

最近の判例から (13)－保証協会の認証拒否－

契約の形式が宅地建物取引の要件を満たしても、実質はその要件に該当しないとして、認証請求が棄却された事例

(東京地判 平25・4・22 ウエストロー・ジャパン) 生田目 裕

宅建業者が訴外宅建業者に売主として土地建物の売却を委託し、また買主として別のマンションの買い付けを委託した委託契約でそれぞれに生じた債権につき、訴外宅建業者が社員となる宅地建物取引業保証協会に認証を求めた事案について、当該委託契約の形式が宅地建物に係る売買その他の宅地建物取引の要件を満たすものであっても、当該委託契約の実質が上記要件に該当しない場合は、認証制度の対象となる「宅地建物取引業に関する取引」に該当しないとして認証の請求を棄却した事例（東京地判 平成25年4月22日判決 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

保証協会Y（被告）社員である宅地建物取引業者（以下、「訴外業者」という。）の代表取締役Cは、宅建業者X（原告）の代表取締役Aに対し、平成19年4月頃、(株)dから土地建物を5,000万円で購入し、その後、1か月程度で(株)dの代表取締役Dに、同物件を5,800万円で売却するという取引を持ちかけ、Aは、800万円の利益が出ることが見込まれたため、Cの提案に応じた。

Xと(株)dとの間で、4月25日付けで、Xが(株)dから土地建物を5,000万円で買い受ける旨の売買契約書が作成され、そして4月24日、Xは、(株)dに対して、代金5,000万円を支払っている。5月7日、売買を原因として土地建物の所有権を(株)dからXへ移転する旨の所有権移転登記がされた。5月20日、Xは、訴

外業者との間で、土地建物の販売から引渡しまでに関する一切の業務を委託する旨の業務委託契約書を締結した。そして、6月28日付けで、XとDとの間でXが土地建物を5,800万円でDに売却する旨の売買契約書が作成され、同年7月23日、同日売買を原因としてXからDへと所有権移転登記がされた。

5月10日、Xは、訴外業者との間で、(株)d所有のマンションの販売から引渡しまでに関する一切の業務を委託する旨の業務委託契約書を締結した。Xは、訴外業者にマンションの代金の一部として1,000万円を預託したが、Xと(株)dとの間でマンションの売買契約が成立することはなく、Xへマンション所有権移転登記がされることもなかった。

(株)dは、平成19年6月4日から20年6月23日までの間、23回にわたって、合計2,192万7,600円を訴外業者の預金口座に振込送金した。(株)dないしDは、平成19年6月29日から20年3月7日までの間、7回にわたって計1,590万円をXに交付した。

Xは、訴外業者に対し、通知の到達後10日以内に、土地建物の代金の内未回収の代金の支払と、マンションに係る預託金の返還をすよう求めるとともに、返還がされない場合には法的手段を執る旨の通知をし、同通知は遅くとも平成22年4月15日には、訴外業者に到達した。

Xは、Yに対し、平成22年3月9日、①訴外業者がXのために代理受領した土地建物の売買残代金4,210万円に係るXの訴外業者に

に対する債権、②Xが訴外業者にマンションの買付けを委任した際に預託した1,000万円に係るXの訴外業者に対する債権等が、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して、宅地建物取引業法64条の8第2項に基づく認証を求める申出をした。

Yは、Xに対し、平成23年9月12日、上記①の債権は、Xが訴外業者に対して代理権を与えたことや、買主Dから訴外業者に代金が支払われた証拠はないとし、上記②の債権も、Xが訴外業者に対して代理権を与えたことや売主(株)dから訴外業者に対して1,000万円が返還された証拠は無い等として、Xの上記申出の認証を拒否した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示して、Xの認証の請求を棄却した。

(1) Yによる弁済業務及び弁済を受けることができる金額についての認証の制度は、Yの社員が行った宅地建物取引業に関する取引によって被害を被った者の保護を図るための制度であるところ、一社につき弁済に充てることができる金額には上限があり、被害を被った者の公平を確保する上では、「宅地建物取引業に関する取引」に該当するかどうかについては厳格に判断される必要があると解されるところであり、当該契約の形式が、宅地建物に係る売買その他の上記要件を満たすものであるとしても、当該契約の実質が上記要件に該当しないものである場合には、認証の対象となる「宅地建物取引業に関する取引」に該当しないと解されるべきである。

(2) 一連の取引は、5,000万円の資金を投入することによって、予め金額が800万円と確定している収益を得るための手段に過ぎない。(株)d及びDがXに800万円もの利益を与える理由は、5,000万円の資金繰りが得られ

ることにあった。

(3) マンションの購入は、(株)dから5,000万円で買い受け、5,800万円でDに売却するものであるとのAの供述があるが、Aが自ら押印し、作成した訴外業者に対する業務委託契約書においては「売却代金は、金4,000万円とする。」と定められており、書面の内容とも食い違うこと等の事情に照らせば、Xにおいて、真実、訴外業者に対して、マンションの買付けを委託したのかどうかも、甚だ疑問である。

(4) Xから訴外業者への業務委託契約は、形式的には売買契約及びこれに係る業務委託となつてはいるが、その実質も、各当事者の意図としても、真に宅地建物の所有権を移転することを念頭に置いたものではなく、Xが、(株)dないし訴外業者に5,000万円ないし1,000万円の資金を投入することにより、Xが相応の対価又は収益を受けることを予定した取引であった。

(5) Xは、真に不動産の売主又は買主となるために、土地建物又はマンションを目的とする売買取引に係る業務を訴外業者に委託したものと認められない。

3 まとめ

本件は、保証協会の認証制度の対象債権とするための判断を示した事例である。

なお、保証協会の弁済業務は、保証協会及びその社員の負担において、債権の支払いを担保する仕組みである。また、申出人の認証申出が認証され、申出人に還付が完了すると、保証協会は、当該案件の社員に対し、認証額に応じて還付充当金額と諸経費を請求する。その社員の債務が免責されるわけではないことに注意する。