

最近の裁判例から (9) – 保証協会の認証 –

売主の媒介業者代表者個人への預け金が、宅建業法64条の8の取引により生じた債権に該当しないとされた事例

(東京地判 令 4・7・19 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA07198018) 新井 一成

土地の売主が、宅地建物取引業保証協会に対し、媒介業者代表者への預け金について、宅建業法64条の8第2項所定の認証を求めたが、宅建業者との取引により生じた債権ではないとして、棄却された事例

1 事案の概要

X (原告・個人) は、平成28年9月頃に以前から知り合いだったA社 (宅建業者・株式会社) の代表取締役B (司法書士事務所の代表社員でもあった者) に自己の所有する土地 (本件土地) の売却につき相談していたところ、Bから売却先が見つかった旨の連絡を受け、平成28年12月13日、XとA社は、本件土地の売却についての専属専任媒介契約 (本件媒介契約) を締結した。

XとC社 (買主) は、同日、A社を媒介業者として、代金を3700万円とする土地売買契約 (本件売買契約) を締結した。なお、本件売買契約には第三者のためにする特約が付されていた。

また同日付で、A社代表取締役B名義の記名押印がされた、本件土地売買代金の手付金100万円を預かった旨の預り証 (本件預り証1、預かり期間は「本件仲介手数料お支払い時まで」と記載) が作成され、Xに交付された。

本件土地については、平成29年2月17日に、同日売買を原因とするXからD社への所有権移転登記がされた。

また同日付で、司法書士B名義の記名押印

がされた、本件土地売買代金等3476万余円を預かった旨の預り証 (本件預り証2、預かり期間は「X様と協議の上、返還時期を決定します。」と記載) が作成され、Xに交付された。

その後、BからXに対して、平成29年8月28日に440万円が、同年9月11日に100万円が送金されたが、以降の送金がなかった。

そこで、Xは、平成30年2月21日に被告Y (宅地建物取引業保証協会) に対し、宅建業法64条の8第2項に基づき、A社との取引により生じた債権3036万余円につき認証の申出 (本件申出) をした。

これに対してYは、同年12月11日に、本件申出に係る債権のうち手付金100万円について認証したが、その余の債権については認証しなかった。

Xは、平成30年2月21日付け宅建業法64条の8第2項に基づく認証の申出に係る債権について、債権額900万円の認証を求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(A社による債務不履行の存否について)

本件預り証2に関わる処理の主体が誰であったかにつき検討したうえで、Xの主張する認証義務の成否につき検討する。

本件預り証2の発行主体としては司法書士の肩書を付したB個人の記名押印がされており、A社の記名押印がされた本件預り証1と

は取引経験に乏しい者であっても明確に理解できる程度に異なっている。各預り証の名義部分の記載からすれば、特段の事情がない限り、本件預り証1はA社を、本件預り証2はB個人を主体として作成されたものと認めるのが相当であり、このことは本件預り証2の印影がA社の業務上作成された書面に押印されたものと同一であったとしても直ちに左右されるものではない。

本件媒介契約に照らせば、物件引渡事務の補助の限度内において、A社が本件媒介契約上の債務の履行として本件土地売買代金を預かること自体は想定されていたと考えられるが、物件引渡等が完了するまでの短期間のものであったと考えられる。本件預り証2における預かり期間は、明確な期限が定められていた本件預り証1とは異なり、返還時期を協議に委ねる不確定な定め方がされているところ、決済を完了する内容の書面が作成され、登記名義の移転が完了した後も確定的な期限を定めることもなく多額の金銭を預かるというようなことが本件補助業務に含まれるものとして想定されていたとは考え難い。

Xは、まとまった金銭が自身の口座に入金された場合に同居の長男から金銭の無心をされることを恐れて、これを回避する目的で個人的に信頼していたBに預かりを依頼した旨を供述する。

以上からすれば、本件預り証2に係る金銭の預かりは、本件補助業務の一環としてA社が行ったものではなく、本件売買契約の決済とは無関係なXの個人的事情に関わる目的のためにB個人が行ったものと認めるのが相当である。したがって上記預かりに係る金銭の取扱いにつきXのBに対する債権が発生するとしても、これが宅建業法64条の8第1項所定の「取引により生じた債権」に該当すると認めることはできない。

(A社代表者としてのBによる不法行為の存否について)

上記の認定を前提とすれば、本件預り証2に係る預かり金の処理に関するBの行為がA社の職務について行われたものと認めることはできない。したがって、Xに損害が生じたとしてもA社が会社法350条に基づく損害賠償義務を負うことはないから、Xが宅建業法64条の8第1項所定の「取引により生じた債権」を有していると認めることはできない。

3 まとめ

「取引により生じた債権」とは、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を意味し、具体的には、宅地建物取引に関する契約、その解消及びこれらの不履行、取引の際の不法行為等により生じた債権を指すものと解されるが、本件事案における預け金は宅建業者代表者個人への預け金であり、取引により生じた債権に該当しないと本件裁判所の判断は相当なものであり、実務の参考になると思われる。

本件同様に、宅建業者への預け金が、取引により生じた債権には該当しないとされた事案として、RETIO47-64(東京地判 平10・3・30)があるので、併せて参考とされたい。

(調査研究部上席調整役)