

最近の判例から (12)－認証申出の拒否－

宅地建物取引業に関する取引により生じた債権には該当しないとして、保証協会に対する認証請求が棄却された事例

(東京地判 平25・4・8 ウエストロー・ジャパン) 金子 寛司

買主が、宅建業者との間で行った不動産取引に関し、不法行為に基づく損害賠償請求権を取得したにもかかわらず、同社がその支払をしないとして、同社を会員とする保証協会に対して、宅建業法64条の8第2項に基づき認証申出をしたところ、同協会がこれを拒否したため、申出者が認証を求めた事案において、当該損害賠償債権は、宅建業に関する取引により生じた債権には該当しないとしてその請求が棄却された事例（東京地裁 平成25年4月8日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X社（原告）は、A社（宅建業者）から、平成21年4月頃、B社が所有する地上権付き建物及びC社の所有するその底地について、B社及びC社との間で地上権の抹消や建物と底地の売却の合意ができており、底地の完全な所有権を取得し、これをデベロッパーD社に転売する話も既にまとまっているが、A社には資金がないため、X社が買主となってはどうかとの話を持ち掛けられた。また、X社は、A社からその頃、本件地上権の抹消に至る金額の上限を4500万円とすることなどを約定した、A社及びB社の記名押印のある「地上権抹消承諾書」（本件抹消承諾書）を受領した。

X社は、A社との間で、平成21年5月15日、本件建物及び本件地上権をX社がA社から4400万円で買い受けることとし、手付金500

万円等と約定した「不動産売買及び地上権譲渡契約書」を取り交わした（本件売買契約）。

また、X社とA社は、同日、B社がA社又はその指定する者へ本件建物及び本件地上権を直接移転すること、A社がX社に買主たる地位を譲渡しB社がこれを承諾すること、B社はA社の指定に基づく直接移転による所有権の移転先をX社とすることを了解したことなどを約定した「地位譲渡確認書」（本件確認書）に記名押印し、同日中に、A社が、B社名義の記名押印がされた本件確認書をX社に交付した。

X社は、同日上記手付金500万円をA社に交付し、A社から、B社名義の記名押印のあるA社宛て領収書（本件領収書）の交付を受け、A社に交付した500万円がB社に渡ったものと考えた。

X社は、本件建物及び本件地上権の取得等に関する業務委託契約を別途A社と締結して、A社に3000万円程度の報酬を支払うことを考えており、同月20日、業務委託の報酬の内金として500万円を支払い、A社から領収書を受領した。

ところがB社は、本件抹消承諾書、本件確認書及び本件領収書を作成したことはなく、これらの書面のB社名義の押印はA社が偽造したものであった。X社は、A社に対し、上記手付金及び報酬内金合計1000万円を詐取された旨主張して、弁護士費用を加えた1100万円の損害賠償を求める訴えを提起し、東京地方裁判所は、平成23年1月26日、X社の請求

を全部認容する判決を言い渡した。

X社は、Y（保証協会：被告）に対し、平成24年1月26日付けで、上記1000万円について、宅建業法64条の8第2項に基づく認証の申出をしたが、Yは、同年7月3日、Yの会員であるA社とX社との取引は、全体として、X社とA社による共同事業を目的とした契約であり、宅建業法が保護する宅建業に関する取引には当たらないとして、同申出を拒否した。

X社は、Yに対し、債権額1000万円の損害賠償請求権の認証を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、X社の請求を棄却した。

- (1) 前提事実によれば、①X社は、A社から虚偽の話を持ち掛けられて、これを信じたこと、②X社は、他人物売買契約である本件売買契約を締結するとともに、本件確認書を作成・取得したこと、③X社は、A社に対して平成21年5月15日、手付金500万円を支払い、B社名義の本件領収書を取得したこと、④X社は、本件建物及び本件底地の完全な所有権を取得してこれを転売することに関して、業務委託契約をA社と締結して、同社に利益分配することを考えており、当該業務委託の報酬の内金として500万円をA社に支払ったことの各事実を認めることができる。
- (2) 以上によれば、X社は、A社が進めていたと称する本件底地の地上げについて、これを同社だけで完成させることができなかったことから、当該地上げの事業に資金提供者として関与することとし、A社には業務委託報酬名目でX社から利益分配をすることを企画していたものであるから、A社を本件底地の地上げの実務担当者、X社を資金提供者としてA社とX社が共同して本件底地の地上げを

行い、D社への転売利益を両者で分配するという共同事業の合意が成立していたものと認めることができる。そして、A社に交付された手付金500万円は、同社を介してそのままB社に渡ることを予定して交付されたのであるから、X社による上記共同事業の一環としての資金提供であったとみるべきであって、これを独自の宅地建物取引と評価することはできず、売買の形式を借りた共同事業の一部の行為に過ぎなかったと認めるのが相当である。

また、X社がA社に対して業務委託報酬の内金として支払った500万円は、まさしく上記共同事業における利益分配の先渡しであったといえることができる。

そうすると、XがA社に騙取された合計1000万円の損害賠償債権は、宅建業に関する取引により生じた債権には該当しないと言わなければならない。

3 まとめ

本件は関係する会社も多く、売買契約（他人物売買）とは別に業務委託契約が締結されるなど契約内容も複雑であるが、認証の申出者が宅建業者の不法行為により取得した損害賠償請求権は宅建業に関する取引により生じた債権には該当しないとして、その請求が棄却された。

本件事業は、訴外会社が底地の地上げからデベロッパーへの転売までの実務を、認証の申出者が資金提供を担うことが合意された共同事業とされ、宅建業法が本来保護の対象とすべき宅建業には当たらないとする裁判所の判断には肯ける。

なお、保証協会による認証に係る判例については、東京地判H25.5.27（RETIO93-148）、東京地判H25.4.22（RETIO92-138）など本誌においても多く事例を掲載しているので参考にされたい。