群馬県知事（以下「実施機関」という。）に対し、平成14年4月2日、「集合住宅を申立人に売却するときに示した売主の図面が引渡し物件と相違しており、その販売行為は宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）に違反しているが、その宅建業法違反についての審査と処分に関わる記録一切」の開示請求（以下「本件請求」という。）を行った。

(2) 実施機関の決定

実施機関は、平成14年4月15日、本件請求に係る公文書を「集合住宅を申立人に売却するときに示した売主の図面が引渡し物件と相違しており、その販売行為は宅建業法に違反しているが、その宅建業法違反についての審査と処分に関わる記録一切」（以下「本件公文書」という。）と特定し、本件公文書について不存在決定（以下「本件処分」という。）を行い、本件処分の公文書の不存在理由を次のとおり付して、申立人に通知した。

・請求のあった事案については、違反がないと思料したため、審査と処分に係る公文書は作成していない。

(3) 異議申立て

申立人は、行政不服審査法第6条の規定に基づき、平成14年4月30日、本件処分を不服として実施機関に対し異議申立てを行った。

(4) 諮問

実施機関は条例第26条第1項の規定に基づき、群馬県公文書開示審査会（以下「審査会」という。）に対して、平成14年5月28日、本件処分の取り消しに係る異議申立事案の諮問（以下「本件事案」という。）を行った。

3 申立人の主張要旨

申立人が主張している異議申立ての理由を要約すると、次のとおりである。

(1) 異議申立ての趣旨

本件処分の取り消しと、文書の開示を求める。

(2) 条例における不存在の解釈について

実施機関は、購入者及び業者の事情聴取を行い、証拠書類について確認したことを認めている。条例は、県は県民の知る権利を尊重し、県の保有する情報を公開するとともに説明する義務を果たすと定めている。よって、本件公文書の開示を求める。

(3) 本件公文書の内容と開示すべき理由について

宅建業法では、実施機関はその免許を受けた業者が宅建業法に違反した場合において必要な指示その他の監督ができると定めており、宅地建物の購入者は宅建業法

において保護されることとなっている。

申立人が実施機関に提出した資料にも明らかなように、販売業者は事前に申立人に対して示した図面とは異なる竣工をしたことを認めている。また、パンフレットには施行した内容に比して著しく優良であるかのような表示がされている。このことは宅建業法違反に該当し、実施機関が違反がないとした処分は裁量権のゆ越または濫用である。

実施機関は購入者及び業者の事情聴取を行い、証拠書類について確認したことを認めている。よって、当該審査に関わる記録一切の公開を求める。

また、仮に審査の結果宅建業法違反がないとしても、実施機関は免許交付者・監督者として宅建業法に則して消費者である申立人にその審査内容と不作為の理由を詳細かつ具体的に説明する義務がある。

4 実施機関の主張要旨

実施機関が主張している不存在の理由を要約すると、次のとおりである。

(1) 条例における不存在の解釈について

条例は、その前文で「県政は、県民自らの意思と責任で担うこと」、「そのためには、県は情報の公開と説明責任を果たし、県民の必要な情報を収集し、創造すること」、「ただし、県民のプライバシーや公共の利益を守りつつ、県民との相互の信頼関係を築くこと」とその制定理念を記し、第1条において「情報公開の総合的な推進に関し必要な事項を定めるとともに、公文書の開示を請求する権利を明らかにし、もって県が県政に関し県民に説明する責務を全うすることにより、県民の理解と信頼の下に公正で透明な行政を推進し、県民による県政への参加を進めていくことを目的とする」としている。そして、第11条において「何人も、この条例の定めるところにより、実施機関に対し、当該実施機関の保有する公文書の開示を請求することができる」と定めている。

条例は、第2条第1項において「実施機関」として知事、議会等を定義し、同条第4項において「公文書」を実施機関の職員が職務上作成し、または取得した文書であって、当該実施機関の職員が組織的に用いるものとして、当該実施機関が保有しているものと定義している。したがって、実施機関が公文書を保有しているかどうか、不存在か否かを決するものである。

(2) 開示請求に係る本件公文書の記載事項について

宅建業法は、宅地建物取引業者が行う取引に対して、業務の適正な運営と取引の公正を確保し、購入者等の利益の保護を図ることを目的としている。

一般に、取引に関して紛争が生じた場合は、実施機関、あるいは業者が所属している団体が相談窓口となり、紛争の解決に当たっている。実施機関では、受付時に購入者等の相談内容が宅建業法に関わるものか、民事的なものを区分けし、民事的なものについては、市町村・弁護士会等の法律相談窓口を紹介している。また、宅建業法に関わるものについては、取引に関わる証拠書類の提出を求め、違反の有無について内容を確認し、業者に宅建業法違反がないと思われる場合は、業者に購入者等の相談内容を伝え、両者の話し合いにより解決することを勧めている。

内容確認の結果、業者に業法違反があると思われる場合は、業者から報告（宅建業法第72条第1項）を受けた後に、相談者・業者の聴取内容と、証拠書類を再確認し違反内容の確定をし、業者指導をすることで改善される場合は、業の適正な運営を確保し、または健全な発達を図るため必要な指導、助言及び勧告（宅建業法第71条）をすることとされている。

宅建業法違反についての行政処分については、行政手続法及び宅建業法の規定に基づく手続を行い、指示・業務停止、免許取消（宅建業法第65条、第66条）を行うこととされている。

開示請求に係る文書は、宅建業法違反についての審査と処分に関する文書が該当すると判断した。

（3）公文書を開示しない理由

本件事案は、実施機関が紛争相談業務の中で受付をし相談を受けた案件に関するもので、当初は、（財）不動産適正取引推進機構に対する特定紛争処理の申立であった。当該申立は紛争関係にある当事者が連名で申し立てる必要があるが、販売業者が同意しなかったため申請ができなかったものである。申出事項は、「売買契約を錯誤により解除。契約日から解除日の間に生じた損害賠償の請求。」であった。

実施機関では、この相談業務の手続の中で、申立人の申出事項に基づき宅建業法第32条の誇大広告の禁止に抵触する部分があるか、また、第35条の重要事項説明に関して説明義務違反があるか等を確認、検討したが、内容的に実施機関が宅建業法違反を問えるものではなく、物件の不具合に対する補償要求と判断したため、当事者間で民事的解決を図るものと思料した。

したがって、宅建業法違反についての審査と処分に関する公文書は作成していないため、条例第18条第2項の規定により公文書不存在決定を行った。

5 審査会の判断

当審査会は、本件事案について審査した結果、次のとおり判断する。

（1）判断に当たっての基本的な考え方について

条例は、第1条に規定されているとおり、公文書の開示を請求する権利を明らかにし、県が県政に関し県民に説明する責務を全うすることにより、県民の理解と信頼の下に公正で透明な行政を推進し、県民による県政への参加を進めていくことを目的として制定されたものであり、原則開示の理念のもとに解釈・運用されなければならない。

しかし、条例の前文にあるとおり、情報の公開により、県民のプライバシーや公共の利益の侵害など、本来の目的が阻害されてはならないとされており、この公文書開示請求権も絶対的で無制限な権利ではなく、条例第14条各号に規定されている非開示情報に該当するかどうかによって決せられるべきものである。

なお、本件事案は不存在が争われているものであるため、当審査会は、原則開示の理念に照らし、本件公文書が不存在である合理的な理由が存在するかどうかをその文理及び趣旨に従い、事案の内容に即し具体的に判断するものである。

（2）宅建業法に基づく行政処分の手続、並びに不動産取引をめぐる苦情、紛争の処理

手続について

宅建業法では、宅地建物取引業の適正な運営を確保するため必要があると認める時は、第72条に基づき業者または相手方の事情聴取、並びに現場等の調査を行うことができる旨を定めている。調査の結果、違反事実が認定されるとその軽重に応じ行政指導、または行政処分が行われることとなる。

実施機関では、不動産取引をめぐる苦情、紛争等に関する相談業務を行っているが、相談内容が宅建業法に関わる場合には取引に関わる証拠書類（契約書、重要事項説明書、領収書等）の提出を求め、宅建業法上の違反の有無について内容確認を行っている。そして、違反がないと思料される場合は、紛争の相手方に相談者の苦情内容等を伝え、当事者間の話し合いにより解決することを勧めている。

（3）公文書の特定について

本件請求に至る経過を整理すると、平成13年3月21日に申立人は実施機関に（財）不動産適正取引推進機構（以下「機構」という。）への調停依頼のため、紛争処理依頼書を提出し、その中で、集合住宅の売主に対し土地付建物売買契約の錯誤による解除と、契約日から解除日の間に生じた損害賠償請求を求めた。機構への調停依頼は、紛争関係にある当事者が連名で申し立てる必要があるため、実施機関は売主に申立人の意向を伝え連名での申し立てに応じるよう斡旋したが、売主の同意が得られなかったため、機構への申し立ては成立しなかった。

その後、申立人から実施機関に対し当該相談に対する実施機関の見解について照会があったため、実施機関は、平成13年10月31日付で回答を行った。内容は、「当事者間において民事的解決を図る問題であり、宅建業法をもって実施機関が係わる問題ではない。」というものであった。

以上の経過を経て本件請求が提出された。

審査会では、申立人の本件請求の内容を確認するため、平成14年10月23日付で申立人あてに文書照会を行った。それに対し、申立人から平成14年10月31日付で「1 平成13年10月23日付けでなした住宅課長あて紛争処理で青田売り時点で閲覧に供された設計図書と引き渡しを受けた物件とが相違している（宅地建物業法違反）ことは通知済みです。2 平成13年3月21日以降に行った(1)調査（特に青田売り時点で買主等に示した設計図書と当該物件の現状の相違）(2)審査(3)処分または不作為の決定に関する公文書（理由記載のあるもの）を請求します。」という回答があった。

これらのことから、宅建業法違反に係る行政指導ないし行政処分の内部意志決定に該当する公文書を対象とする請求と認められる。

（4）公文書の不存在について

審査会において、申立人の主張する平成13年3月21日付「紛争処理依頼書」を始め関係すると思われる公文書の内容を確認したところ、宅地建物紛争相談とした文書並びに申立人の照会に対する回答案に関する文書の作成等は認められたが、違反事実の認定から行政指導または行政処分に至る内部意志決定に関する文書は確認できなかった。

実施機関は重要事項説明書や売買契約書の確認、並びに業者への事情聴取を行っ

た結果、当該事案は宅建業法違反を問えるものではなく、当事者間で民事的解決を図るのが相当と認められたため、宅建業法違反についての審査と処分に関する公文書は作成していないとしている。この実施機関の主張内容に特段の不合理な点は認められない

以上のことから、宅建業法違反についての審査と処分に関する公文書は不存在であることが認められる。

6 審査の経過

当審査会の処理経過は、以下のとおりである。

審 査 会 の 処 理 経 過

年 月 日	内 容
平成14年 5月28日	諮問
平成14年 6月13日	実施機関からの理由説明書を受領
平成14年 7月11日	異議申立人から意見書を受領
平成14年 9月24日 (第81回審査会)	審議(本件事案の概要説明) (異議申立人の口頭意見陳述文代読) (実施機関の口頭意見陳述)
平成14年10月31日 (第82回審査会)	審議(実施機関の補足説明及び質疑応答) (異議申立人の回答代読)
平成14年12月 2日 (第83回審査会)	審議
平成15年 1月23日 (第84回審査会)	審議
平成15年 2月19日	答申