

●最近の判例から

弁済対象債権範囲のヨコとタテ

三好弘悦

保証協会の弁済業務……それは、いまひとつはつきりしない。どこまでの範囲の債権なら申し出をすれば、保証協会は認証のうえ弁済業務保証金から弁済してくれるのか……どうも分りが悪い。

そんな折、このことに関し(尨)全宅保証協会が訴えられた訴訟において、裁判所側の判断が出た(手附金返還請求事件、東京地判昭五九(ワ)九〇九一号、昭60・10・18民三二部判決、同控訴事件、東京高判昭六〇(ワ)三〇七五号、昭61・3・5第12民判決)。

これら判決によると、宅建業法六四条の八第一項において、「宅建取引業保証協会の社員と宅建業に関し取引した者(申出人)が、「その取引により生じた債権」として弁済業務保証金から弁済を受け得る対象となる債権は、次のようなものと判示されている。

すなわち、①その不動産取引自体から発生した売買代金等の契約の対価たる金員の支払請求権、②その取引の解消に伴

うその返還請求権、③その取引に付随して法律上通常生ずる利息、遅延損害金、違約金等の支払いをしないし返還請求権を指すものと解せられる、と。

ここまでは、各保証協会が、弁済業務方法書でとりきめた弁済の対象とする債権の範囲が、裁判所においても認知された、ということであろう。

☆ ☆ ☆  
ところで、要注意は、地裁判決を紹介した判例時報(二二二号87頁)における前述に続く判決理由引用箇所である。

「その取引に関連するものであつても、後日取引当事者においてこれら金員の弁済方法、損害金ないし違約金等について任意に和解契約が成立したとしても、それは別個の債権発生原因をなすものであり、宅建業法の右条項にいう『取引により生じた債権』に当たるとはいえないというべきである。」

この引用部分のみを摘出して、一読す

るとどうだろう。申出人が社員業者と「和解」をしたら、その場合には弁済の対象外といっているようにも読めないか。実は、そうではない。

もちろん、業者がお客に何かの金銭を支払う旨の和解をしたとき、その額の多少を問わず、無条件で弁済業務の対象にするわけにはいかないであろうが、申出人と社員業者が互いに譲歩して争いをやめ、一定の法律関係を確定する合意(民法六九五条)をしたことのみで当然に弁済対象債権からはずれるわけでもないだろう。

判決がこの部分でいいたいことは、弁済対象債権のヨコの広がりではなく、タテの時点についてである。

本件は、たまさか、宅建業法が改正され、弁済業務保証金の額が三〇〇万円にアップされた折(昭55・12・1施行)の係争であった。そこで、裁判所は、法改正施行前、いわゆるローン特約(解除条件)の成就により発生した受領済の手付金返還債権である以上は、改正施行期日後に申出人が社員業者と和解したからといって(経過規定の定めがない限り)、改正前の保証金の額五〇万円の限りで弁済を受けうるにすぎない、と判示したものである。

(前 調整課長)