

最近の判例から

(23)

「取引により生じた債権」と違約金債権

(京都地判平一〇・一・三〇 判タ九九九一二六七) 小林 誠吾

売主が買主業者の違約により取得した違約金債権について、保証協会から認証を拒否されたとして、同協会に対しその認証を求めた事案において、違約金債権は法六四条の八第一項にいう「取引により生じた債権」に該当するとして、協会に認証を命じた事例(京都地裁平成一〇年一月三〇日判決 控訴 判例タイムズ九六九号二六七頁)。

一 事案の概要

Aの破産管財人Xは、平成二年七月一〇日、業者B(Y保証協会の社員)に対し、訴訟上の和解により、土地建物を、代金一億一、〇〇〇万円、違約金一、〇〇〇万円の約定で売却した。本件物件は、平成元年三月Aからb₁に売買を原因として登記が移転され、b₂(b₁の父)が占有していたが、Xが同契約を否認し、明渡請求訴訟を提起したところ、B(b₂が役員)

が買い受けることとなったものであった。

しかし、Bは、五四〇万円しか支払わず、残代金を支払わなかったため、Xは、同売買契約を解除し、Aに対する違約金として一、四六〇万円の債権を取得した。

Xは、Yに対し、同違約金債権についてYの社員であるAとの宅地建物取引業に関する取引によって生じたものであるとして、Yが供託した弁済業務保証金から弁済を受けるため、平成六年一月二八日、債権額一、〇〇〇万円について認証の申出をしたが、Yは、平成七年一月一二日、弁済業務の対象債権とは認められないとして、認証を拒否した。

Xは、Yに対し、一、〇〇〇万円の認証を申し出た。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判決

を下した。

(1) 弁済業務保証金制度は、集団保証の方法により業者の負担を軽減しつつ、被害者の救済を図るものであり、違約金のうち実損金額の範囲を超える部分については取引の相手方を救済する必要性が低いことは確かであり、Yの弁済業務規約において「取引により生じた債権」の範囲を実損に限定することに於いては、相当の合理性を有しているが、

(2) 消費者保護の観点からは、実損以外の損害についても補償することが望ましく、

(3) 法六四条の八第一項の文言からすると、

「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、これと相当因果関係を有する債権を意味すると解するのが、素直な解釈であり、そのように解釈して弁済業務を運用することも十分な合理性を有するから、本件違約金債権は「取引により生じた債権」に該当するとして、

(4) Yに対し、申出に係る債権一、〇〇〇万円の認証を命じた。

三 まとめ

保証協会の内部規約に基づき実損金額を超える違約金について認証を拒否できるかにつ

いては、これまで争いがあり、これを認めたもの（東京地判平七・一〇・二七判時一五六九一七〇）と、否定したもの（東京高判平八・一〇・一七判時一五八八一〇〇）とがあったが、このほど、最高裁は、認証拒否は許されないとする判決を下し（最高判平一〇・六一一裁時一二二二一―一三八）、この問題に決着をつけた。

本件判決も、これと同旨の判決である。

【訂正】

前号（第四十号）七四頁、最近の判例から「マンション販売と駐車場の説明」の上段二十行目「更新しない旨通知し、と①本件売買契約：：との間に、次の字句（傍線部分）を挿入いたします。

しかし、Aは、平成六年四月、X₁らに対し、同年六月をもって賃貸借契約を終了させ、更新しない旨通知し、同年七月以降、X₁らは駐車場の利用ができなくなった。X₁らはYに対し、①本件売買契約：：

最近の判例から

(24)

取引主任者の住民票の交付請求

(横浜地判 平九・一一・一二 判例自治一七四―一二三) 菊地眞二

賃貸駐車場の管理をしている取引主任者が、借主の本籍が記載された住民票の交付を請求した事案について、請求事由の明示がなく、請求理由が不当であるとして、交付を拒否した市役所の処分が妥当とされた事例。

(横浜地裁 平成九年一月一二日判決 棄却・控訴 判例自治一七四号二二頁)

一 事案の概要

賃貸駐車場の管理をしている取引主任者Xは、駐車場の借主Aが自動車二台を放置したまま連絡が取れなくなってしまうので、Aの放置した自動車を撤去するには、Aの親族の承諾を得る必要があると考え、平成八年五月十七日Y市にAの本籍が記載された世帯全員の住民票の交付を請求した。

その際、Xは、宅地建物取引主任者証を提示し、交付申請書には「相統調査の為」と記

載し、職務上必要である旨を表明したが、Y市はXの請求を拒否した。

次に、Xは、本籍の記載がないAの住民票を請求したが、Y市は、これには応じた。

さらに、Xは、「自分が管理する駐車場に放置された自動車の撤去につき、所有者であるAの親又は親族の承諾が必要なので、本籍が知りたい」と交付申請書に記入し、改めて本籍が記載されたAの住民票を請求したが、Y市は、これを拒否した。

Xは、業務のため請求することを明示したにもかかわらず、住民票の交付を拒否されたことについてY市に異議を申立てた。Y市は、第一の請求には、取引主任者は、自治省令(住民台帳の閲覧及び住民票の写し等の交付に関する省令)三条三号に掲げる者ではないから、請求事由の明示を要するが、その明示がなく、また、第三の請求は不当な目的によるものと