
最近の判例から (3)－和解金に関する認証－

不動産取引関連の訴訟に係る和解金債権に関して、保証協会の認証が認められた事例

(東京地判 平25・5・27 ウエストロージャパン) 齊藤 智昭

分譲マンションにおいて、分譲業者と区分所有者の間で、当該分譲マンション販売に係る紛争に関し成立した和解に基づく和解金の支払が停止。和解金受領に関して区分所有者を代表するマンション管理組合法人が和解金債権の回収を目的に宅地建物取引業保証協会に認証を求めたが、同協会から本件和解金債権及び請求者である管理組合法人は、宅地建物取引業法64条の8第1項の規定を満たさないことを理由に認証を拒否された為、管理組合法人が認証を請求した事案において、管理組合法人の請求が認容された事例（東京地裁 平成25年5月27日判決 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

(別件訴訟と和解)

X（原告）は、分譲業者A社が分譲したマンションの管理組合法人である。当該分譲マンションでは、分譲時にA社がその敷地の一部を各区分所有者（以下、「本件区分所有者」という）に所有権移転せず、数年後第三者に売却又は寄付した結果、当該分譲マンション（以下、「本件建物」という）が容積率違反となった。この為、本件区分所有者がA社に対し損害賠償を求め提訴し（以下、「別件訴訟」という）、その後、A社が和解金として3000万円の支払義務を認め、うち1500万円については25年間にわたり毎月分割で支払うことで両者は和解（以下、「本件和解」という）した。また、和解協議の際、和解金の受領窓口を一

本化する為、Xの前身であるマンション管理組合（以下、「本件管理組合」という。Xは当組合が法人化したもの）が利害関係人として加わり、毎月の和解金の受領窓口となった。

その後、A社は約13年半の間、和解条項に従い分割払いを続けてきた（計805万円）が、宅地建物取引業を廃止したのに伴い、支払いを停止した。

(本件訴訟)

この為、XはY（宅地建物取引業保証協会）に対し宅地建物取引業法64条の8第1項及び第2項に基づき、本件和解金の残額について認証申出（以下「本件認証申出」という。）を行ったが、Yは、本件和解金債権が同法64条の8第1項に照らし、「宅地建物取引業保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者が有するその取引により生じた債権」に該当しないと判断し、本件認証申出を拒否した為、Xが認証を求め本件提訴したもの。

本件の争点は、XのA社に対する本件和解金債権がYの弁済対象債権に該当するか否か、Xが宅建業法64条の8第1項の「宅地建物取引業保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者」に該当するか否かである。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を認容した。

『宅地建物取引業法の定める弁済業務保証制度は、宅地建物取引業者側の経済的負担を軽減する目的の下で営業保証金制度に代替す

るものとして、宅地建物に関する取引事故について取引の相手方を保護する制度であると解されることから、同法64条の8第1項に定める弁済対象債権は、宅地建物取引業に関する取引を原因として発生した債権であり、前記制度の趣旨に照らして弁済に値すると法的に評価しうる、当該取引と相当因果関係を有する債権をいうものと解するのが相当である。そして、前記制度の趣旨に照らし、同条項に定める「宅地建物取引業保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者」には、当該取引をした者から契約上の地位を譲り受けた者や弁済対象債権の譲受人も含まれると解すべきである。

本件和解は、本件区分所有権者が、A社に対して本件分譲販売取引に関して被った損害の賠償を求めて提起した別件訴訟において、A社が本件区分所有権者に前記損害の一部を解決金として支払うこととした上で、本件管理組合を同解決金の支払や請求の窓口とするために、A社が本件和解金を本件管理組合に支払う旨を合意したものであると認められる。

そうすると、本件和解金債権は、宅地建物取引業に関する取引を原因として発生した損害賠償債権合計4236万4569円の一部について、本件区分所有権者が支払額及び支払方法等を譲歩する内容の和解によって生じた債権であると認められることから、弁済業務保証制度の前記趣旨に照らして弁済に値すると法的に評価しうる、宅地建物取引業者との取引と相当因果関係を有する債権であると解される。したがって、本件和解金債権はYの弁済対象債権に該当する。

また、前記の本件和解の内容に照らせば、本件管理組合は、本件区分所有権者全員で構成される本件建物の管理を行うための団体として、本件区分所有権者及びA社との間の合意に基づき、解決金の支払や請求の窓口とし

て前記損害賠償請求権を本件区分所有権者から承継し、これを前提に本件和解金債権を取得したものと認めるのが相当であるから、Xは、「宅地建物取引業保証協会の社員と宅地建物取引業に関し取引をした者」に該当すると言ふべきである。なお、本件管理組合は、本件和解において、訴訟行為のために信託を受けたものでも、業として権利を実行するために債権を譲り受けたものとも認められない上、本件管理組合の管理者及びXは、いずれも本件区分所有権者を代理する法的地位を有するものであるから、前記損害賠償請求権の承継が信託法10条や弁護士法73条に抵触しないことは明らかである。』

3 まとめ

本件は、認証において「当事者としての適格性」、「対象債権としての適格性」の2点が問われ、いずれも条文の文言に限定せず、制度の主旨に照らし、肯定された事例である。

制度主旨を踏まえ、肯定的に解釈されており、本件判断は首肯できるものと考えられる。

認証の問題は、不動産業者が通常の取引において、直接関係するものではないが、関係者からの問合せ等に対応できるよう、知識として認識しておいていただきたい。

なお、RETIO92号「最近の判例から」においても、認証に関する判例を取り上げているので、合わせて参考としていただきたい。

(調査研究部調査役)