

本件工事を本格的に開始したことに原因があることを考えれば、同日の近隣住民の行動をもって違法な行為であるとまで断定することはできない。

(2) 九月八日の、工事車両の進入を妨害する行為は、その行為態様によっては違法となる場合があるけれども、右行為は同日に短時間行われたものに過ぎず、その後継続して行われることはなかったであり、前述のようにXには近隣住民の建設反対運動を助長させる原因があったことを併せ考えると、やや行き過ぎの感は否めないにしても、未だ違法な行為であるとまで断定することはできない。

その他近隣住民の妨害行為で、XがYらを含む本件協議会のメンバーによる共同不法行為を構成すると主張するものについても、いずれも違法なものであるとまでいうことはできず、不法行為を構成するとはいうこととはできないから、XのYらに対する請求を棄却する。

三 おおまか

近隣住民の行為が違法行為となるかどうかは、マンション建設によって近隣住民が被る不利益の内容・程度、建築主が反対運動によ

って被った被侵害利益の内容・程度、近隣住民の侵害行為の態様、近隣住民と建築主との交渉経過などの諸事情を総合考慮してその違法性の有無が判断されることになろうが、本件においては、「建築主は工事の概要のみならず、計画変更の経緯をも説明し、近隣住民の理解を得るよう努力するのが相当」として、

建築主による近隣住民との交渉経過、近隣住民が妨害行為をするに至った経緯を詳細に認定し、近隣住民の妨害行為の違法性を否定している事例として、実務上注意を払うべき判決である。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(9)

弁済業務の対象外とされた預り金の返還請求権

(東京地判 平一〇・三・三〇 判タ二〇二九―二八四) 石川 達郎

土地の売買契約等を締結する前に、売主(宅建業者へ支払われた預り金の返還請求権は、宅地建物取引業保証協会の弁済業務の対象債権でない)とされた事例(東京地裁平成一〇年三月三〇日判決 確定 判例タイムズ一〇二九号二八四頁)。

一 事実の概要

Xは遊技場等を経営する会社であり、平成

六年三月頃、パチンコ店を出店するための適地を探していたところ、本件土地(全一六筆)を紹介され気に入ったので、本件土地の売却の窓口となっている宅建業者Aと面談した。

Aが「本件土地は他人の所有地であるが一部(一〇筆)、近くAが買い受けることになっており、その他(六筆)についても売買交渉及び借地人、借家人との立退き交渉も進んでいる」というので、Xは本件土地のうち国道に

面する表から五〇〇坪ないし六〇〇坪を国土法の届出価格以下で買い取ることを申し出た。Aは他にも多くの引き合いがあるので、本当に買う意思があるのなら、三、〇〇〇万円を預けてほしいと述べた。

Xは是非この土地がほしいと考えていたので、売買契約が成立したときは代金の一部に充当すること、契約が成立しなかったときは無利息で返還すること等の条件で四月末日にAに三、〇〇〇万円を預託した。

しかし、結局Aが本件土地を取得することができず、売買契約は成立に至らなかったため、平成七年二月にAはXに三、〇〇〇万円を返還することを約したが、Aは実行しなかった。

そこで、XはY保証協会へ認証請求したが、平成八年六月Yはこれを「その取引により生じた債権」に当たらないとして、拒否したため、Xは、「その取引により生じた債権」には取引成立のために行われる予約その他の準備行為に関する金銭の授受も含まれるとして、提訴した。

なお、平成七年七月XがAに対しその返還を求めて提訴し、九月に、一月二〇日まで三、〇〇〇万円を返還する旨の裁判上の和解が成立したが、Aはこれを履行していない。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

- (1) 宅地建物取引業保証協会の弁済業務に關して宅地建物取引業法第六四条の八第一項に規定する「その取引により生じた債権」とは、宅建業者との間で不動産の売買等の契約（予約等を含む。）を締結した結果、その契約に基づき請求できる債権、その契約の無効等による不当利得返還請求権、その契約の債務不履行による損害賠償請求権等と解すべきである。

- (2) 本件の場合、未だ目的物も代金額もおおよその話があつたのみで、具体的に定まつておらず、売買契約等を締結するための交渉をする条件として、しかも、実質的には不動産業者が行う地上げの資金の一部として支払われた（預託された）金員の返還請求債権は、地上げが失敗に帰する等して何ら売買契約等の締結に至らなかった本件のような場合には、弁済の制度により保護される「その取引により生じた債権」には当たらないと解するのが相当である。

- (3) なお、本件預託金が、本件土地の売買予約に際し預託されたものであるというXの

主張は、前記の認定のとおり、売買の予定物件も特定されず、予定価格も定まっていないという状況では、売買予約が締結されたとはいえない。

- (4) よつて、Xの請求は理由がないので、棄却する。

三 まとめ

弁済業務保証金の認証債権は、宅建業者との間で不動産の売買等の契約（予約等を含む。）を締結した結果、その契約に基づき請求できる債権等であり、本件では、購入する土地の区域や面積、代金額も確定されておらず、したがつて、売買契約や売買予約が締結されたとはいえないとし、そのため、本件預託金返還請求権は「その取引により生じた債権」とはいえないとしてXの主張を退けたものである。預託金が契約を締結するための交渉条件として支払われた性格のものであれば判旨は妥当なものであり、実務において参考になると思われる。

（調査研究部次長）