

最近の判例から

(12) - 保証協会の認証 -

精算金は宅建業法64条の8第1項にいう「その取引により生じた債権」に当たらないとして、保証協会への認証請求が棄却された事例

(東京地判 平22・9・9 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

宅建業者である買主が売買代金を支払わないとして、売主が宅建業保証協会に対し認証を請求した事案において、売主の請求は売買代金ではなく精算金の性質を有するものであり宅建業法64条の8第1項所定の「その取引により生じた債権」には当たらないとされた事例(東京地裁 平成22年9月9日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

(1) Xは、平成14年ころ、本件各不動産のリフォームをA社に依頼してから、A社の代表者であるBと知り合い、平成15年4月17日には、XとBの共同出資によりC社を設立し、また、Xは、D社の代表者に就任するなどしていた。

(2) Xは、平成19年ころになると個人債務の支払が滞るようになり、A社に対して債務整理のために本件各不動産を売却したいと依頼した。また、Xは仕事を探していたことから、A社から仕事を斡旋してもらうこととした。

(3) 同年7月6日、A社は、本件各不動産につきXから所有権移転登記を受け、信用金庫から6,000万円を借り入れて本件各不動産に抵当権を設定した。

Xは、本件売買代金の一部をA社から受領して自己の債務の弁済に充てた。

(4) Xは、A社から、本件各不動産の転売先が見つかるまで居住することを認められ、そ

の後転売先が見つかったとしてA社から退去を求められ、賃貸マンションに転居し、併せて新居を探すようA社に依頼した。

(5) Xは、同年12月28日、A社からマンションを1850万円で購入し、平成20年1月から同マンションで居住を開始した。

(6) Xは、平成20年3月ころ、A社を相手方として本件売買の残代金の支払を求める調停を東京簡易裁判所に申し立てた。

(7) Bは、3月31日及び4月30日、本件売買の残代金1199万7650円の内金として、23万5992円をX名義の預金口座に二回振込入金した。

(8) 同年6月ころ、A社は、Xに対し、代理人弁護士を通じて破産手続準備中であることを通知した。

(9) Xは、同月24日ころ、A社及びBに対し、本件売買の残代金4000万円の支払を求める別件訴訟を当庁に提起した。

別件訴訟は、平成21年1月15日の第4回口頭弁論期日において、Xが請求額を1199万7650円に減縮して、A社及びBがこれを認諾することにより終了した。

(10) Xは、宅建業法に基づく営業保証金相当額の弁済業務等を目的とする宅建業保証協会Yの会員であるA社に対して自宅の不動産を売却したにもかかわらず売買代金を受け取っていないとして、Yに平成20年11月4日付けで苦情解決申出を行い、平成21年3月12日付けで宅建業法64条の8第2項に基づき弁済業

務保証金から弁済を受ける金額として1000万円を認証すべきことを申し出たが、Yから認証を拒否されたことから、宅建業保証協会Yに対し、本件申出に係る債権額1000万円の認証を請求した事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) XとA社ないしBとは、共同してC社を設立するなど、本件売買以前からリフォーム契約の当事者にとどまらない関係にあったもので、本件売買に際しても、単に本件各不動産の売却を依頼しただけでなく、Xの債務整理という目的を示して協力を要請し、当時無職の原告が仕事の斡旋を受けるという援助まで得ている。そして、これらXとA社との関係に加えて、本件売買の残代金の決済当日に本件各不動産につきA社への所有権移転登記手続がなされ、XもA社から本件売買の残代金の一部を受領して自己の債務の弁済に充てるなどしていることが認められ、残代金の支払に関してトラブルが発生したことは窺われないのであるから、これらの事実を総合すると、XとA社は、本件売買の残代金は同日に支払済みであるとした上で、その後に行われるべきXの転居先の購入や貸借関係の精算等に備えて、残金がA社に留保されることに合意したものと認めるのが相当であり、このことは、X名下の印影がXの印章によるものであることが当事者間に争いがなく、その印影がXの意思に基づいて顕出されたものと推定されるから、真正に成立したものと推定すべきで、Xがこれらの精算関係を確認していることから肯定できるものといえる。

そうすると、XのA社に対する本件売買の残代金相当額の返還請求権は、単に本件売買を原因とするものではなく、上記精算合意を

も原因とする精算金返還請求権の性質を有するものと解するのが相当である。

(2) また、Xは、A社ないしBが、別件訴訟において認諾した限度で、Xが本件売買の残代金の請求権を有することを認めていたと主張するが、A社ないしBは、前記認定に係る精算合意を前提として控除した残額を本件売買の残代金として認めているものにすぎないから、これをもって前記認定を覆すには足りないものというべきである。

(3) X主張のA社に対する請求権は、法64条の8第1項所定の「その取引により生じた債権」にはあたらないものと認めるのが相当である。

3 まとめ

本判決は、Xが本件売買の残代金の請求権を有することを認めていたと主張するが、A社ないしBは、前記認定に係る精算合意を前提として控除した残額を本件売買の残代金として認めているものにすぎず、精算金であるとして、宅建業法64条の8第1項所定の「その取引により生じた債権」には当たらないとされた事例で実務上参考になるといえよう。

なお、「その取引により生じた債権」の意義については、最高裁判例（最一小平成10・6・11判決 判タ983-179、判時1649-110 RETIO 37）において「宅建業に関する取引を原因としてこれと因果関係を有する債権を意味し、具体的には、宅建取引に関する契約、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」とされ、「契約により約定された違約金」は含まれるとしている。一方、本件と同様、含まれないとしたものには、「売買契約前に支払われた預かり金の返還請求権」（東京地裁平成10・3・30 RETIO47）があるので併せて参考とされたい。