

第2章 免許

宅建業を営もうとする個人・法人は**都道府県知事** or **国土交通大臣**の免許が必要になります。

この免許を受けたものを「**宅地建物取引業者**」(略：宅建業者)といいます。

宅建業法の立法目的は「**消費者の保護**」と「**流通の円滑化**」です。

この目的を達成するために、不動産の取引はだれもができる商売でなく、

「ちゃんと正規の手続きを踏んだ業者しかしなきゃだめよ」という**免許制度**にし、
おカミの監視下に置こうってなったわけです。

免許権者(おカミ)は「**宅建業者名簿**」を備えることで、どんな業者がいるかを管理しています。

ちなみに次の団体は免許なしで宅建業ができます。**監視下に置く必要がないから**です。

宅建業の免許が不要な団体

- **国、地方公共団体** (そもそも免許を出す側)
- **独立行政法人都市再生機構**(「UR」のことです)、**地方住宅供給公社**
- **信託会社・信託銀行** (免許なしでできるが、国土交通大臣に**届け出は必要**)

※ 上記のものを媒介・代理する場合は免許が必要です。

※ 「農協(JA)」は免許が必要です。

免許がおりて、無事に宅建業者になれたときに、以下のような**免許証**が交付されます。

宅地建物取引業者免許証

商号又は名称	株式会社 ○○不動産
代表者氏名	宅建 太郎
主たる事務所	○○県○○市1-2-3
免許証番号	知事 or 大臣(1)第23456号
有効期間	令和○年○月○日～令和○年○月○日

宅地建物取引業法第3条第1項の規定により、宅地建物取引業者の免許を与えたことを証する

令和○年○月○日 都道府県知事名
or 国土交通大臣名

【コラム】 免許制度

日本国憲法には職業選択の自由がありどんな商売しても勝手じゃないか！

もちろんそうなんです、憲法には「**公共の福祉**」という縛りがあります。

宅地や建物の取引は**通常高額**であり、また業界や法律の**専門的な知識**が必要とされます。

専門的なことを誰もができるようになってしまったら世の中が混乱しちゃいます。

車の運転だって、免許がない人間が運転してはならんのです。

ある程度の技術を持った人が車の運転をしないと、世の中が事故だらけになってしまいます。

1節 免許権者

免許権者(めんきょけんじゃ)というのは

「君は宅建業をしいいよ♪」と免許を出す権限のある人のことです。

都道府県知事と国土交通大臣にその権限があります。

宅建業の免許権者

- ・一つの都道府県内に事務所がおさまるとき ⇒ 都道府県知事の免許
- ・二つ以上の都道府県に事務所がまたがるとき ⇒ 国土交通大臣の免許

ある業者がA都道府県にのみ本店がある場合、A都道府県知事の免許をもらいます。

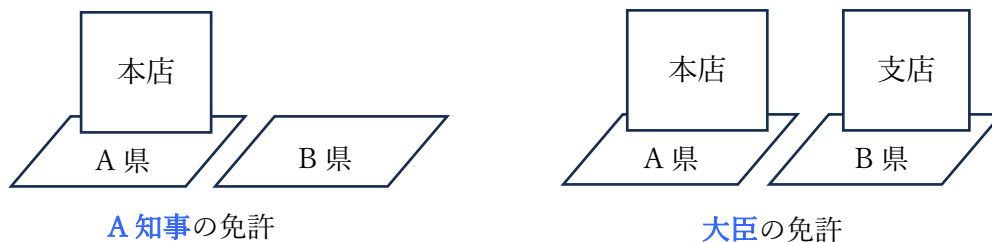
ある業者がA都道府県に本店、B都道府県に支店がある場合、大臣の免許をもらいます。

一方、事務所が他県にまたがらないとき、

例えばA県内に本店、A県内に支店が20か所など沢山あったとしても、

他県にまたがっていない以上、免許権者はA都道府県知事になるってことです。

【図で記憶】 免許権者



【発展】 条件(じょうけん)

免許権者は免許を与えるときや更新するときに条件を付けることができます

「〇〇という条件を満たせば宅建業してもいいよ」というもの。

運転免許を取るときに「メガネをかければ運転していいよ」みたいなものです。

もし業者が設定した条件に違反した場合、免許権者は免許の取消しができます

(これは任意です。免許権者が取消しをしなければならないわけではないです。)

【大事な考え方】 個人と法人

宅建業の免許を受けることは、個人でも法人(会社)でもできます。

では、Aが個人事業として宅建業の免許を受けたが、

その後Aが会社Bを設立し代表となった場合、A個人の免許で宅建業ができるでしょうか？

個人Aと法人(会社)Bは法律上別人格と扱われますから、Aの持っている免許を承継(引き継いで)してB法人で営業をすることはできず、改めて法人Bとして免許の申請をしなければいけません。

2章で議論する免許の話は全て「宅建業者」に関する話です。

業者に属する「宅建士」という資格の話は4章で議論します。

誰が免許権者になるかという事例問題がよく出ますので、少し詳しく見ていきます。

事前の準備として、宅建業法における「事務所」とは何かを把握しましょう。

宅建業法における「事務所」

- **主たる事務所**（本店）
- 宅建業を行っている**従たる事務所**（支店）
- **継続的に**業務を行う施設を有する場所で、**契約締結の権限を有する使用人**がいる場所
※案内所・モデルルームは事務所にはなりません。（第3章で詳しくやります）

支店自体が宅建業をしていなければ、その支店は宅建業法上の「事務所」となりません。

逆に、支店が宅建業をしているとき、本店は宅建業をしていなくとも

宅建業をしているとみなされます。（だって本店が支店を管理してるんでしょ）

事例 次の場合、免許権者は誰になるか。

- ① A 県に本店(宅建業) B 県に支店(宅建業)
- ② A 県に本店(**建設業**) B 県に支店(宅建業)
- ③ A 県に本店(宅建業) B 県に支店(**飲食業**)

① A 県、B 県に事務所がまたがるので「大臣免許」が必要

② B 県の支店は宅建業をしているので事務所。

支店が宅建業をしているので**本店も宅建業をしているとみなされる**ので本店も事務所。

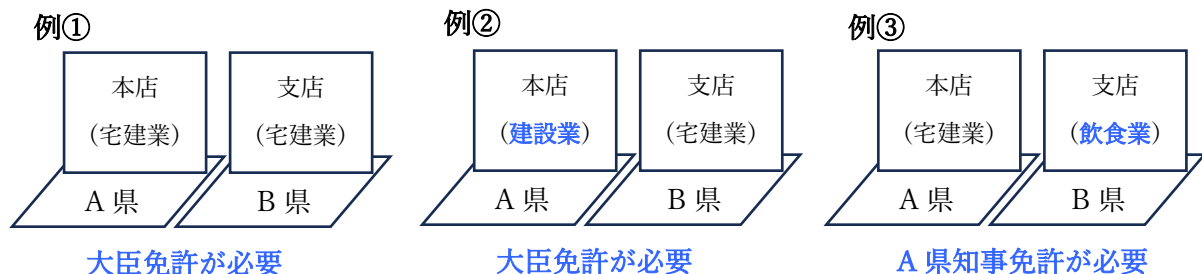
よって A 県、B 県に事務所がまたがるので「大臣免許」が必要。

③ 本店は問答無用で事務所。B 県の支店は宅建業をしていないので事務所ではない。

よって A 県のみに事務所があることになるので、「A 県知事」の免許が必要。

下のような図を使って記憶しておきましょう。

【図で記憶】免許権者



2節 免許の期限・更新・返納

免許権者から交付された免許証に関するルールを見ていきます。

1 免許の期限・更新・範囲

免許の期限・更新・効力の範囲を確認しましょう。

免許の期限・更新・効力の範囲

期限 : 5年間

更新 : 免許の期間満了 90 日前から 30 日前の間に申請

効力の範囲 : 日本国内すべて

A 都道府県知事の免許を受けた業者があれば、日本全国どこでも宅建業ができます。

ただし、この業者が規模拡大で B 都道府県にも **事務所を出す** となった場合、

今度は大臣の免許がないと、どの都道府県でも宅建業ができなくなります。

【発展】更新申請をしたが、旧免許の期間内に新免許の処分がされなかった場合

規定通り、期間満了の 90 日前～30 日前の間に更新の手続きをしたとしても、申請時期が 3 月・12 月末など **役場の繁忙期** の場合、旧免許の有効期間内に新しい免許の処分がされない場合があります。

このとき、更新申請した業者は規定通りの手続きをしているので何の落ち度もありません。

この場合、旧免許は **有効期間満了後でも効力を有する** ことになります。(効力が延長します)

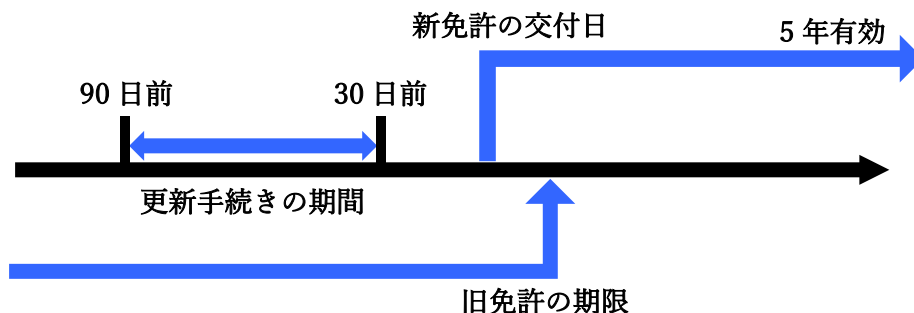
その後、新免許証が交付されると、新免許の有効期間は交付の日から 5 年でなく、

「旧免許」の有効期間満了の「翌日」 からとなります。

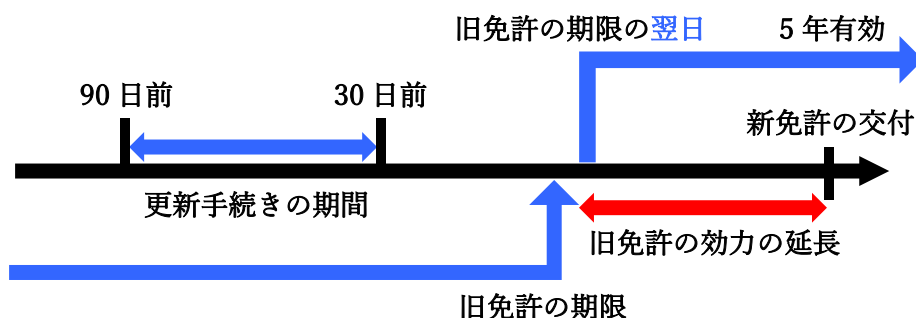
文章で覚えるのは難しいので、次の図で覚えてください。

【図で記憶】免許の更新

【何の問題もない場合】



【旧免許の有効期間内に新免許が交付されなかった場合】



2 免許の返納

手に入れた免許を、有効期限が残っている状態で免許権者に返す手続きが**返納**です。

よく高齢者ドライバーが「車の運転が不安になってきたから免許証を返すわ」ってやつと同じです。宅建業の免許を返納する場合は以下の通りです。

免許の返納事由

- ・ 免許換えにより**効力を失った前の免許証**を返すとき
- ・ **免許の取り消し**をされたとき
- ・ 再交付後に**失くした免許証**が出てきたとき
- ・ **廃業の届出**を出したとき

※免許の**更新申請を忘れ**、期間が満了したときは免許証を返納する必要はありません。

有効期限が切れているものを返す意味がないからです。

3節 免許換え

1 免許換えとは

免許換え（めんきょがえ）

宅建業者が事務所の**新設・廃止・移転**をするにあたり、
新たな免許権者から**新規の免許を受け、従前の免許が失効**すること

免許換えが出てくるのは、事務所の新設・廃止・移転によって、
事務所が都道府県をまたいだり、またがなかったりして**免許権者が変わるとき**の話です。
同じ都道府県内で新設・廃止・移転しても、免許権者は同じなので、免許換えの議論はおきません。

免許換えをした場合、新たな免許権者から**新しい免許が発行**されますので、
免許換え後の免許の有効期限は、**免許換えをしてから新たに5年間**の期限となります。

免許換えは新事務所で**事業を開始する前に手続き**をしなければいけません。
事業開始した後に免許換えをするのはダメです。
免許換えの申請をしてから、新たな免許が下りるまで数か月程度の時間がかかるので、
事務所の新設・廃止・移転をする場合は、余裕をもって免許換えをする必要があります。

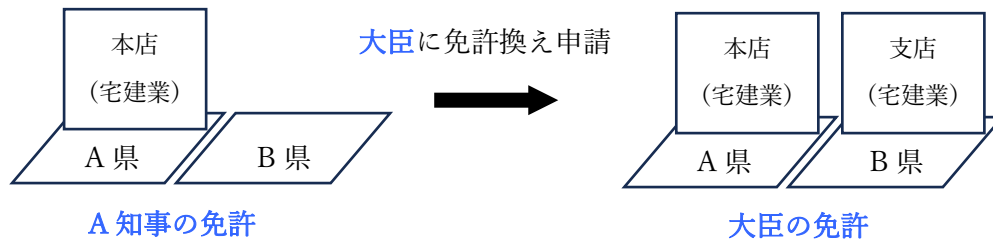
2 免許換えの手続き

宅建業者が免許換えをする具体的なケースを見ていきましょう。

① 従たる事務所の新設

業者が事業の拡大するため、**他都道府県に支店を出す**ような場合が該当します。

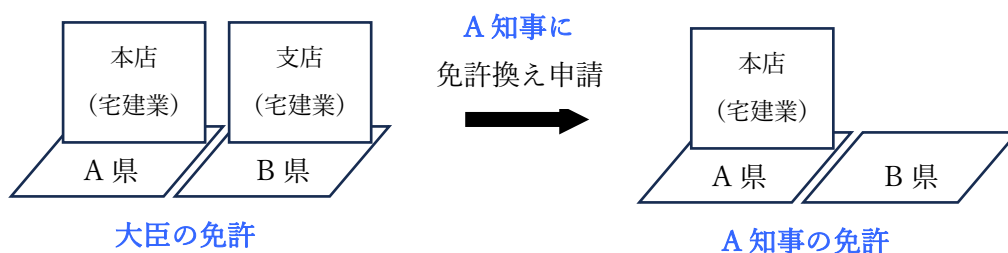
事務所が都道府県をまたぐことになるので**大臣の免許**が必要になります。



もともと A 都道府県知事の免許を持っていた業者が、B 都道府県にも事務所を出す場合、国土交通大臣へ免許換えの申請を行います。

② 従たる事務所の廃止

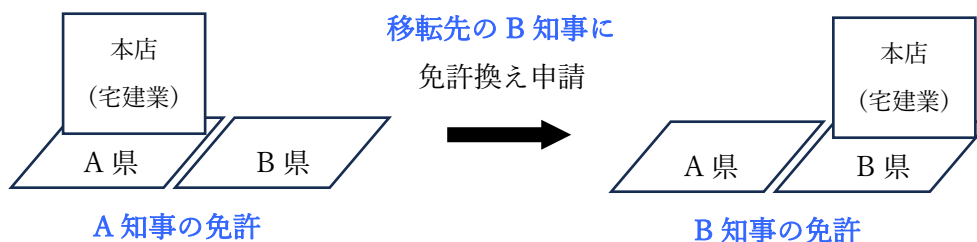
業者が事業を縮小するため、**他都道府県の支店を廃止する場合**が該当します。



もともと A 都道府県に本店、B 都道府県に支店がある業者の場合、現状、大臣の免許を得て営業をしています。このたび、B 都道府県の支店をつぶすことになりました。結果、A 都道府県の本店が残るだけなので大臣の免許ではいけません。改めて **A 知事に申請をして** A 知事の免許を取る必要があります。

③ 主たる事務所の移転

A 県で営業をしていたが、なにかしらの事情で B 県に**事務所を移す**場合です。



この際、**移転先の都道府県知事 B** に免許換えの申請を行います。

4節 免許に関する届出

運転免許証などで、引っ越しにより住所が変わったら、管轄の警察署に届出をしますよね。

宅建業者も免許の内容に一定の事項に変更があった場合には

免許権者に「変更があったよ」と知らせる必要があります。次のような場合です。

- ① 名簿の内容に変更があった場合
- ② 宅建業者でなくなった場合

各々見ていきましょう。

1 名簿内容に変更があった場合（変更の届出）

免許権者は「宅建業者名簿」を備えることで、どんな業者がいるかを管理しています。

以下はその名簿の記載事項であり、

グレーの箇所は、変更があった場合に[免許権者への届け出が義務付け](#)されています。

- ・ 免許証番号・免許の年月日
- ・ 宅建業以外の事業を行っているときはその事業の種類
- ・ 指示処分や業務停止処分があった場合は、その年月日とその内容
- ・ 業者の[名称・商号](#)
- ・ [事務所](#)の所在地・名称
- ・ 法人の[役員](#)(非常勤・監査役も含む)、[政令で定める使用人の氏名](#)
- ・ 事務所ごとに置かれる[専任の宅建士の氏名](#)

※役員、宅建士の異動があった場合は届出の義務があるということです。

※氏名は希望がある場合に[旧姓を併記](#)できます。

※人間の[住所](#)が変わっても変更の届出は不要です。

※[宅建業以外の事業の種類](#)が代わっても届出不要です。

【変更の届出の方法】

期限 変更が生じてから [30 日以内](#)

届け出先 [免許権者](#)、つまり[知事 or 国土交通大臣](#)

免許権者は業者の最新の情報を管理しておきたいですから、

業者に変更があってから 30 日以内の届出義務があるということです。

2 宅建業者でなくなった場合

宅建業者でなくなる場合は次の5つです。

個人の業者	死亡、
法人の業者	合併、破産、解散
個人・法人両方	廃業

上記のことが発生したとき、免許権者にそのことを知らせなければなりません。

【誰がいつまでに届け出をするのか】

死亡・・・相続人が死亡を知った日から30日以内
 合併・・・消滅会社(くっついて無くなる方)の代表役員が、30日以内
 破産・・・破産管財人が、当事者が破産してから30日以内
 解散・・・清算人が、法人の解散の時から30日以内
 廃業・・・代表役員(個人ならば本人)が廃業したときから30日以内

すべて、30日以内に免許権者への届け出が義務付けされています。

業者でなくなるので、免許の効力も失効します。

死亡・合併	そのときに当然に失効する
破産・解散・廃業	届出をしたときに失効する

法律にでてくる「当然に」という表現は、「何もしなくとも・自動的に」という意味です。

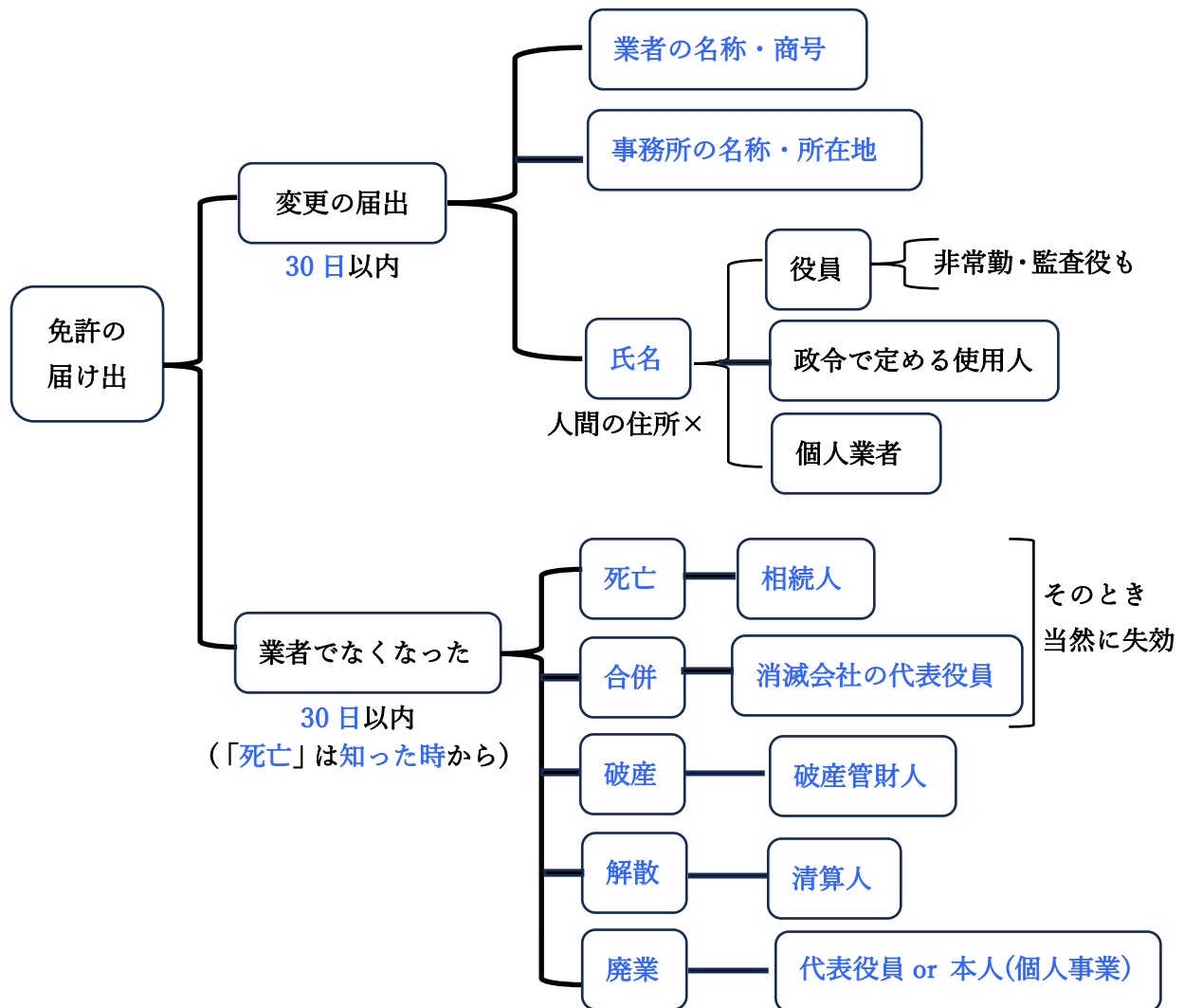
深入りは禁物ですが、語句の簡単な説明もつけておきます。

合併・・・複数の法人が一つの法人にまとまること。法人の「相続」と考える。
 (合併後に存続する会社が、合併により消滅する会社の権利義務の一切を引継ぐこと)
廃業・・・個人、法人が特定の事業をやめること。
解散・・・法人を消滅させる手続き。法人格が消滅する。
破産・・・債務者が経済的に破綻して、債権者に対し債務を弁済することができない状態

清算人・・・法人を解散するときに清算の仕事をする人
破産管財人・・・破産手続での財産の換価や債権者への配当などをする人

ここまでの内容を、図で横断的に把握しましょう。

【図で記憶】免許権者への届出義務があるもの



3 みなし宅建業者

例えば、個人の宅建業者がいたとして、
買主に物件の引渡しをする前にその業者が死亡してしまったとしましょう。
免許は死亡時に失効することになりますが、これでは引渡しを受けていない買主が困ります。

こういう事態を想定して、宅建業法では
宅建業者の免許が失われた場合でも、**宅建業者であったもの**またはその**一般承継人**は
免許の効力がなくなる前に行った契約を結了させる目的の範囲内で、
なお**宅建業者とみなされる**と規定されています。
一般承継人は、契約途中のものを最後まで責任をもって実行しなさいということです。

一般承継人（いっぽんしょうけいにん） 業者の地位や権利・義務をまるごと引き継ぐ人のこと
業者が死亡⇒相続人、合併⇒存続会社 が一般承継人に当たります。

5節 欠格事由

欠格事由(けっかくじゆう)とは「**法律で要求されていることが欠けている原因・理由**」のことです。

「欠格事由に当てはまる者＝宅建業者にふさわしくない者」は免許の申請をしても、免許が下りず、すでに免許を持っているものが欠格事由に該当することになったら、免許は**取消し**されます。

おそらく、この分野は宅建業法の中でも難解で、覚えることが多い分野になります。

ここでは覚えやすいようにリスト化していますので、ゴロなどで闇雲に覚えられないようにして下さい。

欠格事由(免許を受けられない人)のリスト

○ 覚えようとしなくとも、一般常識的に判断できるもの

- ① 専任の**宅建士の設置義務を欠く**もの
- ② **暴力団員**が支配する会社・法人
- ③ **暴力団員**である個人
- ④ **心身の故障**で宅建業を適正に営むことができない者

○ 悪い会社・個人

- ④ **暴力団員でなくなって5年経過**していない者(元暴力団員)
- ⑤ 宅建業に関して**不正または不誠実な行為**をするおそれが明らかなもの
- ⑥ 免許の申請前**5年以内**に、宅建業に関して不正または著しく不当な行為をした者

○ 破産者

- ⑦ 破産者で**復権を得ない**者

○ 一定の刑罰を受け、「刑の執行終了」または「刑の執行を受けることがなくなった時」から5年間経過しない者

- ⑧ **禁固・懲役刑**に処せられた者
- ⑨ **暴力系の罪**で**罰金刑**に処せられた者
- ⑩ **宅建業法違反**で**罰金刑**に処せられた者

○ 免許取消処分に関する事項

- ⑪ 一定の理由で**免許取消処分の日**から**5年間経過**していない者
- ⑫ 一定の事由による免許取消処分前に**解散・廃業届**を出し、その日から**5年経過**しない者
- ⑬ 一定の事由による免許取消処分の**聴聞公示前60日に役員**であって、**5年経過**していない者

○ その他

- ⑭ **未成年の法定代理人**が③から⑬のいずれかに該当するとき
- ⑮ 会社の**役員・政令で定める使用人**が③から⑬のいずれかに該当するとき

①から⑥はそのまま読めば理解できると思うので、⑦から解説していきます。

1 破産者 (⑦)

⑦ 破産者で復権を得ない者

破産者で復権を得ない者は免許を得ることができません。

ただし、破産者が復権を得れば、直ちに免許を受けることができます。

【コラム】 「復権を得ない」とは

「復権を得ない」とは「破産手続きの開始決定～免責許可決定まで」の期間のことを指します。
以下、破産から免責までの大まかな流れを説明します。

- ① 借金まみれで支払う能力もない（支払い不能状態になる）
- ② 裁判所に破産手続きの開始決定をしてもらう
- ③ 裁判所が調査（ほんとに借金まみれかどうか調べる）
- ④ 裁判所が免責許可決定を下す(これが復権)

この破産手続きの開始決定から免責許可が出るまでの期間が「破産者」呼ばれる期間です。

この期間は資格制限もされ、様々な仕事に就くことができなくなります。

④の裁判所が「君は債務を払えないね、では借金をチャラにしよう」というのが免責許可決定です。
この時、破産者は復権をし「フツウの人」にもどり、資格制限もなくなるってわけです。
だから復権を得れば制限がないので直ちに免許を受けることができます。

2 一定の刑罰を受けた者(⑧～⑩)

次の刑に処せられた者は、「刑の執行終了」または「刑の執行を受けることがなくなった時」から5年間経過しないと免許を受けることができません。

- ⑧ 禁固刑・懲役刑に処せられた者
- ⑨ 背任罪・暴力系の罪で罰金刑に処せられた者
- ⑩ 宅建業法違反で罰金刑に処せられた者

「刑の執行終了」とは、「刑期満了で刑務所から出所すること」や「罰金を払うこと」を意味します。

「刑の執行を受けることがなくなった時」とは、仮出獄(仮釈放)の後に刑の残りの期間を経過したときからという意味です。(深入りしなくていいです)

【大事な考え方】 刑罰の種類

(重) 死刑 ⇒ 懲役 ⇒ 禁固 ⇒ 罰金 ⇒ 拘留 ⇒ 科料 ⇒ 没収 (軽)

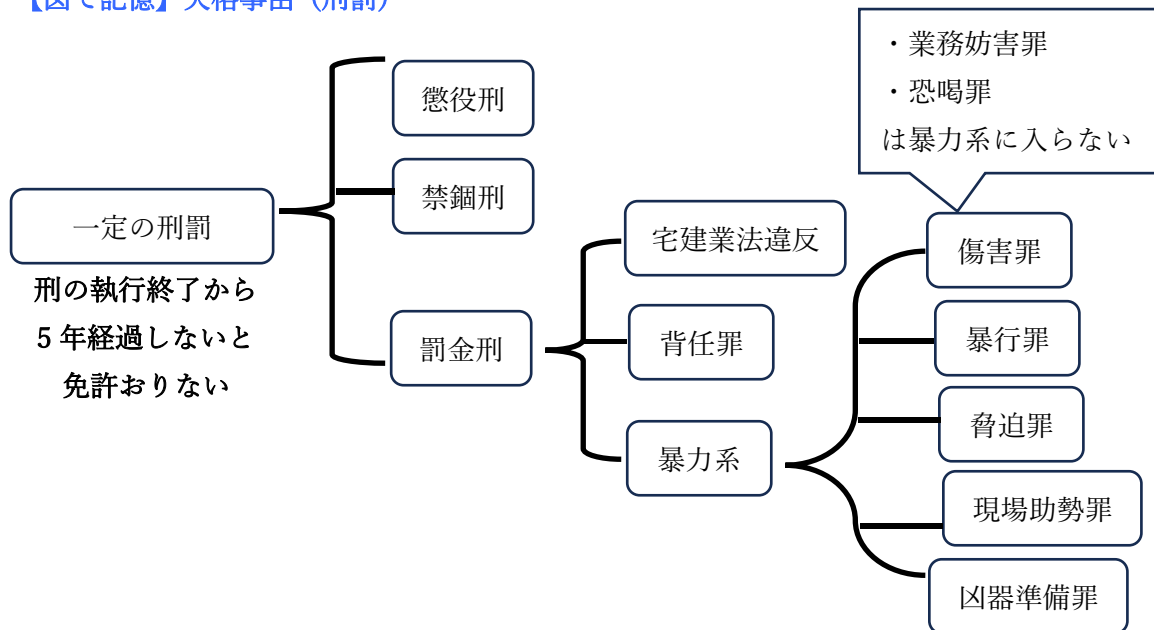
懲役 (ちょうえき)・・・刑務所に拘置し、一定の労役に服させる刑罰

禁錮 (きんこ)・・・刑務所に拘置する刑罰。労役がない。

罰金 (ばっきん)・・・一定額の金銭の支払いを命じる刑罰

次の図を使って覚えてください。

【図で記憶】欠格事由（刑罰）



背任罪（はいにんざい）

自己の利益を図る・他人に損害を加える目的で任務に背く行為をし、財産上の損害を加える罪
現場助勢罪（げんばじょせいざい）

傷害罪・傷害致死罪の犯罪が行われている現場で、けしかけたり、はやし立てたりする罪。

凶器準備集合罪（きょうきじゅんびしゅうごうざい）

身体・財産に対し共同して害を加える目的で集合した場合で、凶器を準備して集合した者、または 凶器の準備があることを知って集合した者に対して成立する罪

脅迫罪・恐喝罪の違い

脅迫罪・・・殴るぞ、写真を晒すぞと脅す罪。

恐喝罪・・・脅したうえで、金品を要求させる罪。恐喝罪に罰金刑はなく、懲役・禁錮しかない。

懲役・禁錮の場合、**原因を問わず**欠格事由になります。

たとえば、道路交通法や公職選挙法などで懲役刑・禁錮刑になった場合でも、刑の執行終了から5年間経過しないと免許は受けることができません。

一方、刑に執行猶予がついた場合、**執行猶予中は免許を受けられませんが**、執行猶予の期間が**満了すれば「直ちに」免許を受けられます**。

執行猶予（しっこうゆうよ）

一定期間、刑事事件を起こさず無事に経過したときに刑罰を消滅させる制度。

「懲役3年に処する、5年間執行猶予にする」という判決が裁判所から出たとしましょう。この場合、上の判決があっても通常の生活ができることになります。

さらに猶予期間の5年間を無事に経過すると「懲役3年の刑罰」自体が無効になります。

- ・また、**控訴・上告**中の方は、裁判の途中なので刑が確定していない状態ですから、もちろん免許を受けることができます。
- ・罰金刑未満の**拘留・科料・過料**をくらった人も免許を受けることができます。

3 免許取消処分に関する事項(⑪～⑬)

ここが免許の欠格事由の最難関です。

いきなり免許取消処分と言われて「は？」となると思いますので

先に前提となる知識の確認しておきましょう。

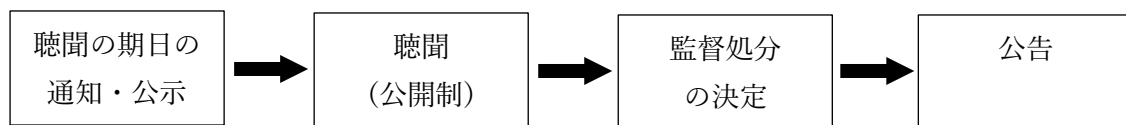
【宅建業者に対する監督処分】

業者が**宅建業法に反したことをした**場合、免許権者は次のような監督処分をすることができます。

指示処分	(しじしょぶん)	違反しているからダメよと指示すること
業務停止処分	(ぎょうむていししょぶん)	「この期間は業務しちゃいけません」と言うこと
免許取消処分	(めんきょとりけししょぶん)	宅建業から追放、退場処分。

免許取消処分はその名の通り「業者の免許を取り消す」という監督処分の中で**最も重い処分**です。

免許取消処分を含む監督処分は、以下の流れで手続きが進みます。



聴聞 (ちょうもん)

違反した業者の言い分を**公開**で聞いてやる手続き。監督処分をする前に行われる。

公告

処分を受けた業者を官報やホームページでさらし者にすること。

免許取消処分は非常に重い処分になりますので、免許権者は聴聞という

「悪さをした業者の**言い分を聞いてやる機会**」を事前に設けます。

前提として「○月○日に聴聞をやるから役場に来て言い訳してごらんなさい」という**通知**を業者に送り、同時に役所の掲示板にその旨の張り紙を**掲示**します。(これが聴聞の通知・公示)

※監督処分については13章で詳しく学習します。

ここまですを前提として、次の⑪～⑬の解説を行います。

- ⑪ 一定の事由で免許取消処分を受け、処分の日から5年を経過していない者
- ⑫ 一定の事由による免許取消処分前に解散・廃業届を出し、その日から5年を経過しない者
- ⑬ 一定の事由による免許取消処分の聴聞公示前60日に役員であって、5年経過していない者

「⑪一定の理由で免許取消処分の日から5年間経過していない者」の解説

「一定の事由」とは、宅建受験界で通称「3大悪事」と言われており、免許取消処分に該当するいくつかの項目のうち次の3つのことをいいます。

宅建業者の3大悪事

- ・不正手段で免許を取得した場合
- ・業務停止処分に違反した場合
- ・業務停止処分事由に当たり情状が特に重い場合

この3つの場合、特にひどい理由で免許取消処分になっているので、免許取消処分の日から5年間経過するまでは免許を受けてはいけなくなります。逆に、3大悪事以外の理由で免許取消処分を受けても、5年間待つ必要はありません。

⑫一定の事由による免許取消処分前に解散・廃業届を出し、その日から5年経過しない者」の解説

3大悪事が理由で免許取消処分を受ける場合の話です。

免許取消処分の前に、聴聞が行われるわけですが、

この聴聞の期日の通知・掲示をしたところ、悪知恵の働く業者はこんなことを考えました。

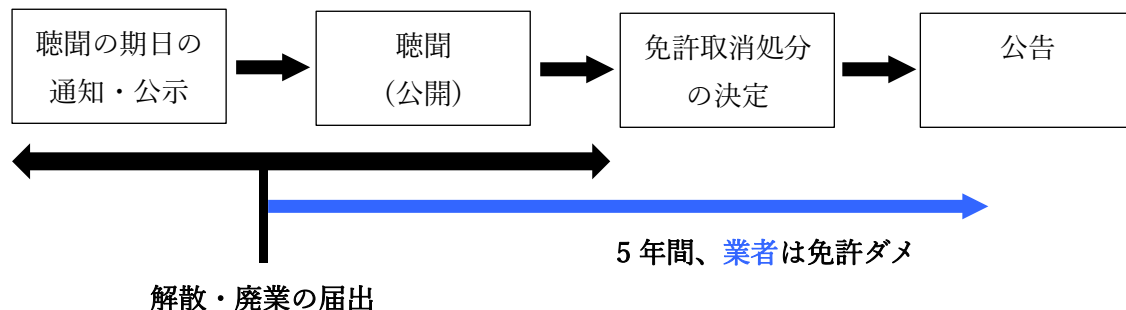
「免許取消処分が出される前に、会社を解散・廃業しちゃえば免許取り消しにならないよね。

だったら解散・廃業して、5年待たず、すぐに別会社で宅建業を始めればセーフでしょ。」

3大悪事をした業者は逃がさない！と言っているのが⑫の内容です。

⑫を専門的にいうと

宅建業者が聴聞の公示から免許取消処分の決定までに、相当な理由なく解散・廃業届を出した場合、その解散・廃業届を出した日から5年間、その業者は免許を受けることができないということになっています。下の図で覚えてください。



⑬一定の事由による免許取消処分の聴聞公示前 60 日に役員であり、5 年経過していない者」の解説

これも、3 大悪事が理由で免許取消処分をする時の話です。

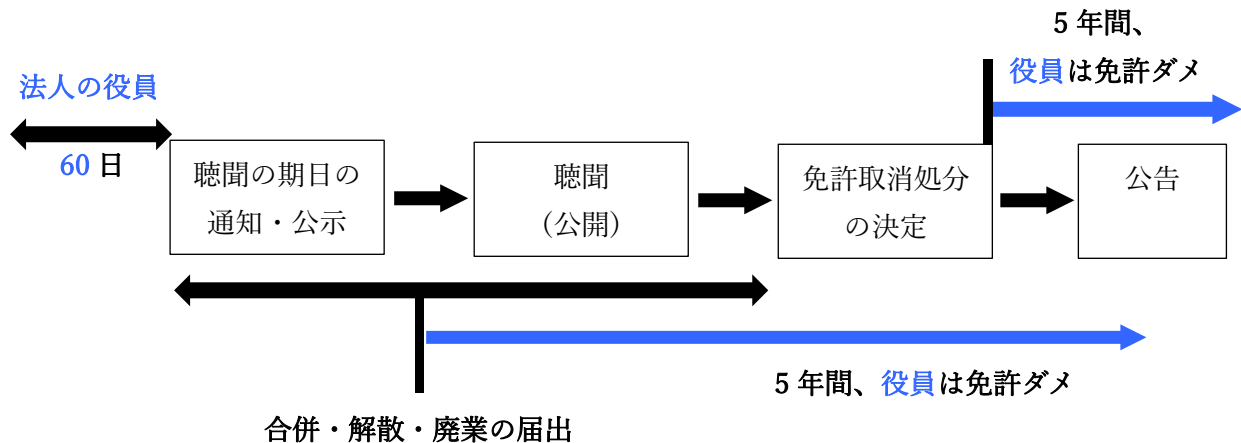
聴聞前に通知と公示が行われますが、この**公示の日前 60 日**以内に、

免許取消処分の対象となった業者(法人)の**役員であった者**も、

「**免許取消処分の日**」 または

「**聴聞の公示から免許取消処分が決定する前に相当な理由なく合併・解散・廃業の届出をした日**」

から **5 年間**は免許を受けることができません。



3 大悪事で免許取消処分を受けるような極悪業者(法人)ですから、当然その業者の役員も悪いことに
関与していますよね。業者だけでなく、そこにいた役員も逃がさない！としたのが⑬のルールです。

この時の役員には**取締役、相談役**が含まれ、

監査役、専任の宅建士、**政令で定める使用人**(支店長)は含まれません。

⑫は業者に対する規制、⑬はそこに属している役員に対する規制です。

いやあ、難しい内容でしたね。

文章だけ覚えようとしても非効率極まりないので、上の図で覚えるようにして下さい。

4 その他(⑭、⑮)

- ⑭ 営業に関して成年者と同一の行為能力を有しない未成年者の法定代理人が③から⑬のいずれかに該当するとき
- ⑮ 法人の役員・政令で定める使用人が③から⑬のいずれかに該当するとき

⑭の解説

業法には「営業に関して成年者と同一の行為能力を有しない未成年者で、その法定代理人が③から⑬に該当するとき、その未成年者は免許を受けられない」とあります。

「営業に関して成年者と同一の行為能力を有しない未成年」とはつまり、**一般の未成年者**のことです。

⑭の文章は、

「一般の未成年はその法定代理人が③から⑬に該当するとき、その未成年は免許を受けられない」と言い換えることができるので、一般の未成年者も**法定代理人がいれば原則免許を受けることができる**ということです。

⑭で言っていることは、このときの**法定代理人が③から⑬の欠格事由に該当するとき、未成年者も欠格事由に当てはまり**、免許を受けることができなくなるということです。

一方、「営業に関して成年者と同一の行為能力を有する未成年者」の場合、その営業に関しては成年者扱いするってことなので、法定代理人に欠格事由があてはまろうと関係ありません。その未成年者は宅建業の免許がもらえることになります。

未成年者の法定代理人(保護者)って誰？

親権者 or 未成年後見人 のことです。民法の「制限行為能力者」でやります。

⑮の解説

業者が法人の場合、その**役員**や**政令で定める使用人**(支店長とか)が③～⑬に当たる場合は、その**法人は免許を受けることができない**ということです。

言い換えると、③～⑬の欠格事由に当てはまる者を、すでに免許を持っている業者の役員に迎えることができないということです。

【大事な考え方】 法人が悪い⇒役員も悪い、役員が悪い⇒法人も悪い

○法人の業者が3大悪事で免許取消になった場合(⑬のケース)

法人が欠格事由 ⇒ その役員も欠格事由

○法人の役員・政令で定める使用人が欠格事由である場合(⑮のケース)

役員・政令で定める使用人が欠格事由 ⇒ その法人も欠格事由

⑬の方で「政令で定める使用人」は欠格事由にならないことに注意してください。