

最近の判例から

(12) - 保証協会の認証 -

保証協会の社員である宅建業者の詐欺により被った損害が、「その取引により生じた債権」にはあたらないとの理由で認証申し出の拒絶が認められた事例

(東京地判 平22・6・29 ウエストロージャパン) 古本 隆一

土地の持ち主が、宅地建物取引業法64条の2第1項の指定を受けた宅地建物取引業保証協会に対し、その社員である宅建業者の詐欺行為によって被った損害にかかる債権につき同法64条の8に基づいて認証の申し出を行ったところこれを拒否されたため、同債権の認証を求め、同協会による上記の運用は制度趣旨に反するとして不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、社員の欺罔行為により生じた求償権又は損害賠償請求権は、同法所定の「その取引により生じた債権」にはあらず、その債権について認証申し出を拒否したことにより権利が侵害されたものでもないとして、土地の持ち主の請求を棄却した事例(東京地裁 平22年6月29日判決 請求棄却 ウエストロージャパン)

1 事案の概要

Xの母Bは、平成13年7月頃、その所有する宅地につき、宅建業者Aに媒介を依頼した。Aは宅地建物取引業法64条の2第1項の指定を受けた宅地建物業保証協会Yの社員であった。

Aの代表者は、平成13年9月初旬頃、2億円を超える借金を抱え、その返済に追われていたため、Bが所有する土地を自己の金策に利用しようと考え、販売の目途がなかったのに、買主に見せる必要があるなどと虚偽の事

実を述べ、その旨誤信したBから、当該土地、その他の土地建物の登記済証を預かった。

平成13年9月13日、AはBに対し、買主がまだ見つからないので、Aの事業資金を借り入れる際の担保として一時的に当該土地を貸してほしい旨、自己所有地を近々売却して、必ず返済に充て、当該土地を販売するので心配は不要である旨虚偽の事実を述べ、その旨誤信したBから、当該土地を担保に供することの同意を得た上、実印と印鑑登録証を預かった。

平成13年9月17日、Aは当該土地に根抵当権を設定することとし、Bを連れて、司法書士事務所を訪問した。その際、Bは、同事務所の司法書士から、債務者をAとする当該土地に対する根抵当権設定登記の委任状を示されるなどしたが、特段、疑義を呈することなく上記委任状の委任者(義務者氏名)欄に署名をした。

当該土地は、平成15年6月6日、根抵当権者の申立てにより、競売開始決定がされ、その後競落された。

Bは、Yに対し、平成17年10月17日、認証申出書を提出して、認証の申し出を行った。

Yは、平成18年3月14日、本件認証申出に対し、「申出債権は、社員との宅地建物取引により生じた債権とは認められない。」との理由で認証を拒否した。

Bは、平成19年9月4日死亡し、Xが本件認証申出に係る一切の権利を相続した。

Xは、平成21年3月12日、本件認証申出について改めて審理を求めたが、Yは同月23日付回答書でこれを拒否した。

Xは主意的に申出債権の認証を求め、また、Yの行った認証拒否は、Yの社員が行った違法行為による被害者救済を目的とする保証制度の趣旨に反するなどとして、予備的に不法行為に基づく損害賠償として認証限度額である1000万円及びこれに対する遅延損害金の支払いを求め、訴えた。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示した。

(1) BのAに対する債権は、業法64条の8第1項にいう「取引により生じた債権」に該当するか

Aは、本件媒介依頼に関連して当該土地に係る登記済証を預かった後、自己の財産状況について虚偽の事実を述べてBをその旨誤信させ、これにより、Bは、当該土地について根抵当権設定登記に係る根抵当権を設定することを承諾したものと認めるのが相当である。

そうすると、Bが当該土地についてした根抵当権の設定は、Aの欺罔行為によってされたものであるから、Bは、Aに対して、同根抵当権が実行されて当該土地が競落された結果、被った損害について、求償権又は損害賠償請求権を行使することができるものと解される。

しかしながら、業法64条の8第1項にいう「取引により生じた債権」の意義について、宅地建物取引業に関する取引（宅地若しくは建物の売買若しくは媒介（業法2条2号）をいう。以下同じ。）そのものから生じた債権及び同取引から生じた損害賠償請求権のみな

らず、同取引に関連し、付随した行為から生じた債権をも含むと解するとしても、上記の求償権又は損害賠償請求権は、Aの欺罔行為及びBの前記根抵当権の設定行為という、本件媒介依頼とは別個独立の事実を原因とするものであって、本件媒介依頼に関連し、付随した行為から生じた債権ということは出来ない。

したがって、当該土地に関する債権は、業法64条の8第1項にいう「取引により生じた債権」には該当しない。

(2) 本件認証拒否について不法行為が成立するか

本件認証申出に係る債権が業法64条の8第1項にいう「取引により生じた債権」に該当しないことは、上記で検討したとおりであるから、Yが本件認証申出及び再度の審査要求を拒否したことによってBの権利が侵害されたものということとは出来ない。

したがって、その余の点について判断するまでもなく、Yの本件認証拒否について不法行為が成立しないことは明らかである。

以上によれば、Xの請求はいずれも理由がないからこれを棄却することとする。

3 まとめ

本判決は、土地の持ち主には大変気の毒な結果となったが、妥当なものといえよう。

近年、経営状況が思わしくない宅建業者が増加しており、一般消費者には、本件のような犯罪被害に遭わないよう一層の注意が必要と思われる。

(調査研究部調査役)