

最近の判例から (9)－保証協会の認証と時効－

買主による宅地建物取引業保証協会に対する認証請求が時効の援用により棄却された事例

(東京地判 平27・3・24 ウェストロー・ジャパン) 金子 寛司

宅建業者の仲介により、20年以上前に自宅を購入した買主が、重要事項説明が誤っていたことによる損害の賠償を同業者に求め、同社が時効の利益を放棄したことにより支払義務が確定し、買主が保証協会に対して損害賠償請求権の認証を求めた事案において、主たる債務者である宅建業者が時効の利益を放棄した場合であっても、保証協会は自ら時効を援用して、弁済義務の消滅を主張することができるとして、買主の請求が棄却された事例(東京地裁 平成27年3月24日判決 棄却 ウェストロー・ジャパン)

1 事案の概要

買主X(原告)は、平成3年1月18日頃、宅建業者である株式会社A不動産の仲介で、自宅用の土地建物を購入した。Y(被告)は、宅建業法の規定に基づき宅地建物取引業保証協会に指定されており、AはYの社員である。

Xは、平成25年6月頃、Aに対し、Aの不動産仲介契約上の説明義務違反により410万円の損害が生じたと主張して、民事調停の申し立てをした。Aは調停期日において、時効の利益を放棄すると述べ、簡易裁判所は、AがXに対し損害賠償金として410万円の支払い義務があることを認める決定をし、同決定は、同年10月4日に確定した。

Xは、平成25年11月18日、Yに対し、平成3年1月18日に成立した取引について、Aに対する410万円の債権が平成23年5月26日に発生したとして、その認証の申し出をした。

Yは、平成26年1月23日、Xの申し出に係る損害賠償請求権は、取引的不法行為の時点から20年の除斥期間が経過したことにより消滅していることを理由に、認証を拒否した。

Xは、Yが消滅時効援用又は除斥期間経過を主張することは、信義に反し許されないなどと主張し、Yに対し債権額410万円の認証を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Aは、平成3年1月18日、重要事項説明において、Xが購入する土地は、西側において幅員約2mの公道に約2m接道している、私道に関する負担はセットバック部分約2.08㎡であると説明した。しかし、Xは、平成23年5月26日頃、公道とされた部分が、私有地の一部であったことを知り、道路部分としてその31.61㎡を代金350万円、諸費用50万円余で買い取らざるをえなかった。

Aの宅地建物取引主任者は、道路状部分が私有地であることを容易に確認することができたのにこれを怠り、誤った重要事項説明をし、Xは、道路状部分を買取らざるをえなかったのであるから、Aは、Xに対し、不動産仲介契約上の債務不履行に基づく損害賠償として、その損害を賠償する責任がある。

また、AはXに対し、不法行為(使用者責任)に基づく損害賠償責任がある。

(2) XのAに対する債務不履行に基づく損害

賠償請求権は、本来の債務の履行期である平成3年1月18日から時効が進行し、10年（民法167条1項）の経過により、消滅時効が完成している。また、不法行為（使用者責任）に基づく損害賠償請求権は、不法行為の時である同日から20年（同法724条後段）の除斥期間が経過している。

(3) 宅建業法64条の8第1項にいう宅地建物取引業に関する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、XのAに対する前記の損害賠償請求権はこれにあたる。

(4) 宅地建物取引業者が取引の相手方に対して取引により生じた債務を負っている場合に、宅地建物取引業保証協会は、その供託した弁済業務保証金をもって、当該債務の履行を担保しているという関係にあるから、当該宅地建物取引業者と宅地建物取引業保証協会とは、主たる債務者とその物上保証人との関係に類する関係にあるということができ、取引により生じた債務が時効で消滅した場合、宅地建物取引業保証協会は、仮に主たる債務者である宅地建物取引業者が時効の利益を放棄した場合であっても、自らに対する関係で時効を援用して、弁済業務保証金による弁済義務の消滅を主張することができると解するのが相当である。

(5) Yは、平成27年1月13日の第4回口頭弁論期日において、消滅時効を援用した。

時効援用権者は、それぞれ独自の立場で時効を援用するか否かを決することができるのであるから、主たる債務者にあたるAが時効の利益を放棄したからといって、物上保証人に類するYが時効を援用することが許されなくなるわけではない。

(6) Xが、主たる債務者であるAに対する調停手続き、Yに対する認証申出及び調停申立て並びに本件訴訟の提起を順次行ってきたの

は、Y側の担当者からの教示によるものであることが認められるものの、Xの主張する権利の実現手続きとしては正当なものであって、手続き教示として誤りはなく、Xが手続きをとりさえすればYが債権の弁済なり認証なりをすると信頼させるような言動がY側担当者にあったと認めるに足る証拠もない。

したがって、Yによる消滅時効の援用が信義則に反するとは認められない。

(7) 以上のとおりであるから、Yは、Xの平成25年11月18日付け認証申出に係る債権を認証する義務を負わない。

3 まとめ

最高判昭和42年10月27日は、大審院判例明治43年1月25日を変更し、他人の債務のために自己の所有物件に質権又は抵当権を設定したいわゆる物上保証人も民法145条にいう当事者にあたると解するのが相当であるとし、他人の債務のためにその所有不動産をいわゆる弱い譲渡担保に供した者についても、物上保証人となら異なるものではないから、同様に当事者として被担保債権の消滅時効を援用しうると解するのが相当との判断を示している。また、最高判昭和43年9月26日は、これを踏襲し、物上保証人自身の事件について、消滅時効の援用を認めている。本件はそれに沿った判断が示されたものと考えられる。

主たる債務者のほかに物上保証人（担保提供者）が存在する場合、それぞれ独自の立場で時効を援用することができることについては、宅建業者としても留意すべきであろう。

なお、消滅時効を理由とした保証協会の認証の拒否を認めた事例として、ほかに東京地判 平13・12・19 RETIO53-58があるので参考にされたい。

（調査研究部次長）