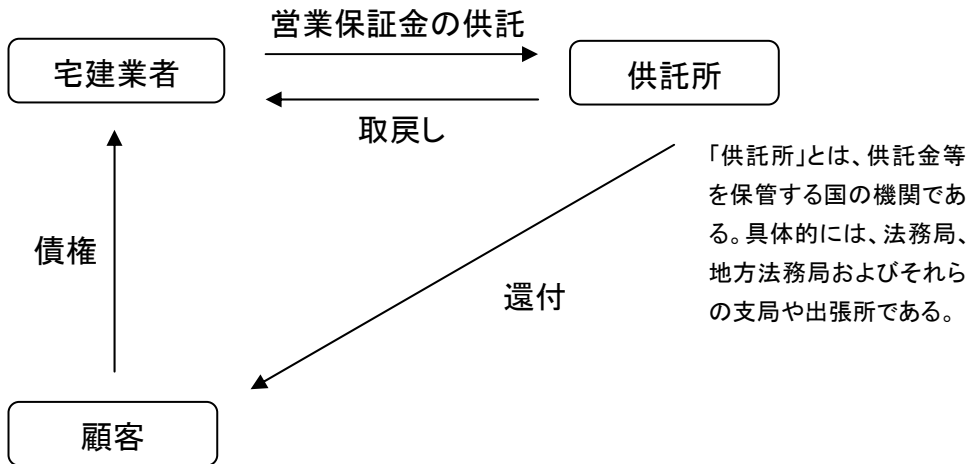


第18章 営業保証金 重要度 ★★★

18-1 営業保証金制度

営業保証金制度とは、顧客が宅建業者と宅地建物に関する取引をした場合において、その取引により受けた損害を弁済する制度のことをいう。

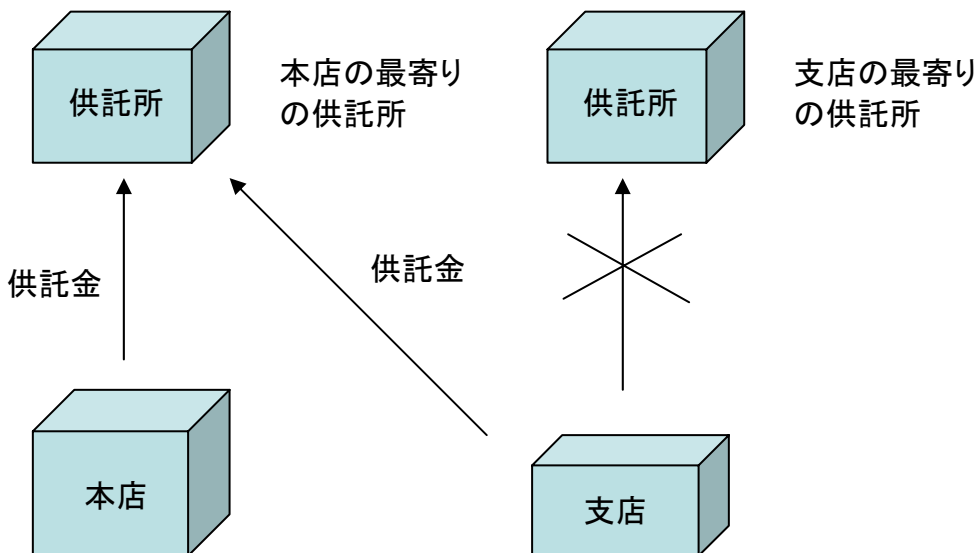


「供託」とは、預けることと考えてもらってOK。

18-2 供託

(1) 供託場所(宅建業法25条1項)

営業保証金は、宅建業者が、**主たる事務所の最寄りの供託所**に供託する。



案内所は関係ないので注意！

支店についても、供託金は主たる事務所の最寄りの供託所に供託するので注意すること。

(2) 供託額(宅建業法施行令2条の4)

営業保証金の額は、**主たる事務所につき1,000万円、その他の事務所につき事務所ごとに500万円**の割合による合計額である。

(3) 有価証券での供託は可能か？

営業保証金は、**金銭のみならず、以下の一定の有価証券で供託することができる**(宅建業法25条3項、宅建業法施行規則15条1項)。

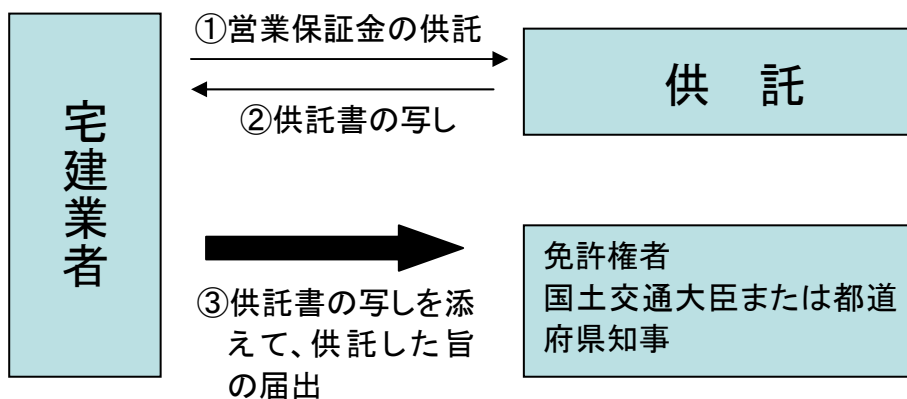
種類	評価額
国債証券	額面金額
地方債証券、政府保証債	100分の90
その他国土交通省令で定める有価証券	100分の80

- ※ **手形・小切手・株券による供託はできない。**
- ※ **金銭と有価証券による供託も可能である。**

(4) 事業を開始できる時期(宅建業法25条4項、5項)

国土交通大臣または都道府県知事(免許権者)に、**供託書の写しを添え、供託した旨の届出をした後でなければ事業を開始できない。**

そして、**供託した旨の届出は、国土交通大臣または都道府県知事(免許権者)に直接行う。**



(5) 供託した旨の届出がない場合

- ① 免許権者(国土交通大臣または都道府県知事)は、宅建業者が、**免許の日から3ヶ月以内に営業保証金を供託した旨の届出をしないときは、届出をすべき旨を催告しなければならない**(宅建業法25条6項)。
- ② 免許権者(国土交通大臣または都道府県知事)は、宅建業者が、**①の催告の到達した日から1ヶ月以内に営業保証金を供託した旨の届出をしないときは、その宅建業者の免許を取消することができる**(任意的取消事由、宅建業法25条7項)。

「その他国土交通省令で定める有価証券」の例としては、

- ・ 鉄道債権
 - ・ 電信電話債権
 - ・ 中小企業債権
 - ・ 北海道東北開発債権
 - ・ 道路債権
- などがある。

よく出るひっかけの肢として、

- ・ 営業保証金を供託すれば直ちに営業を開始できる(×)。
- ・ 届出は営業開始の2週間前までにしなければならない(×)。
- ・ 開業後の事務所新設の場合、その事務所での営業開始後に営業保証金を供託すればよい(×)。

(6) 新たに事務所を設置した場合

宅建業者が、**新たに事務所を設置した場合**は、新たに営業保証金を供託し、その旨を免許権者に**届け出た後でなければ、その事務所での事業を行うことができない**(宅建業法26条1項)。

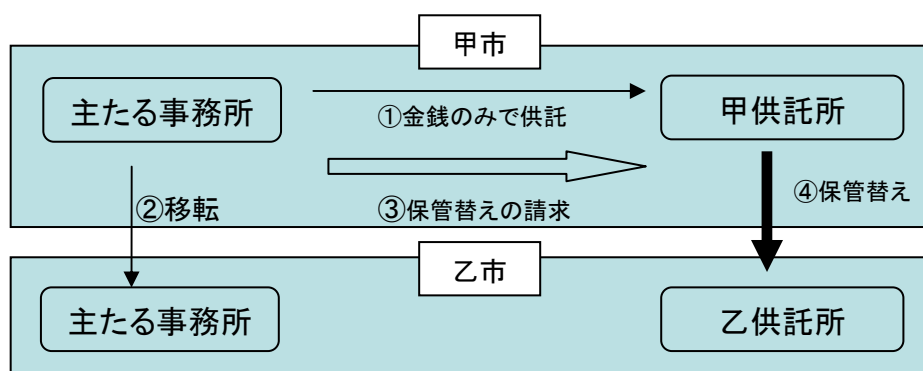
(7) 保管替え等

主たる事務所が移転すると、営業保証金を供託すべき最寄りの供託所が変わることがある。そこで、宅建業法では、営業保証金を従来供託していた供託所から、新たな主たる事務所の最寄りの供託所に移す手続きを定めている。

主たる事務所が移転し、その最寄りの供託所が変わる場合、

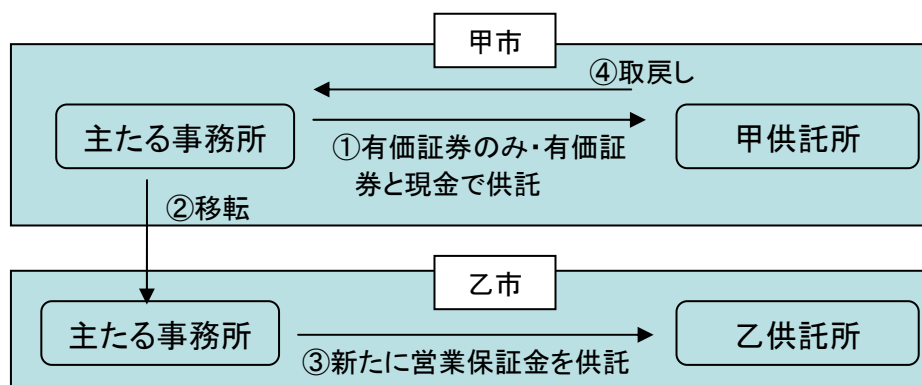
① 保管替え(宅建業法29条1項)

金銭のみで供託していたときは、保管替えを請求しなければならない。



② 保管替え以外(宅建業法29条1項)

有価証券のみ、または有価証券と現金によって供託しているときは、新たな供託所へ、営業保証金を供託しなければならない(保管替え請求不可)。



つまり、業者からみると、この場合には一時的に二重供託の状態を生ずることになるため、資金繰りが大変になる。

18-3 還付

(1) 還付を受けられる者(宅建業法27条1項)

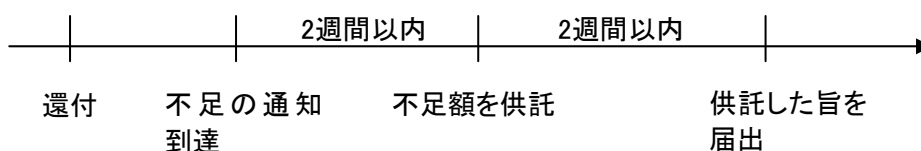
宅建業者と取引し、**取引により生じた債権**を有する者

(例) 宅地建物の購入者、媒介・代理を依頼した者

→ **宅建業者に事業資金を融資した銀行、宅建業者の広告を扱った広告事業者、給料を支払ってもらえなかった宅建業者の使用人などは含まれないことになるので注意すること。**

(2) **還付の額は、**供託している**営業保証金の範囲内**である。

(3) 還付により、供託すべき営業保証金の額に不足が生じたときは、その不足額を、免許権者から不足の通知のあった日から**2週間以内**に供託しなければならない(宅建業法28条1項)。そして、供託した場合は、その日から**2週間以内**に供託した旨を、免許権者(国土交通大臣または都道府県知事)に届け出なければならない(宅建業法28条2項)。



18-4 取戻し(宅建業法30条1項、64条の14第1項)

営業保証金を供託しておく必要がなくなれば、宅建業者は、供託所に対して、その取戻しを請求することができる。

(1) 取戻しができる場合

取戻しができるのは、以下の場合である。

①	免許の更新を受けず、または破産・解散・廃業等により、 免許が失効 したとき
②	免許取消処分を受けたとき
③	一部の事務所を廃止 するなどして、供託している営業保証金の額が、法定の営業保証金の額を超えるに至ったとき
④	有価証券のみ 、または 有価証券と金銭 を供託している場合において、主たる事務所の移転に伴う最寄りの供託所の変更により、 新たに営業保証金を供託したとき
⑤	宅建業者が、 保証協会の社員 となることにより、営業保証金の供託を免除されたとき

「還付」とは、供託しておいた営業保証金が使われることである。

営業保証金の還付を受けるためには、供託物払渡請求書を、直接供託所に提出しなければならない。後述の弁済業務保証金の還付とは異なり、認証(債権額の確認)手続きは不要。

営業保証金の額に不足が生じた場合に、追加の供託をせず、代わりに支店の1ヶ所を閉鎖する、あるいは営業を停止するという方法によって追加供託を免れることはできない。

「取戻し」とは、宅建業者が供託しておいた営業保証金を返してもらうことである。

③、④は要するに営業保証金を供託しすぎたときということである。

(2) 取戻しの手続き(宅建業法30条2項、64条の14)

原則	還付請求権者に対し、 6ヶ月以上の期間を定めて 申し出るべき旨を 公告 しなければ、取戻しはできない。
例外	以下の場合には、 公告不要 である。 (1) 取戻し事由(前頁表の①～③の事由)が発生してから 10年を経過 したとき (2) 有価証券のみ、または有価証券と金銭を供託している場合において、主たる事務所の移転に伴う最寄りの供託所の変更により新たに営業保証金を供託したとき (3) 宅建業者が保証協会の社員となり、営業保証金の供託を免除されたとき



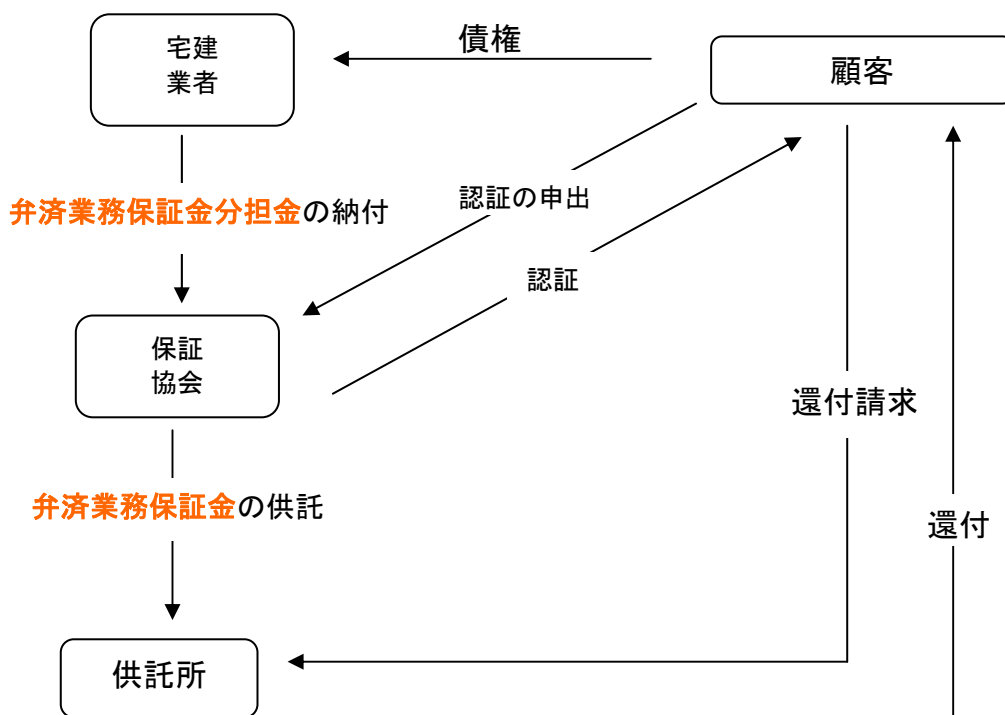
「徒 歩 2 分」
 ↓ ↓ ↓
 十年経過 保証協会の社員になる 二重供託

第19章 弁済業務保証金制度 重要度 ★★★

19-1 弁済業務保証金制度とは

弁済業務保証金制度も、一般顧客に損害を与えないようにする制度という点において、営業保証金制度と全く同じである。ただ、**弁済業務保証金制度は、宅地建物取引業保証協会(以下「保証協会」という。)に加入している宅建業者(以下「社員」という。)にのみ適用される点**が異なる。

※ **一つの保証協会の社員である者は、他の保証協会の社員になることはできない(宅建業法64条の4第1項)。**



19-2 弁済業務保証金分担金の納付

営業保証金の場合には、宅建業者が**直接、供託所に営業保証金を供託**する。
これに対して、弁済業務保証金の場合は、①**宅建業者が、保証協会に弁済業務保証金分担金を納付**し、②**保証協会が供託所に弁済業務保証金を供託**する。

(1) 弁済業務保証金分担金の納付時期(宅建業法64条の9第1項)

保証協会に加入しようとする日までに、宅建業者が、保証協会へ納付しなければならない。

(2) 弁済業務保証金分担金の納付額(宅建業法64条の9第1項、宅建業法施行令7条)

- ① **主たる事務所につき60万円**
- ② **その他の事務所につき、事務所ごとに30万円**

の割合による合計額である。また、**必ず金銭で納付する必要があり、有価証券による納付はできない。**

(3) 弁済業務保証金の供託(宅建業法64条の7第1項、2項)

保証協会は、**弁済業務保証金分担金と同額の弁済業務保証金を、納付から1週間以内に、供託所に供託**しなければならない。

※ **有価証券による供託もできる。また、金銭と有価証券による納付も可能。**

※ 供託先 → 法務大臣および国土交通大臣の定める供託所(現在は、東京法務局)

保証協会は、弁済業務保証金を供託したときは、供託書の写しを添付して、社員たる宅建業者の免許権者(国土交通大臣または都道府県知事)に届け出なければならない(宅建業法64条の7第3項、25条4項)。

(4) 新たに事務所を設置した場合

宅建業者は、**設置の日から2週間以内に**、保証協会に弁済業務保証金分担金を納付しなければならない(宅建業法64条の9第2項)。(※)

↓

保証協会は、納付の日から1週間以内に、弁済業務保証金分担金と同額の弁済業務保証金を供託しなければならない。

↓

保証協会は、供託後、供託書の写しを添付して、社員たる宅建業者の免許権者(国土交通大臣または都道府県知事)に届け出なければならない。

(4)の事務所増設の場合とは異なり、「加入後2週間以内に納付しなければならない」と出たら×

営業保証金との違いに注意!

納付額は、事務所1か所ごとに30万円となる。

(※) 弁済業務保証金分担金を納付しないときは、宅建業者は、保証協会の社員たる地位を失う(宅建業法64条の9第3項)。



宅建業者が保証協会の社員の地位を失ったときは、その日から1週間以内に営業保証金を供託しなければならない。そして、宅建業者は供託した旨を免許権者に届け出なければならない(宅建業法64条の15)。

ポイント

【新たに事務所を設置した場合】

- 1 保証協会の社員でない宅建業者の場合
 - 新たに営業保証金を供託し、その旨を届け出た後でなければ、その事務所での事業を行うことができない。
- 2 保証協会の社員である宅建業者の場合
 - 設置の日から2週間以内に、保証協会に弁済業務保証金分担金を納付しなければならない。

用語解説

- 1 弁済業務保証金準備金
社員が倒産するなど、還付充当金(顧客等に還付した後に、宅建業者が不足額を保証協会に納付する金銭)が納付されないような場合に備えて、保証協会は、あらかじめ一定の額を積み立てておくことが義務づけられている。これが弁済業務保証金準備金である。
- 2 特別弁済業務保証金分担金
 - (1) 還付による不足額に、弁済業務保証金準備金を充てても不足があるときは、全社員に対して、納付している弁済業務保証金分担金の額に応じた割合の金額(特別弁済業務保証金分担金)を納付するよう通知をする。
 - (2) 社員は、上記の通知を受けた日から1ヶ月以内に、通知された額の特別弁済業務保証金分担金を保証協会に納付する。
 - (3) 期間内に納付しないときは、その社員は社員としての地位を失う。
なお、社員の地位を失った者は、その日から1週間以内に営業保証金を供託し、その旨を免許権者に届け出なければならない。

19-3 弁済業務保証金の還付

還付については、原則として、**営業保証金の場合と同じである(ただし、認証の手続きを除く。)**。弁済される条件・還付額等に差を設けると、取引をした者に不公平が生じてしまうからだ。

(1) 還付を受けられる者

営業保証金と同じ＝宅建業者と取引し、取引により生じた債権を有する者。ただし、**社員が、社員となる前に取引をした者についても、その取引に関する債権を弁済してもらえ**(この場合、保証協会は、必要に応じてその社員に担保を出させることができる。)

(2) 還付額(宅建業法64条の8第1項)

営業保証金と同じ、つまりその社員が、社員でないとした場合に供託すべき営業保証金に相当する額の範囲内である。

(3) 還付の手続き(宅建業法64条の8第2項)

還付を受けようとする者は、**保証協会の認証を受けなければならない。**

(4) 還付後の手続き(宅建業法64条の10)

保証協会は、国土交通大臣から通知を受けた日から2週間以内に、還付額に相当する額を供託しなければならない(宅建業法64条の8第3項)。

宅建業者は、保証協会から通知を受けた日から2週間以内に、還付充当金を保証協会に納付しなければならない。

↓

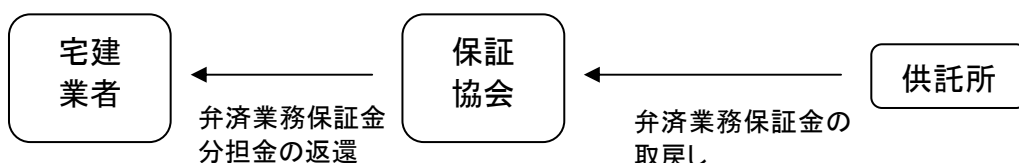
納付しない場合には、保証協会の社員たる地位を失う。

↓

保証協会の社員の地位を失ったときは、当該地位を失った日から**1週間以内に、営業保証金を供託しなければならない。**

19-4 弁済業務保証金の取戻し

弁済業務保証金を供託しておく必要がなくなった場合、**保証協会が供託所から弁済業務保証金を取り戻すことができ、保証協会は、取戻し金額に相当する分担金を宅建業者に返還することになる。**



「認証」とは、確かに債権が存在すると保証協会に認めってもらうこと。

(1) 取戻しできる場合(宅建業法64条の11)

- ① 社員である宅建業者が**社員でなくなったとき**
- ② **事務所の一部を廃止し、弁済業務保証金分担金の額が宅建業法所定の額を超えることになったとき**

(2) 取戻しの方法

取戻し方法は、上記①②とで異なる。

①の場合 → **公告が必要**

保証協会は、還付請求権者に対し、**6ヶ月以上の期間を定めて保証協会の認証**を受けるために申出をすべき旨を**公告**しなければならない。

②の場合 → **公告不要**

保証協会は、公告することなく、直ちに弁済業務保証金を取戻すことができる。なお、①、②のいずれの場合も、**取戻しは保証協会が行い、それに相当する額を宅建業者に返還**する。

用語解説

- 1 保証協会とは、①民法により設立された**社団法人**の中から、**国土交通大臣が指定**したものであり、かつ、②**宅建業者のみを社員**とするものをいう(宅建業法64条の2第1項)。
- 2 保証協会の業務には、①**苦情の解決**、②**研修**、③**弁済業務**、④**一般保証業務**(※1)、⑤宅建業の健全な発達を図るために必要な業務、⑥**手付金等保管事業(指定保管機関による保管)**(※2)があり、①～③は**必要的業務**、④～⑥は**任意的業務**である(宅建業法64条の3、64条の17)。
- 3 保証協会は、新たに社員が加入したときや社員がその地位を失ったときは、直ちにその旨を、その社員である宅建業者が免許を受けた国土交通大臣または都道府県知事に報告しなければならない。

※1 一般保証業務とは、社員である宅建業者との契約により、当該宅建業者が受領した支払金または預り金の返還債務、その他宅建業に関する債務を負うこととなった場合において、その債務を連帯して保証する業務をいう。

※2 宅建業者が自ら売主となる売買において、手付金等を受領する場合には、その手付金等について保全措置を講じなければならない。

②の場合には、宅建業法所定の額を超過する額についてのみ取り戻せることになる。

保証協会が分担金を返還すべき相手方に対して別の債権(例えば、還付充当金が納付されていない場合)を持っているときは、その債権の弁済が終わった後でなければ返還してはならない。

任意的業務については、あらかじめ、国土交通大臣の承認を受けなければやってもよい。

(3) 営業保証金・弁済業務保証金のまとめ

		営業保証金
預ける	誰が	宅建業者
	どこへ	主たる事務所の最寄りの供託所
	いくら	① 主たる事務所→1,000万円 ② その他の事務所→1カ所につき500万円 ①②の合計額を供託
	どのように	①金銭のみ ②有価証券のみ ③両者の併用 ※②、③の場合の有価証券の評価 (1) 国債証券→額面どおり (2) 地方債証券・政府保証債→額面の90% (3) その他の国土交通省令で定める有価証券→額面の80%
	いつまでに	① 供託した旨を免許権者に届け出なければ、すべての事務所において業務を開始できない。 ② 免許をした日から3ヶ月以内に届出がなければ、免許権者は催告をしなければならない(必要的)。 ③ 催告が到達した日から1ヶ月以内に届出がなければ、免許権者は、免許の取消処分をすることができる(任意的)。
	事務所新設	新たに営業保証金を供託し、その旨を届け出なければ、新設した事務所において業務を開始できない。
使う	還付	限度 : 宅建業者が供託した営業保証金の額 対象者 : 宅建業に関する取引により生じた債権を有する者 【還付により生じた不足分の補充の手続き】 ① 免許権者による不足分を供託すべき旨の通知 ② 宅建業者が、①の通知の日から2週間以内に不足分を供託 ③ 宅建業者が、不足分を供託した日から2週間以内に、その旨を免許権者に届出
返してもらう	取戻し	原則 : 取戻しの前に、還付請求権者に対して、6ヶ月を下らない一定期間内に申し出るべき旨を公告しなければならない場合 ① 免許失効 ② 免許取消処分 ③ 事務所の廃止 例外 : 公告なしに取戻しができる場合 ① 保管替え請求ができない場合(有価証券により供託した場合等)の主たる事務所の移転の際、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所に新たに供託がなされたとき ② 保証協会の社員となったとき ③ 取戻し事由発生から10年経過
その他	—	主たる事務所の移転により、最寄りの供託所が変更した場合 ① 金銭のみで供託していた場合、従前の供託所に保管替え請求 ② 有価証券のみ、または、有価証券と金銭で供託していた場合、移転後の最寄りの供託所に、新たに供託が必要

	弁済業務保証金分担金	弁済業務保証金
誰が	社員になろうとする宅建業者	保証協会
どこへ	保証協会	法務大臣および国土交通大臣が定める供託所
いくら	①主たる事務所:60万円 ②その他の事務所:1カ所につき30万円 ①②の合計額を納付	弁済業務保証金分担金と同額を供託
どのように	金銭のみで納付	営業保証金と同様
いつまでに	保証協会に加入しようとする日までに納付	① 弁済業務保証金分担金の納付があった日から1週間以内に供託 ② 供託した旨を免許権者に届出
事務所新設	設置の日から2週間以内に新たに分担金を納付	納付のあった日から1週間以内に弁済業務保証金を供託
還付	—	限度:営業保証金の場合と同じ 対象者 → 社員となる前に取引した者も含む 条件 → 保証協会の認証が必要
取戻し	保証協会から、取戻し金額に相当する弁済業務保証金分担金を返還してもらう	原則:取戻しの前に、還付請求権者に対して、6ヶ月を下らない一定期間内に申し出るべき旨を公告しなければならない場合 ・社員でなくなったとき 例外:公告なしに取戻しができる場合 ・事務所の一部廃止

【メモ】