

最近の判例から (9)－営業保証金の消滅時効－

消滅時効は完成していないとして、元宅建業者の営業保証金の取戻請求につき、原審判決を取消し請求を認めた事例

(最高判 平28・3・31 裁判所ウェブサイト) 室岡 彰

元宅建業者の供託した営業保証金の取戻請求権の消滅時効は、取戻公告がされなかったときは、取戻事由が発生した時から10年を経過した時から進行するとして、法務局供託官の消滅時効を理由とする取戻請求却下決定を認めた原審（控訴審）判決を取消し、元宅建業者の営業保証金の取戻請求を認容した事例（最高裁 平成28年3月31日判決 認容 裁判所ウェブサイト）

1 事案の概要

平成10年3月31日、X（原告・上告人）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、東京法務局に営業保証金の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営業保証金の取戻公告は行わず、その間、営業保証金に対し権利を有する者からの還付請求権の行使もなかった。

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

Xは、国Y（被告・被上告人）に対し、訴訟を提起したが、「消滅時効の起算点は、営業保証金の取戻事由が発生した平成10年4月1日から6か月を経過した時点であり、本件取戻請求権については消滅時効が完成している。」として、第一審（RETIO101-118参照）、原審ともXの請求を棄却したため、平成25年11月12日Xは上告した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求をすべて認容した。

宅建業法に基づく営業保証金の供託は、民法上の寄託契約の性質を有するものであることから、その取戻請求権の消滅時効は同法166条1項により「権利を行使することができる時」から進行し、同法167条1項により10年をもって完成するものと解される。（最高判 昭45・7・15 昭40（行ツ）100号）

原審は、宅建業者であった者等は取戻事由が発生すれば、直ちに公告期間を最短の6か月と定めて取戻公告をすることができるから、取戻事由の発生時から6か月を経過すれば、取戻公告をしていないからといって、法律上の障害を理由として営業保証金の取戻請求権に係る消滅時効の進行が妨げられるものではない。公告期間内の申出に係る還付請求権が存在しない場合には、最短の公告期間である6か月が満了した時点から取戻請求権の消滅時効は進行すると解されるとしている。

しかし、取戻事由が発生した場合において取戻公告がされなかったときは、宅建業法30条2項の定めによれば、宅建業者であった者等は取戻事由が発生した時から10年を経過するまでの間、取戻請求権を行使することはできないこととなるのであるから、この間、取戻請求権の行使について法律上の障害があることは明らかである。

また、宅建業法の定める営業保証金の制度

は、営業保証金を供託させることにより、営業上の取引による債務支払を担保し、取引の相手方を保護すること等を目的とするものであり（最高判 昭37・10・24 昭36（オ）496号）、そして、同法30条2項本文では、宅建業者であった者等が早期に営業保証金を取り戻す利益とその取引の相手方の保護の必要性との調整を図るため、宅建業者であった者等が取戻請求をする場合に、6か月以上の公告期間を定めて取戻公告をするよう要求し、さらに、同期間内に還付請求権者からの申出がないか、その申出に係る権利につきその不存在若しくは消滅を書面により証明するか（宅地建物取引業者営業保証金規則10条1号、2号）のいずれかの要件を充足することを求めることにより、取引の相手方に対して還付請求権を行使する機会を確保することを目的とするものと解される。他方、同項ただし書所定の場合に、取戻公告をしないで取戻請求ができることとされているのは、取戻事由の発生時から10年経過後は、還付請求権を行使する機会を特に確保するまでの必要性がないことによるものと解される。

以上のような営業保証金及び取戻公告の制度趣旨等に照らすと、宅建業法30条2項の規定は、取戻請求をするに当たり、同項本文所定の取戻公告をすることを義務的なもの又は原則的なものとする趣旨ではなく、取戻請求方法の選択を宅建業者であった者等の自由な判断に委ねる趣旨であると解するのが相当であり、取戻公告をすることなく取戻請求をする場合に、取戻事由の発生時から6か月を経過した時から取戻請求権の消滅時効が進行すると解することは、同選択を宅建業者であった者等の自由な判断に委ねた宅建業法30条2項の趣旨に反するといわざるを得ない。（最高判 平19・4・24 平17（受）844号、最高裁 平21・1・22 平20（受）468号）。

以上によれば、営業保証金の取戻事由が発生した場合に、取戻公告がされなかったときの取戻請求権の消滅時効は、取戻事由が発生した時から10年を経過した時から進行するものと解するのが相当であり、本件では営業保証金の取戻事由が発生したのは平成10年4月1日で、Xは取戻公告をしていないため、取戻請求権の消滅時効は同日から10年を経過した時から進行し、取戻請求がされた平成25年9月20日において、取戻請求権の消滅時効が完成していないことは明らかである。

3 まとめ

本件はRETIO101-118でご紹介した東京地裁判例の上告審である。

営業保証金の取戻請求権の消滅時効は、民法166条1項の権利を行使することができる時より進行するとしうえで、営業保証金の制度趣旨より、宅建業法30条2項の本文並びにただし書で規定されている2つの営業保証金の取戻請求方法に優劣はなく、その選択は元宅建業者等の自由な判断に委ねられるべきところ、原審の営業保証金の取戻請求権の消滅時効の進行の解釈は、宅建業法30条2項の趣旨に反するとして原審判決を取消した本件判決は、至極妥当な腑に落ちる判決であると言えるであろう。

営業保証金については、供託後に何か手続きを行うことはまず稀であることから、その取戻しを失念することも考えられる。宅建業者においては、消滅時効にかからないよう、その管理について十分注意する必要がある。RETIO72-76（東京地判 平19・7・25）では、営業保証金として供託した国債の償還請求権が消滅時効により失われた事例を紹介しているので、あわせて参考としていただきたい。

（調査研究部調査役）