

わかりやすく解説

# 民法

## 営業保証金（供託金）の取戻請求権の消滅時効の起算点について明確にしたケース

弁護士 高津 公子

【1】相談  
「宅建業の営業保証金の供託金  
取戻しで、最高裁が注目の判決を  
したと聞きました。どのような内容  
ですか？」

### ◎法30条2項、本文とただし書の 違い（起算点の差）

今回の判決の概要を説明しましょう。

Xは平成元年3月31日、東京都知事から宅建業の免許を受け、同年6月13日に東京法務局に1000万円の営業保証金を供託しました。平成10年3月31日、Xの免許期間が満了しましたが、その後Xは保証金の取戻公告（宅建業法30条2項本文）をせず、相手方からも保証金の還付請求を受けない（法27条）ことなく推移しました。平成25年9月20日、Xが東京法務局供託官に営業保証金の取

戻請求をしたところ、供託官は同年10月1日、請求権の消滅時効完成を理由にXの取戻請求を却下しました。

取戻請求権の消滅時効が完成している（債権の消滅時効は民法167条1項により10年で時効完成）。

Xは却下決定の取消しと払渡認可決定を求めて訴訟を提起しました。審判は前記と同旨の理由で取消請求を棄却し、払渡認可決定の訴えを却下。Xの控訴で東京高裁は次のように説示し、二審判決を支持しました。「宅建業者であつた者は取戻公告をし、公告期間内に還付請求がない場合は取戻事由が発生し、公告期間（最短6カ月）が満了した時点で取戻請求権の行使が法律上可能になると解されるから、その時から同請求権の消滅時効は進行するものと解される」、「本件取戻請求権の消滅時効の起算点は（取戻公告の有無を問わず）取戻事由が発生した平成10年4月1日から6カ月が経過した時であり、Xの取戻請求はこの起算点から10年以上が経過した同25年9月20日であるから、

Xの上告で最高裁1小は「法30条2項は取戻請求ができる場合として同項本文の場合と同項ただし書の場合とを定める。前者は取戻事由発生から10年の経過を待たずに取戻請求をする場合には6カ月以上の公告期間を定めて取戻公告をするよう要求し、相手の還付請求権の行使を確保している。一方、後者は取戻事由発生から10年を経過した後には、還付請求権行使の機会を特に確保



するまでの必要がないとする場合である」、「法30条2項は両者の選択を宅建業者であつた者の自由な判断に委ねる趣旨である」、「取戻公告がされなかったときは、請求権の消滅時効は取戻事由の発生時から10年を経過した時（平成20年4月1日）から進行すると解するのが相当である」（Xが取戻請求をした平成25年9月20日は時効完成以前）と判示し、「原判決を破棄し、第一審判決を取り消す。供託官は供託金取戻請求につき払渡認可決定をせよ」と破棄自判し、法30条2項について本文とただし書を明確に区分した解釈を示しました（最高裁1小 平成28年3月31日判決 最高裁ホームページ）。





実際にあった

## 判例から

# 変更合意書への実印押印の強要等が 不法行為にあたるとした、買主の宅建取引士に 対する損害賠償請求が棄却された事例

(二財)不動産適正取引推進機構

### 【ケース】

買主Xは、不動産会社Aの広告で本物件の売却を知り、不動産会社Bを通じて、公簿売買、民々境界承諾取得等を条件とした購入申込書をAに提出しました。またこれに前後し、Aの担当者(宅建取引士)Yは、本件土地の現況測量図(公簿面積より約0.26㎡少ない)等をBに交付しました。

程なく、Xは売主Cとの間で、AおよびBの媒介により、本件売買契約を実印の押印により締結しました。

決済日間際において、Xが本件契約上の買主をその妻との共有に変更する意向であることを知ったYは、急遽変更合意書を作成し、Bを通して勤務先にいたXに、手元の認印では不可として、Xが自宅に置いていた実印での押印を要請しました。

決済日当日、Xは売買代金残金の振込手数料の負担をCに求めましたが、断られ結局Xが負担しました。

その後Xは、Yに「①変更合意書への実印押印を強要し執務中断を余儀なくさせた、②残金の振込手数料を負担させた、③契約締結前に判明した測量結果を秘匿し公簿売買契約を締結させ減額交渉の機会を奪った」などの不法行為があるとして、計270万円余の損害賠償を請求しました。

### 【解説】

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求をすべて棄却しました。

(1) 契約の基本的な重要事項の変更をする場合、当初契約書と同じ印鑑を使用して変更合意書を作成すること、そうした印鑑使用を仲介業者が契約当事

者に求めることは、不動産取引上一般的によく認められ、また社会的合理性も認められる。また、Yは実印の押印をXに求めたことは認められるが、威圧的な発言があった具体的証拠はない。

(2) 売買代金等の振込手数料は、代金支払債務を負う債務者である買主の負担と考えることは一般的である(民法485条本文)。また、売買契約に関連する交渉において、売主側の仲介業者が、売主の合理的な要望を入れて、その正当な利益のために行動することは、極めて合理的なことであるから、買主であるXのため振込手数料を売主の意思に反しても負担するよう説得する義務はYには認められない。

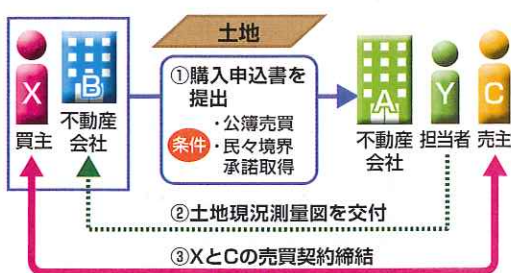
(3) 本件売買契約は公簿売買であり、また、契約交渉においてXが本件土地の実測面積にこだわりを持っていたとか、Yが本件土地の測量実施を意識的にXに隠したとする具体的証拠はない。よっ

て、Yにおいて、本件売買契約締結時点で、本件土地の測量の結果をXに告知すべき義務を負担していたとは認められず、Xの縄縮みの損害を理由とする請求には理由がない(東京地裁平成26年1月23日判決)。

### 【総評】

契約に関連する書面に契約書と同じ印鑑を押すことへの評価や振込手数料を送金者負担とする根拠は、実務における売主・買主への説明において参考になると思われます。

仲介者が当事者双方に満足を得てもらうことは難しいですが、的確な指示や助言、細やかな説明に努めることで、信頼関係を築き、本件のような紛争に繋がらないようにしたいものです。



**Xの契約内容変更の意向を知り、YはXに実印での押印を要請**

**XはYの実印押印の強要等が不法行為として損害賠償を請求!!**



知っておきたい

# 登記の仕組み

## 土地の境界確認について

### 【プロローグ】

隣接する土地所有者は、お互いの土地の境界を明確にする証として、「境界（筆界）確認書」（以下、確認書という）を取り交わすことが一般的な扱いであり、登記手続きにおいても大変重要な役割を担っています。

しかし、法令上、この確認書の文言や法的な効果について、なら明文規定はありません。その代わり、各法務局では、境界に関する登記手続きの信憑性を裏付ける資料として、添付規定を設けています。

### ◎ 実地調査実施の

#### 判断基準となる確認書

登記官は、土地の表示に関する登記をする場合には、原則として実地調査

を行わなければなりません（不動産登記規則第93条）。しかし、土地家屋調査士が関わって作成、提供した資料などから、登記官が実地調査をする必要がないと認めるときは、これを省略することができると規定しています。つまり、登記官が実地調査を行うか否かは、登記官の自由裁量に委ねられています。

これにより、当該土地の所有者が、分筆登記や地積の更正登記の申請を行う際に、隣接する土地所有者の境界について異議のない旨の確認書（地積測量図等の図面付き）を添付した場合などには、登記官がその内容を審査の上、実地調査を省略できるかの判断を行います。

### ◎ 確認書の有効性の問題

土地の売買取引における買主の立場は、購入目的の土地が明確に特定された物件であり、相隣地の境界に争いが

相馬登記司法調査士事務所（監修 相馬計二）

土地家屋調査士 相馬 康人

ないことが求められます。

こうしたことから、売主の責任として隣接する全ての土地に関し、通常は、紛争のないことの証明として当該土地の確認書を作成します。

### ● 確認書の信憑性について

一般的には、確認書の様式は相隣地主の双方が境界について異議がない旨を署名捺印して作成します。具体的な事案にもよりますが、確認書の署名が自筆の署名捺印のみ、あるいは記名押印や自筆署名のみの場合等があります。

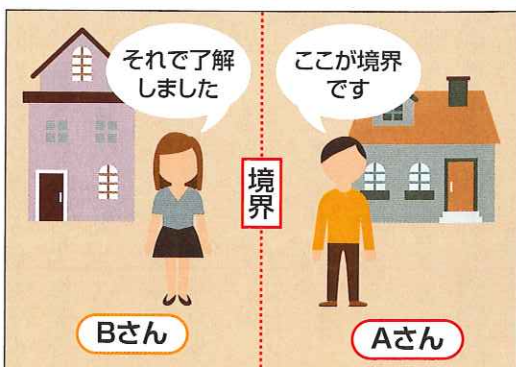
かつては、各法務局または登記官によつて、確認書の扱いが異なっていました。分筆登記や地積更正の登記には、法定添付書面ではないにも拘らず、相隣地主の実印の印鑑証明書の添付が絶対的に求められていました。その背景には、相隣地主の双方が間違いなく立会っていることの真実性を高める証

明として、実印および印鑑証明書を添付することが慣行となっていた問題があります。

現在では、土地家屋調査士が相隣地主双方の本人の確認を行っていることから、その信憑性を担保する方向になりつつあります。一方、今日においても、確認書の信憑性を高める意味で、相隣地主双方の印鑑証明書を添付する扱

いもありません。これらのいずれも、当事者間においては有効と考えられます。また、後日、土地の境界争いで訴訟が提起された場合は、重要な証拠資料となる書面であることは当然のことです。

いずれにせよ大切なことは、関係する当事者本人が境界を確認しているという事実だと言えるでしょう。



おさえておきたい  
**税務知識**

# 消費税等の税率と税金の特例について

税理士・不動産鑑定士

千葉商科大学大学院会計ファイナンス研究科客員教授 井出真

## 【ご相談】

住宅の購入を検討中のお客様からの質問です。支払った消費税等（消費税および地方消費税）の税率により、税金の特例の内容が変わることはありますか。

## ◎住宅ローン控除について

住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）は、「特定取得」であるかないかにより、住宅ローンの各年末残高の限度額が異なります（表1参照）。特定取得とは、住宅の取得等に際し、8（または10）%の消費税等を支払った場合をいいます。また、所得税額（控除前）より控除額（各年末の住宅ローンの残高×控除率）の方が多いたときは、その残額を翌年分の住民税から控除できます（表2参照）。この控除

表1 住宅ローン控除

①居住年 (平成26年4月～同31年6月)	②住宅ローン (償還期間10年以上) 各年末残高の限度額	③控除率	④最大控除額 (②×③×10年)
特定取得でない	2,000万円 3,000万円(注)	1.0%	20万円×10年=200万円 30万円×10年=300万円
特定取得である	4,000万円 5,000万円(注)		40万円×10年=400万円 50万円×10年=500万円

(注) 認定住宅（認定長期優良住宅および認定低炭素住宅）の場合

表2 住民税からの控除限度額

居住年(平成26年4月～同31年6月)	控除限度額
特定取得でない	課税総所得金額等×5% … 最高9万7,500円
特定取得である	課税総所得金額等×7% … 最高13万6,500円

表3 住宅取得資金贈与の非課税限度額

イ. 住宅用家屋の取得等に係る対価の額または費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の取得等に係る 契約の締結期間	良質な住宅用家屋 (省エネ等住宅)	左記以外の 住宅用家屋
平成28年10月～平成29年9月	3,000万円	2,500万円
平成29年10月～平成30年9月	1,500万円	1,000万円
平成30年10月～平成31年6月	1,200万円	700万円

ロ. 上記イ以外の場合

住宅用家屋の取得等に係る 契約の締結期間	良質な住宅用家屋 (省エネ等住宅)	左記以外の 住宅用家屋
平成27年1月～平成27年12月	1,500万円	1,000万円
平成28年1月～平成29年9月	1,200万円	700万円
平成29年10月～平成30年9月	1,000万円	500万円
平成30年10月～平成31年6月	800万円	300万円

限度額も、特定取得であるかないかにより異なります。  
なお、特定取得でない場合は、お客様

様が個人の売り主から中古住宅を購入したなど、購入に際して消費税等を支払わなかった場合のことです。また、消費税

父母または祖父母（直系尊属）から住宅取得等資金の贈与を受けた場合、住宅取得等の契約時期と消費税等の税率により、非課税限度額が大きく異なります（表3参照）。

◎直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度

等の税率がアップするときには、契約時期と税率について、経過措置がなされると考えられるため、注意が必要です。