

最近の裁判例から (11)－建物管理業と認証－

貸主の宅建業者への敷金の預託は、宅建業法64条の8に規定する保証協会の弁済対象債権に該当しないとした事例

(東京地判 令和元・6・25 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

媒介業者が破産したため、当該媒介業者に賃貸借の敷金を預託していた貸主が、同社を会員とする保証協会に対して、宅建業法64条の8第2項に基づき認証申出をしたところ、同協会がこれを拒否したため、借主が認証を求めて提訴した事案において、当該敷金交付請求権は、宅地建物取引業に関する取引により生じた債権には該当しないとしてその請求が棄却された事例（東京地裁 令和元年6月25日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

貸主X（控訴人・個人）は、平成28年10月、媒介業者Aの媒介により、借主Bとの間でマンションの一室につき賃貸借契約を締結した。

本件賃貸借契約が結ばれた際、X、A及びBは、①XがAに本件賃貸借契約に係る敷金22万円を預託すること、②Aにおいて、Bが本件賃貸借契約の終了による本件貸室の明渡しの日までに使用した電気等の料金を精算すること、③BがAに本件貸室の鍵を返還し、本件賃貸借契約におけるBのすべての債務を精算した後に、AがBに対し、敷金の残額を返還することなどを合意した（以下この合意を「本件合意」という。）。

平成29年5月、Aに破産手続開始の決定がなされたことから、Xは、平成29年9月、Aが加入していた保証協会Y（被控訴人）に対して、本件賃貸借契約に係る敷金22万円について宅建業法64条の8第2項の規定による認

証の申出をしたが、Yは、「宅地建物取引業に関する取引により生じた債権」に当たらないとして認証を拒否した。

なお、Aの破産管財人は、平成30年11月、AがYに差し入れていた弁済業務保証金分担金60万円の返還請求権を33万円余で第三者に売却し、Yに対して確定日付のある証書により債権譲渡通知を行った。

Xは、認証を求めて簡易裁判所に提訴したが棄却されたため、控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

（認証請求を拒否したことによる不法行為の成否）

本件合意には、XとAとの間で、借主が交付する敷金をAが預かり、本件賃貸借契約が存続している間はAがXにこれを交付しないまま、本件賃貸借契約終了時にAにおいて精算等をした上でこれを借主に返還するという準委任契約が含まれていると解され、この準委任契約は、本件媒介契約に基づき本件賃貸借契約の締結を媒介したAが敷金を受け取るというにとどまらず、本件賃貸借契約の終了時の精算と借主への返還までも委託するというものである。

そして、本件合意に係るXのAに対する敷金交付請求権は、この準委任契約が終了した場合に初めて生じるべきものであって、本件媒介契約による本件賃貸借契約の締結に伴っ

て生じた債権であるということとはできないから、法64条の8第1項所定の宅地建物取引業に関する取引により生じた債権に当たるということはできず、Xの認証請求は理由がない。

したがって、Yが本件申出に係る認証を拒否したことがXに対する不法行為となる余地もない。

(債権者代位による弁済業務保証金分担金返還請求（予備的請求））

Xは、本件合意に係るXのAに対する22万円の敷金交付請求権を被保全債権として、破産開始決定を受けたAに代位して、AがYに対して有する弁済業務保証金分担金返還請求権60万円のうち22万円の支払をYに求めるという予備的請求を当審において追加した。

しかし、Xが代位行使すべきAのYに対する弁済業務保証金分担金返還請求権は、既にAから譲受人に適法に移転済であり、XのYに対する債権者代位による弁済業務分担金返還請求は理由がない。

なお、Xは、債権の譲受人が本件申出に係る22万円を控除した代金額で弁済業務保証金分担金返還請求権を買い、当該控除額を不当に利得することになる旨を主張するが、破産手続において破産管財人が額面55万円余（60万円から費用等を控除した返還額）の債権を代金33万円余で売ったとしても、これにより当該売買契約が暴利行為等により無効であるということとはできない。

(結論)

以上によれば、Xの請求はいずれも理由がないことから本件控訴を棄却する。

3 まとめ

宅地建物取引業保証協会の弁済業務保証金制度は、営業保証金制度（宅建業法25条）の代替制度として、昭和47年に創設されたものである。具体的には、宅建業者が弁済業務保

証金分担金を保証協会に納付すれば、当該宅建業者との宅地建物取引業に関する取引によって購入者等が損害を被った場合には、保証協会が当該宅建業者に代わって弁済業務保証金から弁済を行う制度である。

したがって、弁済業務保証金の還付の対象は、宅建業者と「宅地建物取引に関し取引をし」、その「取引により生じた債権」に限定されることとなる（法64条の8）。

本事案は、賃貸物件の媒介業者が、媒介業務終了後も貸主からの委託により、敷金を預かり、敷金精算などの建物管理を行う業務は、宅地建物取引業による取引ではなく、建物管理業としての準委任契約に基づくものであり、法64条の8第1項所定の宅地建物取引業に関して「その取引により生じた債権」には当たらないとして、保証協会に対する認証請求が棄却された事例である。

当機構の電話相談において、貸主と建物管理業者とのトラブルに関し、貸主から、保証協会の弁済の対象とならないかとの質問を受けることがあるが、本裁判例は、その一事例として紹介するものである。

（調査研究部主任調整役）