

4 宅地建物取引業保証協会の弁済業務

- 1 宅建業法第64条の8第2項に基づく宅地建物取引業保証協会による弁済業務保証金の返還の認証の撤回のためには、法律行為としての無効、取消原因が必要であり、事務上の過誤のみを理由とする認証の撤回はできないとされた事例

東京地判 平成12年7月27日

東京高判 平成12年12月7日 判時1741-84、REIIO50

<事案の概要>

売主 X は所有する土地建物を買主業者 A に売却したが、A が代金を支払わなかった。X は弁済業務保証金の還付を受けるため、宅地建物取引業保証協会（以下この節において「保証協会」という。）Y に対し、宅建業法第64条の8第2項に基づく認証の申立てを行い、Y は認証を行った。

ところが、業者 A に関し X より先に認証申立てをした者がいたことを理由として Y は X に対する認証を撤回した。X は、Y が X の依頼により供託所から還付を受けて保管している弁済業務保証金の支払いを求める訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、X の請求を認容した。

保証協会が行う認証は、申立人の弁済業務保証金の還付を受ける権利の存在及びその額を確定し、証明する行為であって、形式的な事実の確認ではなく、権利の存在及びその額に関する判断を表示する法律行為である。

そうした性格の認証を撤回するためには、法律行為としての無効、取消原因が必要であり、保証協会側の認証手続における事務上の過誤のみを理由とする認証の撤回は許されない。

- 2 弁済業務保証金の還付に際し、社員と取引した相手方が申立てた対象債権の認証に過誤があり、また、社員に十分な反論の機会を与えなかったことにつき、保証協会の不法行為責任が認められた事例

岐阜地判 平成12年12月14日

名古屋高判 平成13年11月28日 高民集54-2-191、判時1826-92

<事案の概要>

本件各土地の所有者であった A は、負債整理のため接近した B（実は暴力団関係者）の詐言により、本件土地について B 名義への所有権移転登記（仮登記を含む。以下同様）を経由し、B はその一部について A に無断で C 名義への所有権移転登記を経由した。

A は B の加害意図に気付き、それらの登記抹消の訴えを提起したが、負債に苦しむ A は、B に本件各土地を売却してもらい負債を解消することを考え、B—C 間の通謀にも気付かず、本件土地の一部につき、B 名義への所有権移転登記が有効であることを確認する内容の裁判上の和解に応じた。

その後、D は宅建業者 X の媒介により、C 名義となっていた本件土地を購入する契約を締結したが、それらの土地について競売手続が開始され、D は所有権を取得することが

できなかった。

Dは、Xの媒介業者としての調査義務違反を理由とする損害賠償債権を有するとして、保証協会Yに対し宅建業法第64条の8第2項所定の認証を申請し、Yの認証を受け、弁済業務保証金の還付を受けた。

XはYに宅建業法第64条の10所定の還付充当金を納付しなかったためYの社員資格を喪失し、宅建業法第64条の15所定の営業保証金の供託を行わなかったため、知事の免許取消処分を受けた。

Xは、Yの認証が違法であるとして、還付充当金の納付義務の不存在の確認及び不法行為に基づく100万円の損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

第1審はXの訴えを斥けたが、控訴審は次のように述べてXの請求を全て認容した。

Dが購入したC名義の土地の所有権を取得できなかったことがXの調査義務違反によるものとは認められない。

したがって、Dの申立債権は、宅建業法第64条の3第1項第3号に規定する弁済業務の対象債権に該当しないと認められる。

保証協会の認証により社員が重大な不利益を受けることに鑑み、保証協会が社員にかかる反論の機会を十分に与えずに認証し、結果として取引をした者が社員に対する弁済業務の対象債権を有しないことが認められた場合には、保証協会は不法行為に基づく損害賠償責任を免れない。

3 保証協会は、弁済業務保証金の還付の認証にあたって、弁済を受ける権利の存在及びその額につき、独自に事実認定と法律判断を行うことが許され、取引した社員が主張しない抗弁を主張することもできるとされた事例

東京地判 平成13年12月19日 判時1787-128、RETIO53

<事案の概要>

買主（法人）Xは売主業者Aの間で、本件マンションを代金1175万円で購入する売買契約を平成4年1月に締結し、手付金100万円を交付した。

同年2月に、XはAの債務不履行を理由として、本件売買契約を解除し、同契約に定めるところにより、手付金の倍額200万円の支払いを請求する債権を取得した。

XはAに対し本件債権に基づく200万円の支払いを求める訴えを提起したが、Aは口頭弁論に欠席し、Xの請求を認容する判決が平成12年1月に確定した。

Xは、保証協会Yに対し、弁済業務保証金の還付を受けるため、宅建業法第64条の8第2項所定の認証を請求したが、Yは、XのAに対する債権は、商事債権に係る5年の時効期間（商法第522条）が経過し、時効により消滅したとして認証を拒否したため、XがYに対し認証を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの訴えを斥けた。

保証協会は、消費者から認証の申出があった場合、弁済業務保証金から弁済を受ける権利が存在するか及びその額につき、取引した社員の認識・判断や両者間の確定判決に拘束