

## 最近の判例から (9)－営業保証金の消滅時効－

# 消滅時効は完成していないとして、元宅建業者の営業保証金の取戻請求につき、原審判決を取消し請求を認めた事例

(最高判 平28・3・31 裁判所ウェブサイト) 室岡 彰

元宅建業者の供託した営業保証金の取戻請求権の消滅時効は、取戻公告がされなかったときは、取戻事由が発生した時から10年を経過した時から進行するとして、法務局供託官の消滅時効を理由とする取戻請求却下決定を認めた原審（控訴審）判決を取消し、元宅建業者の営業保証金の取戻請求を認容した事例（最高裁 平成28年3月31日判決 認容 裁判所ウェブサイト）

## 1 事案の概要

平成10年3月31日、X（原告・上告人）に係る宅建業法3条2項の免許有効期間が満了した。

平成25年9月20日、Xは、東京法務局に営業保証金の供託原因が消滅したとして取戻請求を行った。なお、Xは有効期間満了後、取戻請求までの間に営業保証金の取戻公告は行わず、その間、営業保証金に対し権利を有する者からの還付請求権の行使もなかった。

法務局供託官は、取戻請求権の消滅時効が完成しているとして、平成25年10月1日付けで、取戻請求を却下した。

Xは、国Y（被告・被上告人）に対し、訴訟を提起したが、「消滅時効の起算点は、営業保証金の取戻事由が発生した平成10年4月1日から6か月を経過した時点であり、本件取戻請求権については消滅時効が完成している。」として、第一審（RETIO101-118参照）、原審ともXの請求を棄却したため、平成25年11月12日Xは上告した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求をすべて認容した。

宅建業法に基づく営業保証金の供託は、民法上の寄託契約の性質を有するものであることから、その取戻請求権の消滅時効は同法166条1項により「権利を行使することができる時」から進行し、同法167条1項により10年をもって完成するものと解される。（最高判 昭45・7・15 昭40（行ツ）100号）

原審は、宅建業者であった者等は取戻事由が発生すれば、直ちに公告期間を最短の6か月と定めて取戻公告をすることができるから、取戻事由の発生時から6か月を経過すれば、取戻公告をしていないからといって、法律上の障害を理由として営業保証金の取戻請求権に係る消滅時効の進行が妨げられるものではない。公告期間内の申出に係る還付請求権が存在しない場合には、最短の公告期間である6か月が満了した時点から取戻請求権の消滅時効は進行すると解されるとしている。

しかし、取戻事由が発生した場合において取戻公告がされなかったときは、宅建業法30条2項の定めによれば、宅建業者であった者等は取戻事由が発生した時から10年を経過するまでの間、取戻請求権を行使することはできないこととなるのであるから、この間、取戻請求権の行使について法律上の障害があることは明らかである。

また、宅建業法の定める営業保証金の制度

は、営業保証金を供託させることにより、営業上の取引による債務支払を担保し、取引の相手方を保護すること等を目的とするものであり（最高判 昭37・10・24 昭36（オ）496号）、そして、同法30条2項本文では、宅建業者であった者等が早期に営業保証金を取り戻す利益とその取引の相手方の保護の必要性との調整を図るため、宅建業者であった者等が取戻請求をする場合に、6か月以上の公告期間を定めて取戻公告をするよう要求し、さらに、同期間内に還付請求権者からの申出がないか、その申出に係る権利につきその不存在若しくは消滅を書面により証明するか（宅地建物取引業者営業保証金規則10条1号、2号）のいずれかの要件を充足することを求めることにより、取引の相手方に対して還付請求権を行使する機会を確保することを目的とするものと解される。他方、同項ただし書所定の場合に、取戻公告をしないで取戻請求ができることとされているのは、取戻事由の発生時から10年経過後は、還付請求権を行使する機会を特に確保するまでの必要性がないことによるものと解される。

以上のような営業保証金及び取戻公告の制度趣旨等に照らすと、宅建業法30条2項の規定は、取戻請求をするに当たり、同項本文所定の取戻公告をすることを義務的なもの又は原則的なものとする趣旨ではなく、取戻請求方法の選択を宅建業者であった者等の自由な判断に委ねる趣旨であると解するのが相当であり、取戻公告をすることなく取戻請求をする場合に、取戻事由の発生時から6か月を経過した時から取戻請求権の消滅時効が進行すると解することは、同選択を宅建業者であった者等の自由な判断に委ねた宅建業法30条2項の趣旨に反するといわざるを得ない。（最高判 平19・4・24 平17（受）844号、最高裁 平21・1・22 平20（受）468号）。

以上によれば、営業保証金の取戻事由が発生した場合に、取戻公告がされなかったときの取戻請求権の消滅時効は、取戻事由が発生した時から10年を経過した時から進行するものと解するのが相当であり、本件では営業保証金の取戻事由が発生したのは平成10年4月1日で、Xは取戻公告をしていないため、取戻請求権の消滅時効は同日から10年を経過した時から進行し、取戻請求がされた平成25年9月20日において、取戻請求権の消滅時効が完成していないことは明らかである。

### 3 まとめ

本件はRETIO101-118でご紹介した東京地裁判例の上告審である。

営業保証金の取戻請求権の消滅時効は、民法166条1項の権利を行使することができる時より進行するとしうえて、営業保証金の制度趣旨より、宅建業法30条2項の本文並びにただし書で規定されている2つの営業保証金の取戻請求方法に優劣はなく、その選択は元宅建業者等の自由な判断に委ねられるべきところ、原審の営業保証金の取戻請求権の消滅時効の進行の解釈は、宅建業法30条2項の趣旨に反するとして原審判決を取消した本件判決は、至極妥当な腑に落ちる判決であると言えるであろう。

営業保証金については、供託後に何か手続きを行うことはまず稀であることから、その取戻しを失念することも考えられる。宅建業者においては、消滅時効にかからないよう、その管理について十分注意する必要がある。RETIO72-76（東京地判 平19・7・25）では、営業保証金として供託した国債の償還請求権が消滅時効により失われた事例を紹介しているので、あわせて参考としていただきたい。

（調査研究部調査役）

## 最近の判例から (10)－不当利得返還請求－

# 区分所有建物の共用部分について生ずる不当利得請求は、区分所有者の団体のみができる旨の集会の決議又は規約の定めがある場合には、各区分所有者が請求権を行使することはできないとした事例

(最高判 平27・9・18 判時2278-63) 村川 隆生

マンションの区分所有者が、共用部分を第三者に賃貸した他の区分所有者に対して、賃料のうち、共用部分に係る持分割合相当額の支払を求めた事案において、本件マンションの管理規約には、管理者が共用部分の管理を行い、共用部分を特定の区分所有者に無償で使用させることができる旨の定めがあり、この定めは、区分所有者の団体のみが上記請求権を行使することができる旨を含むものと解すべきとして、各区分所有者は、請求権を行使することはできないとした事例（最高裁平成27年9月18日判決 上告棄却 判例時報2278号63頁）

## 1 事案の概要

本件マンションの区分所有者Y（被上告人）は、Aとの間でYの専有部分並びに共用部分である塔屋及び外壁等を、賃料を月額28万円余する賃貸借契約を締結した。本件賃貸借契約はAの携帯電話基地局を設置する目的で締結されたものであり、アンテナを制御するための機器等はYの専有部分に、アンテナの支柱、ケーブルの配管部分等は共用部分にそれぞれ設置された。

区分所有者X（上告人）は、Yに対し、不当利得請求権に基づき、Yが賃貸して得た賃料のうち、共用部分に係るXの持分割合相当額の支払を求めて提訴した。  
（管理規約の定め）

- ① 各住戸及び事務所に接する共用部分であるバルコニーについては、各バルコニーに接する建物部分の区分所有者に無償で専用させることができる。
- ② 塔屋、外壁及びパイプシャフトの一部については、事務所所有の区分所有者に対し、事務所用冷却塔及び店舗・事務所用袖看板等の設置のため、②と同様に無償で使用させることができる。
- ③ 区分所有者が無償で使用する①、②の部分の修理、保守及び管理の費用は、各使用者が負担し、その他の共用部分の修理及び管理は、管理者において行い、その費用負担は他の条項の定めによる。

Xは、原審において請求を棄却されたことから上告受理の申立てを行った。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、上告人Xの請求を棄却した。

- (1) 所論は、一部の区分所有者が共用部分を第三者に賃貸して得た賃料のうち各区分所有者の持分割合に相当する部分につき生ずる不当利得返還請求権については、各区分所有者による行使が許されるというものである。
- (2) 一部の区分所有者が共用部分を第三者に賃貸して得た賃料のうち各区分所有者の持分割合に相当する部分につき生ずる不当利得返還請求権は各区分所有者に帰属するから、各

区分所有者は、原則として、上記請求権を行使することができるものと解するのが相当である。

他方において、建物の区分所有等に関する法律は、区分所有者が、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体（区分所有者の団体）を構成する旨を規定し、この団体の意思決定機関としての集会の招集手続並びに決議の方法及び効力等や、この団体の自治的規範としての規約の設定の手続及び効力等を規定している。また、同法18条1項本文及び2項は、区分所有者に建物の区分所有という共同の目的があり、この共同目的達成の手段として共用部分が区分所有者全員の共有に属するものとされているという特殊性に鑑みて、共用部分の管理に関する事項は集会の決議で決するか、又は規約で定めをする旨を規定し、共用部分の管理を団体的規制に服させている。そして、共用部分を第三者に賃貸することは共用部分の管理に関する事項に当たるところ、上記請求権は、共用部分の第三者に対する賃貸による収益を得ることができなかったという区分所有者の損失を回復するためのものであるから、共用部分の管理と密接に関連するものであるといえる。そうすると、区分所有者の団体は、区分所有者の団体のみが上記請求権を行使することができる旨を集会で決議し、又は規約で定めることができるものと解される。そして、上記の集会の決議又は規約の定めがある場合には、各区分所有者は、上記請求権を行使することができないものと解するのが相当である。

そして、共用部分の管理を団体的規制に服させている上記のような建物の区分所有等に関する法律の趣旨に照らすと、区分所有者の団体の執行機関である管理者が共用部分の管理を行い、共用部分を使用させることができる旨の集会の決議又は規約の定めがある場合

には、上記の集会の決議又は規約の定めは、区分所有者の団体のみが上記請求権を行使することができる旨を含むものと解される。

これを本件についてみると、本件マンションの管理規約には、管理者が共用部分の管理を行い、共用部分を特定の区分所有者に無償で使用させることができる旨の定めがあり、この定めは、区分所有者の団体のみが上記請求権を行使することができる旨を含むものと解すべきであるから、上告人は、不当利得返還請求権を行使することができない。

### 3 まとめ

本判決について、ジュリスト1492号74頁（山口敬介立教大学准教授）では、「法は、建物区分所有目的という「共同目的達成の手段として」共用部分を区分所有者の共有としているのであり、裏を返せば、共用部分の共有は区分所有者の個人的な利益の実現のためのものではないのだから、共用部分から得られる収益に関する本件請求権について各区分所有者が有する行使権限も団体的規制に服させてよい、というのが本判決の考えかたであろう。」とし、「本件請求権の各区分所有者への帰属を認める点では従来の通説的見解に沿うものの、判旨のように、各区分所有者による権利行使制限の認定を緩やかに行う点で、団体的規制を相当程度広く認めたと位置付けうる」と解説されている。

また、本判決は、共用部分について生ずる不当利得請求権を各区分所有者が個別に行使できない場合があるかという点について、最高裁が初めて判断を示したものであり、規約の解釈の点を含め、実務的にも理論的にも重要な意義を有するものと考えられている（判例時報2278号64頁）。

（調査研究部上席主任研究員）