

対比表（今回の「弁済業務規約」一部改正部分に係る運用上の留意事項）

弁済業務規約（改正前）	弁済業務規約（改正後）	改正部分の運用上の留意事項
<p>(目的)</p> <p>第 1 条 この規約は、公益社団法人不動産保証協会（以下「本会」という。）が宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号、以下「法」という。）の規定に基づき弁済業務を実施するため<u>に必要な事項を定めること</u>を目的とする。</p>	<p>(目的)</p> <p>第 1 条 この規約は、公益社団法人不動産保証協会（以下「本会」という。）が宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号、以下「法」という。）の規定に基づく弁済業務を実施するため<u>の必要な事項を定め、弁済業務により消費者保護を図るとともに、もって宅地建物取引業の健全な発達を図ること</u>を目的とする。</p>	<p>(第 1 条) 「消費者保護等」</p> <ul style="list-style-type: none"> ○宅建業法の趣旨を踏まえ、本規約の目的に消費者保護等を明定しました。
<p>(弁済業務の範囲)</p> <p>第 12 条</p> <p>3. 前項各号の債権の内容は次のものとする。</p> <p>(三) 権利金、敷金、礼金、その他いかなる名称を用いようと最終的に宅地又は建物の賃貸借契約の履行として支払われた金銭および当初 1 回分の家賃、地代。</p>	<p>(弁済業務の範囲)</p> <p>第 12 条</p> <p>3. 前項各号の債権の内容は次のものとする。</p> <p>ハ 権利金、敷金、礼金、その他いかなる名称を用いようと最終的に宅地又は建物の賃貸借契約の一環として支払われた金銭及び当初 1 回分の家賃、地代</p> <p>二 権利譲渡金（賃貸借契約の一環として支払われた金銭）</p>	<p>(第 12 条 3 項ハ、ニ) ②「一環」「権利譲渡金」</p> <ul style="list-style-type: none"> ○全宅保証との整合を図るものであり、運用についての変更はございません。

<p><u>4.</u> 宅地建物取引業者間の取引により生じた債権については<u>申出人が宅地建物取引業者としての注意を怠った場合は、認証の拒否又は相当の減額を行う。</u></p>	<p><u>4</u> 宅地建物取引業者間の取引により生じた債権については、<u>申出人が専門業者として相当の注意を払った場合にのみ対象とする。</u></p>	<p>(第12条4項)・・「専門業者としての注意義務」</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 宅地建物取引のプロである専門業者として、『相当の注意』を払っていないと認められる案件については、改正前規約における「相当な減額」という概念がなくなりますので、弁済業務の対象外となります。 2. 『相当の注意』を払ったことを申出人である宅建業者が立証できない場合（規約第14条第2項第6号）についても、関係書類等から当該注意を払ったことが客観的に認められる場合を除き、弁済業務の対象外となります。 3. 『相当の注意』を払ったと認められる案件については、認証対象となり得ますが、消費者保護を優先すること、及び専門知識を有する業者に対してまで弁済業務保証金制度により保護すべき必要性は低いと考えられることから、これまでの苦情処理業務（弁済上申手続を含む。）と同様の取り扱いをお願い致します。 4. 「4 宅地建物取引業者間～」について 営業保証金業者を含む宅建業者からの認証申出（苦情申出）を指します。ただし、営業保証金業者が申出人となる場合の苦情処理業務については、規約の拘束力の問題から、これまで通りの運
---	--	--

用（改正前規約の運用）となりますので、ご注意願います。

5. 専門業者として『相当の注意』を払ったかどうかの判断

宅建業の免許を受けた専門業者として要求される注意の程度及びその判断については、個別具体的な取引の事情を総合的に勘案して判断することになります。

（参考：東京地判 平23（リ）25318・Westlaw.JAPANより）

原告（認証申出人である買主宅建業者）は、本件土地の中に産業廃棄物があるなどの瑕疵が存在する可能性を想定し、造成・整地工事を施工すれば、そのような瑕疵が発見される可能性があることを予見することができたにもかかわらず、売買代金の支払を拒絶することなく（原告の主張に係る上記の事実経過によれば、原告は、売主宅建業者が造成・整地工事を施工するまで、売買代金の支払を拒絶することができたというべきである。）、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権と代金債務とを相殺する機会を自ら失わせたものであるから、専門業者として相当の注意を払わなかつたというほかない。

<p><u>5.</u> 次の各号に該当する原因に基づく債権は本業務の対象外とする。</p> <p>(1) 公序良俗に反する高額の利子、違約金又は損害金</p> <p>(2) 宅地建物取引業者間の<u>仲介手数料</u></p> <p>(3) その他申出人に信義則違反や権利の濫用と認められるもの</p> <p>(4) 金銭消費貸借、施設利用権の売買その他宅地建物取引とは認めがたいもの</p> <p>(新設)</p>	<p><u>5.</u> 次の各号に該当する原因に基づく債権は本業務の対象外とする。</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p><u>(2)宅地建物取引業者間の違約金及び仲介手数料</u></p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p><u>(会員による公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会への認証申出及び同協会会員による本会への認証申出)</u></p> <p><u>第 14 条の 2 会員は、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会(以下、「全宅保証協会」という。)へ認証申出する場合にあっては、全宅保証協会における所属会員による認証申出と同様に扱われ、全宅保証協会の弁済業務方法書及び同細則に従うものとする。</u></p>	<p>(第 12 条第 5 項第 2 号)・「業者間取引における弁済業務の対象外となる債権」</p> <ol style="list-style-type: none"> 全宅保証との整合を図るものです。 宅建業者からの違約金及び仲介手数料は、弁済業務の対象外となりますが、一方、認証申出自体は拒否できませんので、ご理解願います。 「(2)宅地建物取引業者間～」について 営業保証金業者を含む宅建業者からの認証申出(苦情申出)を指します。ただし、営業保証金業者が申出人となる場合の苦情処理業務については、本規約の拘束力の問題から、これまで通りの運用(改正前規約の運用)をお願い致します。 <p>(第 14 条の 2) 「規約の相互適用」(新設)</p> <p>本会会員が全宅保証に認証申出(苦情申出)を行う場合であって、平成 26 年 10 月 1 日(予定)以後に苦情申出した案件は、全宅保証の弁済業務に関する規約が適用されます。</p>
---	--	---

<p>(認証事務の処理方式)</p> <p>第 16 条</p> <p>8. 債権債務関係が当事者間の裁判により係争中の案件に係る認証申出は、判決が確定するまで原則として審査を保留する。ただし、被申入人の債務が明白でもあるにもかかわらずその確定を引延ばすために明らかに裁判を悪用していると認められるときは本会独自の判断により審査を進捗させることができる。</p> <p>9. 本会の会員による認証申出については、いかなる場合も 5 か月間は受理を保留し、その間一般消費者よりの申出があれば、これを優先する</p>	<p><u>2 全宅保証協会会員による本会への認証申出は、</u> <u>本会会員による認証申出と同様に扱い、弁済業務規約を適用する。</u></p> <p>(認証事務の処理方式)</p> <p>第 16 条</p> <p>8 <u>係争中の案件又は認証に係る訴訟の提起等がされた場合の認証事務の処理に関しては、次の各号のとおりとする。</u></p> <p>(1) <u>債権債務関係が当事者間の裁判により係争中の案件に係る認証申出は、判決が確定するまで原則として審査を保留する。ただし、被申入人の債務が明白でもあるにもかかわらずその確定を引延ばすために明らかに裁判を悪用していると認められるときは本会独自の判断により審査を進捗させることができる</u></p> <p>(2) <u>審査結果に対して、本会が提訴等された場合、その案件の次順位以下の審査はその判決等が確定するまで保留する。</u></p> <p>9 本会の会員による認証申出については、いかなる場合も 5 か月間は受理を保留し、その間一般消費者よりの申出があれば、これを優先する</p>	<p>(第 16 条第 8 項)</p> <p>1. 全宅保証との整合を図るものです。</p> <p>2. 係争中の案件に係る債権額が、その案件の次順位以下の案件に係る審査に影響を与えないことが明らかな場合の取り扱いは、これまで通りの運用となります。</p> <p>(第 16 条第 9 項)</p> <p>1. 内容の改正は、ありません。</p> <p>2. 「9 本会の会員～」とありますが、全宅保証会</p>
--	--	---

ば、これを優先するものとする。	<p>ものとする。</p> <p>附則</p> <p><u>平成 26 年 3 月 14 日一部改正、平成 26 年 4 月 1 日より施行する（第 1 条、第 12 条第 3 項ハニ、第 4 項、第 5 項(2)、第 16 条第 8 項）</u></p> <p><u>平成 26 年 3 月 14 日一部改正、全宅保証協会との協定発効日から施行する（第 14 条の 2）</u></p>	<p>員も第 14 条の 2 第 2 項により、本会会員による認証申出と同様に扱われるため、本規定が適用されます。</p> <p>(附則)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●平成 26 年 4 月 1 日施行部分について 本会会員が苦情申出人となる案件のうち、平成 26 年 4 月 1 日以降、苦情受付した案件が適用されます。 ●全宅保証協会との協定発効日から施行される部分について ①全宅保証会員が苦情申出人となる案件のうち、平成 26 年 10 月 1 日（予定）以降、苦情受付した案件については、当協会の弁済業務規約（全文）が適用されます。
-----------------	---	---