

最近の判例から

宅地建物取引業法六四条の八第一項にいう「その取引により生じた債権」の意義

(東京高判 平八・一〇・一七 判時二五八八—一〇〇) 大野 正和

宅建業法六四条の八第一項にいう「取引により生じた債権」とは、宅地建物取引業に関する取引を原因とし、これと因果関係を有する債権を意味し、具体的には宅地建物取引に関する契約、その解消及びこれらの不法行為等により生じた債権を指すものと解されるから、保証協会の内部規約により、「取引により生じた債権」の内容及び範囲に制限を加えることは許されず、よって契約により約定された違約金もこれに含まれると判示した事例である(東京高裁平成八年一〇月一七日判決、控訴棄却、予備的請求認容 判例時報一五八八号一〇〇頁)。

一 事案の概要

売主Xは、平成三年一〇月二五日、社団法人Y保証協会の社員である買主業者Aとの間で、価格七億三二二一萬円の土地売買契約を

締結し、手付金一〇〇〇万円を受領した。本件売買契約には、当事者の一方が契約の条項に違背したときは、相手方は契約を解除することができ、この場合、違約損害金として、買主の違約によるときは売買代金の二割に相当する金額を違約金として支払い、支払済の手付金をこれに充当できる旨の特約を交わっていた。

しかし、Xが平成四年一月二五日到達の内容証明郵便により、七日以内に残金七億二二二一萬円を支払うよう催告したにもかかわらず、Aが代金を支払わなかったため、Xは、Aに対して、本件売買契約の特約に基づき、売買代金の二割に相当する違約金一億四六二四万二〇〇〇円から受領済の手付金一〇〇〇万円を控除した残額一億三六二四万二〇〇〇円の支払いを求める訴訟を提起したところ、平成六年三月一四日、請求認容の確定判決を

得た。

Xは、本件違約金債権はYの社員であるAとの宅地建物取引業に関する取引により生じたものであるとして、宅建業法六四条の八の規定に基づき、Yが供託した弁済業務保証金から弁済を受けるため、Yに対し債権額一〇〇〇万円の認証を申し出たが、Yは、弁済業務の対象債権とは認定できないとして、認証を拒否した。そこでXは、Yの認証拒否により弁済を受けられず、同額の損害を被ったとして損害賠償を求めて本件訴訟を提起した。

第一審(東京地判平七・一〇・二七)は、Xの請求を棄却した。Xは、これを不服として控訴し、予備的請求として、債権額一〇〇〇万円の認証を求めた。Yは、違約金等で実損金額を超えるものは、「取引により生じた債権」には該当せず、Yの弁済業務規約ではその旨限定していると主張した。

二 判決の要旨

これに対して、東京高裁は次のように判示した。

(1) 宅建業法六四条の八における「取引により生じた債権」とは、①宅地建物取引業に関する取引を原因としこれと因果関係を有する債権を意味し、具体的には宅地建物取

引に関する契約、その解消及びこれらの不履行、取引の際の不法行為等により生じた債権を指すものと解され、②違約金は債務の履行を確保するとともに、債務不履行の際の損害等に関する立証の困難を除き、かつ紛争を予防するためのものであるが、これが宅地建物取引に関する契約において約定された場合には、その約定に基づく債権も「取引により生じた債権」に該当する、③弁済業務保証金制度の運営を維持し、被害の公平な救済の実現を図る観点から、「取引により生じた債権」の範囲を限定的に解することには、それ相応の合理性がないとはいえないが、所詮立法論に過ぎず、私的団体内部の規約で、「取引により生じた債権」の内容及び範囲を限定することは、法が許容しているところではない。

(2) XのAに対する本件違約金請求権の存在と額（一億三六二四万二〇〇〇円）が既に確定判決により証明されているのに、Yが認証を拒否したことは違法であるが、Yには過失がなかったから、Yの認証拒否につき不法行為は成立しない。

(3) しかし、Yに対する認証を命じる確定判決をもってYの認証に代えることができるから、Xは、Yに対し、本件違約金債権に

関し認証するよう訴求することができる。

(4) よって、本件控訴を棄却するが、YはXに対し一〇〇〇万円の認証をせよと命じた。

### 三 まとめ

宅建業法六四条の八における「取引により生じた債権」の意義については、これまで、「不動産取引自体から発生した売買代金、権利金、礼金等の契約の対価たる金員の支払い請求権、もしくはその取引の解消に伴う返還請求権のほか、その取引に付随して法律上通常生ずる利息、遅延損害金、違約金等の支払いしないし返還請求権を含むものと解すべきである」と示した判例（東京地判昭六〇・一〇・一八 判時一二一一―八四）等があるが、弁済業務規約による制限が許されるかについては、これまで判例がなかった。

本件判決については、「判旨の意義を評価しつつも結論については反対し、一審判決に賛成する」とする長尾治助立命館大学教授の判例批評がある（判例評論四六〇号五四頁）。

本件は、上告されているが、その判断が目される。