

最近の判例から (10)－営業保証金の消滅時効－

免許期間満了後10年以上経過後に、元宅建業者が行った営業保証金の取戻請求が棄却された事例

(東京地判 平27・1・29 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

宅建業免許の有効期間が満了した宅建業者が、同法に基づき供託した営業保証金を、供託原因消滅を取戻事由として法務局に取戻請求をしたところ、消滅時効が完成していることを理由に同請求を却下されたことから、宅建業者が国に対し、却下の取消しと供託金払渡しを求めた事案において、消滅時効は取戻公告期間の翌日から進行しており、消滅時効は成立しているとして、宅建業者の請求が棄却された事例（東京地裁 平成27年1月29日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成元年6月13日、X（原告）は、宅建業法に基づく1000万円の営業保証金（以下「保証金」という。）を法務局に供託した。

平成10年3月31日、Xに係る宅建業法3条2項の免許有効期間が満了した。

平成25年9月20日、Xは、東京法務局に供託原因が消滅したとして、取戻請求を行った。

なお、Xは有効期間満了後取戻請求までの間に保証金の取戻公告は行わず、また、その間、保証金に対し権利を有する者が還付請求権を行使することもなかった。

供託官は、平成25年10月1日付けで、取戻請求権の消滅時効が完成しているとして、取戻請求を却下した。

平成25年11月12日、Xは、国Y（被告）に対し、本件訴えを提起した。

なお、保証金取戻しに関する宅建業法30条2項の概要は次のとおりである。

保証金の取戻しは、保証金につき同法27条1項の権利を有する者に対し、6月を下らない一定期間内に申し出るべき旨を公告し、期間内に申出がなかった場合でなければ、これを行うことができない。ただし、保証金を取り戻すことができる事由が発生した時から10年を経過したときは、この限りでない。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求をすべて棄却した。

(1) 時効起算点についての基本的視点

Yは、取戻事由発生後、公告で定め得る最低限の期間を経過した日から取戻請求権の消滅時効が進行すると主張するが、宅建業法30条2項では、公告をした場合に保証金の取戻しが可能になる要件としては、公告をすることとともに、その期間内に保証金に権利を有する者からの申出がなかったということも満たす必要があることは文言上明らかであるので、Yの主張を採用することはできない。

(2) 営業保証金取戻公告の趣旨

宅建業者の取引の相手方は、取引で生じた債権について、保証金の供託の有無にかかわらず、宅建業者に訴訟を提起しうるところ、宅建業法で宅建業者に保証金供託を義務化しているのは、取引の相手方の利益保護をより厚いものとするためと解され、宅建業者が、有効期間満了と同時に保証金を取り戻し得るとすれば、取引の相手方はその重要な権利保護手段である保証金を喪失することになり、

宅建業者に保証金を供託させることとした趣旨を没却することになりかねない。

一方、期間満了後長期間、保証金の取り戻しができないとなれば、宅建業者の利益を害することとなり、両者の利益を調整する観点から、宅建業法30条2項本文は、宅建業者であった者が保証金を取り戻すには、保証金に権利を有する者に対し、6月以上の一定期間内に申し出るべき公告をし、期間内に申出がないことを要する旨定めたものと解される。

また、同法30条2項ただし書では、取戻事由発生時から10年を経過した場合には、公告を要せず保証金の取戻しができる旨規定しているが、同事由発生から10年を経過した場合、通常、取引の相手方が有する債権は時効により消滅しており、保証金の還付請求権を行使する者がいなくなるであろうとの考慮の下、宅建業者と取引の相手方との利益の調整を図ったものと解される。

このような仕組みに照らすと、公告の趣旨は、取引の相手方の重要な権利保護手段である保証金につき権利を有する者に対して、所定期間内に速やかに権利行使をするよう注意喚起をするものと解するのが相当である。

(3) 本件の事情の下における時効起算点

本件では、Xが公告での方法を選択せず、取戻事由発生から10年の経過を待つ方法を選択しており、公告で定めた期間内に申出がなかったという事実自体は存在しないが、仮にXが取戻事由発生後直ちに公告を行っても、6月の期間内に保証金に権利を有する者からの申出がなかったであろうと認め得るだけの事情があるならば、期間経過時点において取戻請求権の行使が可能であったというべきであり、同時点から消滅時効が進行していたものと解するのが相当である。

仮にXが取引をした相手方のうちに、保証金につき権利の申出を企図する者がいた場

合、民法上の消滅時効期間である10年間が経過するまでの間、申出をしないまま放置することは通常考えにくいというべきであり、権利の申出をしようとする者が存在しなかったものと推認することができる。

権利の申出をしようとする者がいなかったと推認される以上、公告により、速やかな権利行使のための注意喚起をしたところで、これに応じて権利行使をする者が現れたであろうとも考えにくく、仮にXが公告を行っていたとしても6月の期間内に保証金に権利を有する者からの申出はなかったであろうと推認されるところであり、かかる推認を覆すだけの事情が存するとは証拠上うかがわれない。

以上によれば、平成10年3月31日に免許有効期間が満了し、翌日には公告で定め得る最低限の期間である6か月を権利申出するために必要な期間と定めて公告をし、期間が経過した日の翌日である平成10年10月2日から現実に取り戻請求権を行使することが可能であり、この日から取戻請求権の消滅時効が進行すると解するのが相当であるので、それから10年を経過をした翌日の平成20年10月2日に取戻請求権の消滅時効が完成していることとなる。

3 まとめ

本判決では、公告をせず営業保証金を取り戻す場合、取戻請求権の消滅時効は、免許有効期間満了後10年6か月（宅建業法30条2項で規定する10年と最低公告期間の6か月）の翌日に成立するとしているが、多くの宅建業者は、宅建業法30条2項のみを参考に手続きをすると想定されることから、気の毒な気もする事例である。

実務上は公告をし、保証金を取戻すケースが大半であり、本件は稀なケースであるが、宅建業法30条2項の趣旨を理解する上では有効な判例といえる。