

最近の判例から (2)

## 保証協会の入会資格を宅建業協会の 会員であることとした要件が認容された事例

(最高判 平16・11・26 判タ1170-158) 能智 浩二

宅地建物取引業保証協会が、宅地建物取引業者からの入会申込みに対し、宅地建物取引業協会の会員でなければならないとする資格要件を満たしていないことを理由に入会拒否をしたことについて、当該宅地建物取引業者が会員たる資格を有する地位にあることの確認と、不法行為による損害賠償を求めた事案において、上記要件を満たしていないことを理由にこれを拒否したことが不法行為には当たらないとした事例（最高裁 平成16年11月26日判決 破棄自判 判例タイムズ1170号158頁）

### 1 事案の概要

Xは、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）であり、Yは、宅地建物取引業法（以下「法」という。）64条の2第1項の指定を受けた宅地建物取引業保証協会（以下「保証協会」という。）である。Yは、社団法人である都道府県の宅地建物取引業協会（以下「都道府県宅建業協会」という。）が設立した社団法人である全国宅地建物取引業協会連合会（以下「全宅連」という。）と密接な関係のある社団法人である。Yへの入会資格要件に関しては、Yの定款施行規則（以下「本件規則」という。）3条1項によって「本会の会員は、全宅連会員の所属構成員（各都道府県宅地建物取引業協会の会員）でなければならない。」と規定している（以下「本件入会資格要件」という。）。

Xは、平成13年5月、Yに対して入会の申

込みを行った。これに対しYは、同年6月、Xが都道府県宅建業協会の会員でないことから本件入会資格要件を満たさないことを理由に上記入会の申込みを拒否する旨の決定をし、同年9月、その旨をXに通知した。

Xは、Yに対し、本件入会資格要件を定めた本件規則3条1項は、法及びYの定款に違反して無効であり、YがXの入会申込みを拒否したことは不法行為を構成すると主張して、XがYの会員たる資格を有する地位にあることの確認を求めるとともに、損害賠償の請求を行った。

一審は、Xの地位確認請求及び損害賠償請求を共に退けたが、原審が、Xの損害賠償請求について慰謝料50万円の支払いを認容したため、Yが上告した。

### 2 判決の要旨

最高裁判所は、次のように判示して、原審が認めた損害賠償請求の部分を破棄した。

(1) 保証協会は、宅建業者が社員となって設立した社団法人であり、その業務として、社員の取扱った宅地建物取引に関する苦情の解決、取引主任者その他宅地建物取引業（以下「宅建業」という。）の業務に従事している者等に対する研修、及び、社員と宅建業に関し取引をした者の有するその取引により生じた債権に関し弁済をする業務を行うものである（法64条の3第1項）。

保証協会の弁済業務に係る制度は、宅建

業者がすべきものとされている営業保証金の供託を、保証協会の社員が納付した弁済業務保証金分担金を原資として保証協会が行う弁済業務保証金の供託によって代替するものであり、保証協会の社員と宅建業に関し取引をした者との間の取引により生じた債権については、保証協会及びその社員の負担において、上記債権の支払いが担保される仕組みとなっている。そうすると、保証協会としては、入会を申し込む個々の宅建業者の信用性、その者が関係法令を遵守する業者であるか否か等について重大な利害関係を有するものであり、上記弁済業務に係る制度を適切に運営し、これを維持するために、保証協会が、その入会資格につき、上記の入会者の関係法令遵守等の観点からの一定の資格要件を定めることには十分な合理性があるというべきである。

- (2) Yは、全宅連及び都道府県宅建業協会との間で、上記研修業務や苦情の解決に係る業務を共同で実施するなど密接な関係にある。Yとしては、このような関係にある都道府県宅建業協会の会員であって、その指導、監督の下にある宅建業者であれば、入会者の関係法令の遵守等が相当程度期待し得るものとして、本件入会資格要件を定めたことが明らかである。そうだとすると、本件入会資格要件は合理的なものというべきであり、公序良俗に違反するものとはいえない。
- (3) また、Yの定款には、入会しようとする者は理事会の承認を得なければならない旨を定めており（6条1項）、その施行について必要な事項は会長が理事会の議決を得て別に定めるものとしている（42条）。この規定に基づき、理事会の議決を得て定められた本件規則3条1項所定の本件入会資格要件は、本件定款所定の上記の入会の要

件である「理事会の承認」を得るために不可欠な条件を、本件定款の施行について必要な事項の一つとして定めたものと解することができ、本件定款に違反するということとはできない。

- (4) 宅建業者は、保証協会に入会しなくても、法25条所定の営業保証金を供託することにより宅建業を営むことができるものであることを併せ考慮すると、Yが、Xに対し、Xが本会入会資格要件を満たさないことを理由に入会申込みを拒否した行為をもって、慰謝料請求権の発生を肯認し得る不法行為と評価することはできないというべきである。
- (5) したがって、Xの損害賠償請求の一部を認容した原審のY敗訴部分は破棄を免れない。そして、Xの損害賠償請求をすべて棄却した第一審判決は正当であるから、同部分に関するXの控訴を棄却すべきである。

### 3 まとめ

本件は、法令の適用上優遇措置が与えられている社団法人への入会拒否の適否が問題となった事例であるが、最高裁判所は、本件入会拒否には合理的な理由があり、違法とはいえないとしてXの請求を退けた。

本件のような公益性の強い社団法人等への入会申込みの拒否については、その判断の合理性の有無が問題となることがあるが、当該団体の目的、事業内容、優遇措置の内容等に照らして検討することが必要となってくる。

本事案については、保証協会と全宅連及び都道府県宅建業協会との間で業務上密接な関係があるとして、保証協会への入会資格要件の合理性を認めた。社団法人への入会拒否の適否が問題となった判例は、過去に下級審裁判ではあったが、本件は、最高裁判所の判断であり注目される。