

最近の判例から

(1)

消滅時効を理由とした保証協会の認証の拒否

(東京地判 平一三・二二・二九 判時二七八七―二二八) 村川 隆生

不動産の買主が、売買契約上の違約金請求権につき弁済業務保証金から弁済を受けるための認証の申出をした場合、当該違約金請求

権の債務者(売主)による時効の援用がなくとも、宅地建物取引業保証協会(以下「保証協会」という。)は、消滅時効を援用して認証を拒否できるとした事例(東京地裁平一三・二二・一九判決棄却(確定)判例時報一七八七号二二八頁)

一 事案の概要

買主(法人)Xは、平成四年一月、保証協会の社員である訴外会社Aとの間で区分所有建物の一室を売買代金一、一七五万円の売買契約を締結し、手付金一〇〇万円を支払った。当該売買契約書には、「Aが契約に違反し、かつ、期限を定めた履行の催告に応じない場合には、Xは契約を解除することができる。こ

の場合、AはXに対し手付金を返還するとともに手付金相当額を違約金として支払う」とする特約が付されていた。

Xは、Aに対し、相当期間を定めて建物を引渡すよう催告したうえ、平成四年二月頃、本件契約を解除する旨の意思表示をした。これにより、Xは、Aに対し、本件売買契約の特約に基づき、支払済の手付金一〇〇万円と違約金一〇〇万円の合計二〇〇万円の支払いを請求する債権(以下「本件債権」という。)を取得した。

Xは、Aを被告として、本件債権の支払請求訴訟を提起し、平成一一年一月、請求を認容する判決の言渡しを受け、判決は平成一二年一月確定した。

Xは、同月、保証協会Yに対し、本件債権について認証の申出をしたが、Yは、平成一三年七月、本件債権の消滅時効を援用して、そ

の認証を拒否した。

Xは、Yに対し、本件債権につき認証することを求め訴訟を提起した。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のような判断を下した。

(1) 宅地建物取引業者と取引をした消費者は、保証協会の認証があれば、弁済業務保証金から社員に対する債権についての弁済を受けることができるという直接的な関係があり、これによって社員の債務の履行が担保されていることに鑑みれば、保証協会は、社員の債務について保証人あるいは物上保証人的な地位に立つといふべきであつて、社員が消滅時効を援用するか否かに関わりなく、独自の立場で消滅時効を援用することができるものと解するのが相当である。

(2) 原告(X)は、保証協会の社員が宅地建物取引により債務を負っていることが確定判決により明らかになっているにもかかわらず、保証協会が消滅時効を援用して認証を拒否することができるすると、弁済業務保証金制度の立法主旨に反すると主張するが、弁済業務保証金制度においては、弁済業務保証金は取引した社員だけでなく、

他の社員の出損した分担保金によって組成され、しかも、供託者である保証協会が弁済業務の実施機関として弁済額を認証する権限を付与されているのであるから、取引した社員の認識・判断や両者間の確定判決に拘束されることなく、独自に事実認定と法律判断を行うことができるというべきであつて、社員が主張しない抗弁を主張することも許されると解される。

社員に対する請求を認容した確定判決がある以上、保証協会が独自に抗弁を主張することは許されないとすると、社員が認証申出人と通謀して取引上の債権を仮装したような場合にも認証しなければならぬことになり、不合理である。

- (3) 以上によれば、保証協会は、消滅時効を援用して認証を拒否することができ、原告の本訴請求は、理由がないからこれを棄却する。

### 三 まとめ

本判決の争点は、保証協会である被告は、その社員と宅地建物に関し取引をした原告に対し、その取引により生じた社員の債務につき、社員が消滅時効を援用していないにもかかわらず、消滅時効を援用して認証を拒否できる

かという点である。

本件においては、消費者の還付請求権の取得は、消費者の業者に対する債権の存在を前提とするものであるから、保証協会が業者の消費者に対する債務について消滅時効を援用することができるとしている。ただし、消費者の業者に対する債権が判決によって明らかになった後に消滅時効の成立を認めることが解釈論として妥当であるかどうか疑問がないわけではないとする意見もある。

なお、債権の消滅時効について、民法第一六七条は債権の消滅時効を一〇年と規定しているが、本件の買主が法人であることから、本件債権は、商事債権として商法第五二二条の五年の消滅時効が適用されている。

(調査研究部調査役)