

第5章 営業保証金

消費者を守る制度の一つにこの営業保証金制度があります。

どんな制度なのか、その手続きはどうなっているのかを勉強していきます。

1節 営業保証金制度の全体像

宅建業者と一般消費者(お客さん)との間において、業者が原因でトラブルが起きたとしましょう。その場合、業者は消費者に損害の賠償をしなくてはなりません。

しかし、業者が一文無しだと「ない袖は振れない」ということで損害賠償できず、消費者は泣き寝入りするハメになってしまいます。

そこで宅建業法は、

「業者は事業を始める前に、一定のカネを供託所に預けておかないといけない」

という前提を設け、

「業者が損害賠償を払えない場合は、前もって預けた金からお金を賠償してもらってね」

という制度を作りました。これでお客さんも安心して取引できます。これが営業保証金制度です。(供託って何? って人も安心してください、あとで解説します)

結局、業者は免許を得ただけでは営業を始めることはできません。

お金を用意して供託所に預けないと営業すらできません。後でやりますが、

この金額がかなり高額なので不動産屋を開業するには**かなりの額の初期費用**が必要になります。

以下、営業保証金制度の流れです。

特に「**お金がどのように移動しているか**」、「**誰が何をいつまでにやるのか**」に着目してください。

営業保証金制度の流れ

—営業保証金の供託—

- ① 宅建業者は、**主たる事務所の最寄り供託所**に、供託金を預ける
- ② 「供託金を預けたよ」と**免許権者に届け出る**（ここでようやく営業開始 OK）

—営業の開始—

- ③ 消費者と**宅建業に関する取引**をする
- ④ 消費者に**損害が発生してしまっ**た！

—営業保証金の還付—

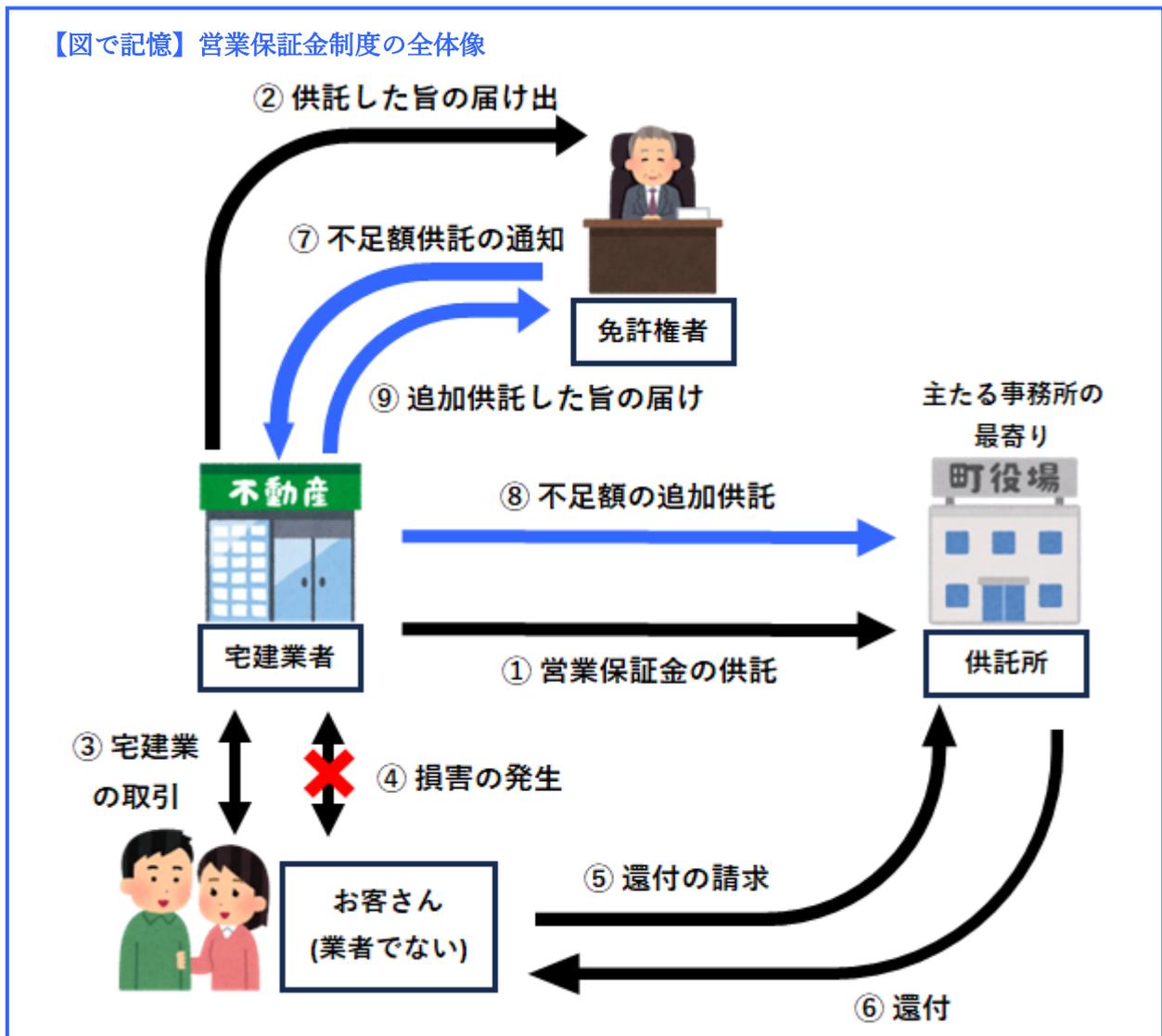
- ⑤ **消費者は供託所に**「損害の補填をしてください」と**還付の請求**をする
- ⑥ **供託所が消費者に還付**する

—営業保証金の追加供託—

- ⑦ 還付すると宅建業者が供託しているお金が不足するので、**免許権者は業者**に「不足分の金額を預けろ」と**通知**する
- ⑧ ⑦の通知から**2週間以内に**宅建業者は不足分を**供託所に預ける**
- ⑨ ⑧の供託から**2週間以内に**宅建業者は「追加供託したよ」と**免許権者に届出**をする

こういう手続きの流れを覚える際は図を使うようにして下さい。

【図で記憶】 営業保証金制度の全体像



2節 営業保証金の供託 (①、②)

言葉の解説から行きます

供託 (きょうたく)

カンタンにいうと「預ける」という意味。供託所は預ける場所のこと。
供託所は法務局という役場に設置されている。

宅建業の営業は次の3つを満たして初めて開始することができます。

宅建業の営業開始3要件

- ・宅建業の**免許**を得る
- ・営業保証金を供託所に**供託**する
- ・「供託したよ」と免許権者に**届出**をする

供託金を預けただけではダメです。

供託金を預けると「供託書の写し」という供託した証明書がもらえるので、それを添付して免許権者に供託した旨の届出をします。**届出をして初めて営業スタート**できます。

1 「どこ」に「いくら」供託するか。

では業者は、営業保証金を「どこ」に「いくら」供託したらよいのでしょうか。

営業保証金の額と供託先

- **主たる事務所** (本店) **1,000** 万円
 - **その他の事務所** (支店) **500** 万円(1か所ごと)
- これら**合計額**を**主たる事務所の最寄りの供託所**に預ける

具体的にいくら供託するのかを事例で確認しましょう。

事例1

宅建業者(甲)が本店をA市、支店をB市に1店舗、C市に1店舗置く予定で事業を開始しようとしている。

- ① 供託金をどこにいくら供託すればよいか
- ② 開業後に甲がD市に支店を出店した場合、どこにいくら供託すればよいか。

① 主たる事務所 1000万円

その他の事務所 500万円×2店舗=1000万 **計2000**万円を、
甲の**主たる事務所**(本店)のあるA市の**最寄りの供託所**に供託しなければなりません。

② 新設した支店の分、つまり、その他の事務所 500万円×1店舗=500万を
甲の**主たる事務所**(本店)のあるA市の**最寄りの供託所**に供託しなければなりません。

もちろん、供託した後は**免許権者に届出**をしないと、新設したD市の支店で営業できません。

本店・支店の数で金額が決まります。「案内所等」は事務所ではないのでノーカウントです。

また、この金額は金銭以外でも供託することができます。

現金はもちろんのこと、**有価証券**でも OK となっています。(値動きの激しい**株式はダメ**です)

ただし、有価証券の場合は金額の評価額が変わります。

営業保証金の有価証券の評価額

- ・ **国債証券** 額面の **100%** (金銭と同じ扱い)
- ・ **地方債証券・政府保証債券** 額面の **90%**
- ・ **それ以外** 額面の **80%**

たとえば、宅建業者が2000万の供託金を預けなければならない場合、額面2000万円の地方債を持っていた場合、この債券は2000万×90%=1800万と評価されるので、残り200万の現金で合計2000万を供託すればいいことになります。

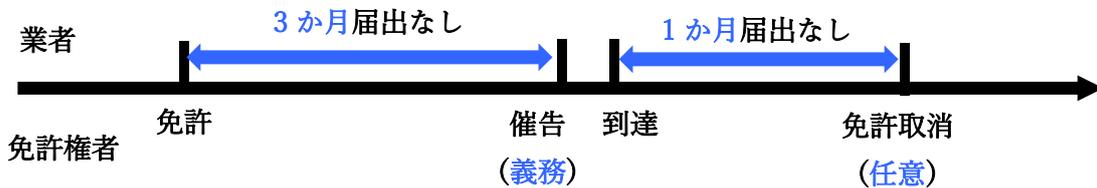
2 供託した旨の届出をしない場合

せっかく免許を与えたのに、営業保証金を供託した旨の届出をしない業者がいた場合、免許権者は何ができるでしょうか。

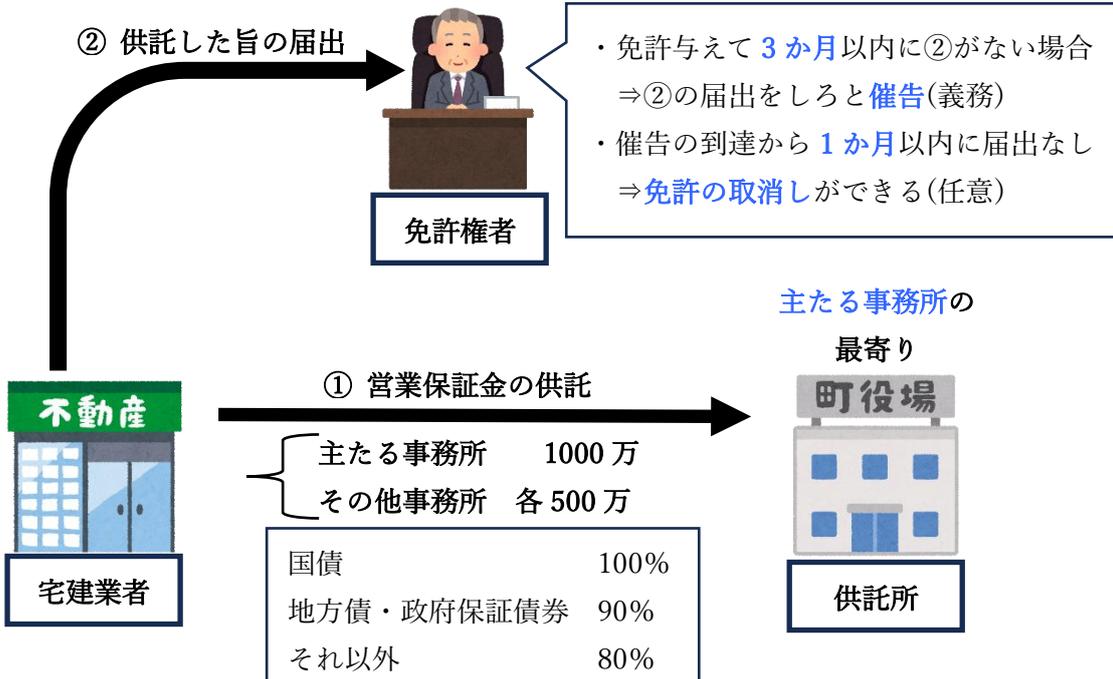
- ① 免許を与えてから **3か月以内** に供託金を供託した旨の届出をしない業者に対して、免許権者は「供託金を預けた旨の届出をしろ」と **催告** しなければならない(義務)
- ② ①の **催告の到達から1か月以内** に届出がない場合は**免許の取消し**ができる(任意)

免許権者としては「供託金入れて報告もしない奴は免許もいらんやろ」と判断します。

なお、取消し「できる」なので、義務ではありません。



【図で記憶】 営業保証金の供託



3 保管換え等

主たる事務所(本店)が他県に移転した場合、最寄りの供託所も変わるので、今まで供託していた営業保証金はどうになってしまうのか、というのがここでの話です。

事例2

宅建業者(甲)は主たる事務所がA県にある。この度、主たる事務所をB県に移転した。主たる事務所の最寄りの供託所に供託している営業保証金が以下の場合どのような手続きをするか

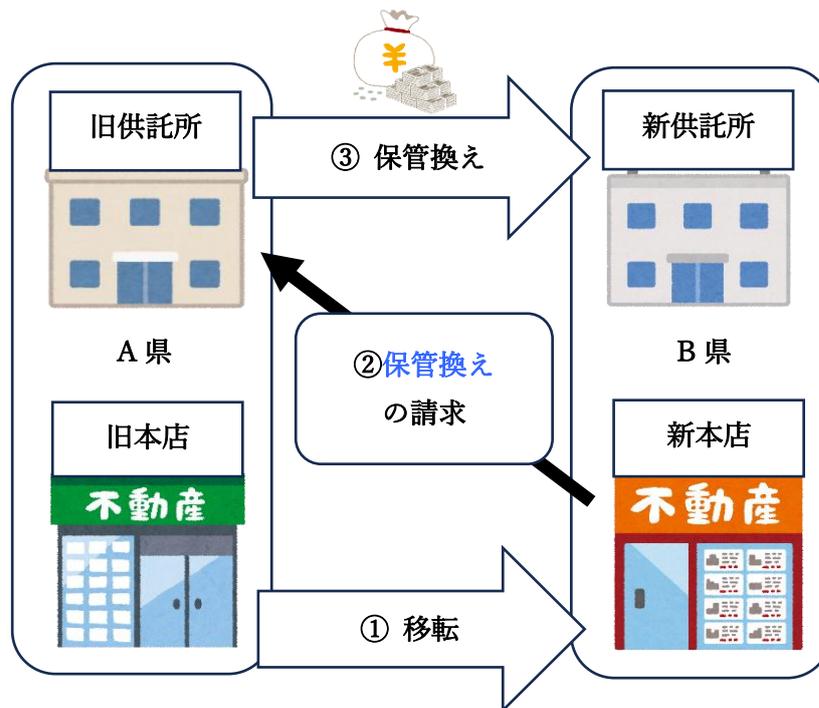
- ① 金銭のみで供託している場合
- ② 有価証券を含んで供託している場合

① 金銭のみで預けている場合

宅建業者(甲)は本店の移転後、遅滞なく営業保証金を供託している供託所に、保管換えの請求をしなければいけません。

甲はA県の供託所に「本店がB県に移りますから、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所に営業保証金を移してください」と請求するってことです。

① 金銭のみで供託している場合



② 有価証券を含んで預けている場合。

「全部有価証券」、「有価証券+金銭」で供託しているケースです。

この場合、甲は本店の**移転後、遅滞なく**、B 県の最寄り供託所に規定の営業保証金を**別途**預けます。

B 県供託所に預けたあと、A 県最寄り供託所に預けてあった営業保証金を**取り戻**します。

つまり A 県最寄り供託所に預けている営業保証金と**同額の営業保証金**を

「**別途**」**B 県最寄り供託所に預けなければならず**、一時的に大金が必要になります。

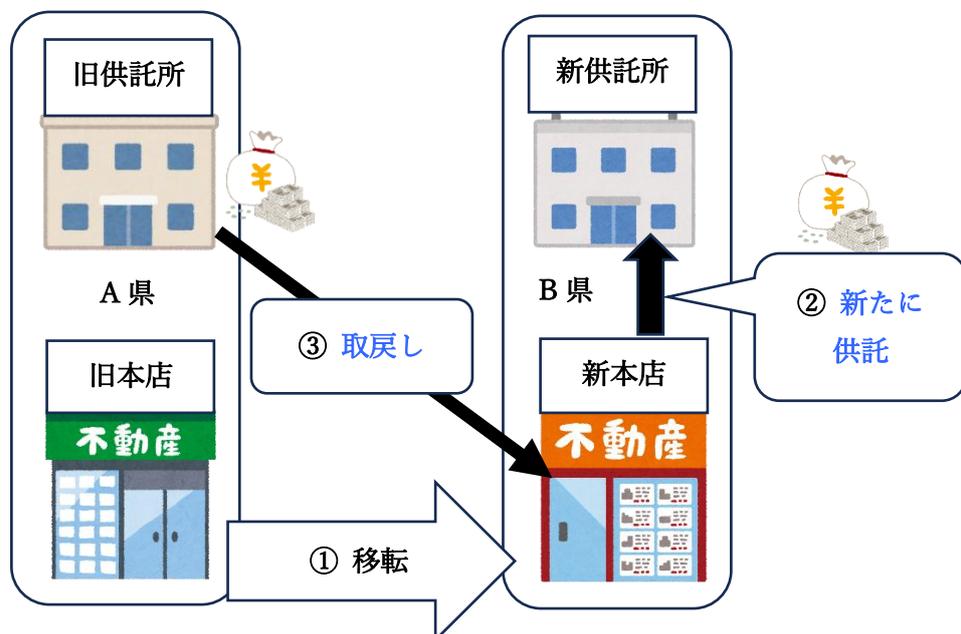
(一時的に A 県供託所、B 県供託所ダブルで預けている**二重供託**の状態になる)。

B 県供託所に預けた後、A 県供託所に預けてあった営業保証金は**取り戻**すことができます。

②のケースは「保管換え」とは言いませんのでひっかきに注意です。

保管換えは金銭「のみ」で預けている場合です。金銭の部分だけ保管換えすることもできません。

② 有価証券を含んで供託している場合



3節 営業保証金の還付 (⑤、⑥)

1 還付の対象

続いては、消費者であるお客さんが還付を受けるシーンです。

還付 (かんぷ)

ざっくりいうと、**役所から**お金が払われること(税金の還付とかね)

宅建業者と取引をした消費者が損害を受けた場合、

消費者はその業者が供託した供託金から代わりに弁済を受けることができます。

なお、還付を受けられる額は**営業保証金の範囲内**に限られます。

(実損額が3000万だとしても、営業保証金が1500万ならば1500万までしか還付は受けられない)

ただし、損害を受けたとはいっても、何でもかんでも弁済してくれるわけではないです。

宅建業の取引から生じた債権のみ還付の対象となります。

事例3 次のケースは、営業保証金の還付対象になるか。

- ① 宅建業者と消費者が宅地の売買契約をしたが、業者が原因で契約解除になった
- ② 宅建業者が広告代理店に広告制作を依頼したが、宅建業者が一向に広告制作の代金を払わない

① **業者のせい**で契約が解除になったので、消費者は宅建業者に対して損害賠償請求ができます。

この場合の損害賠償請求権は、**宅建業の取引によって生じた債権**といえますから、還付対象です。

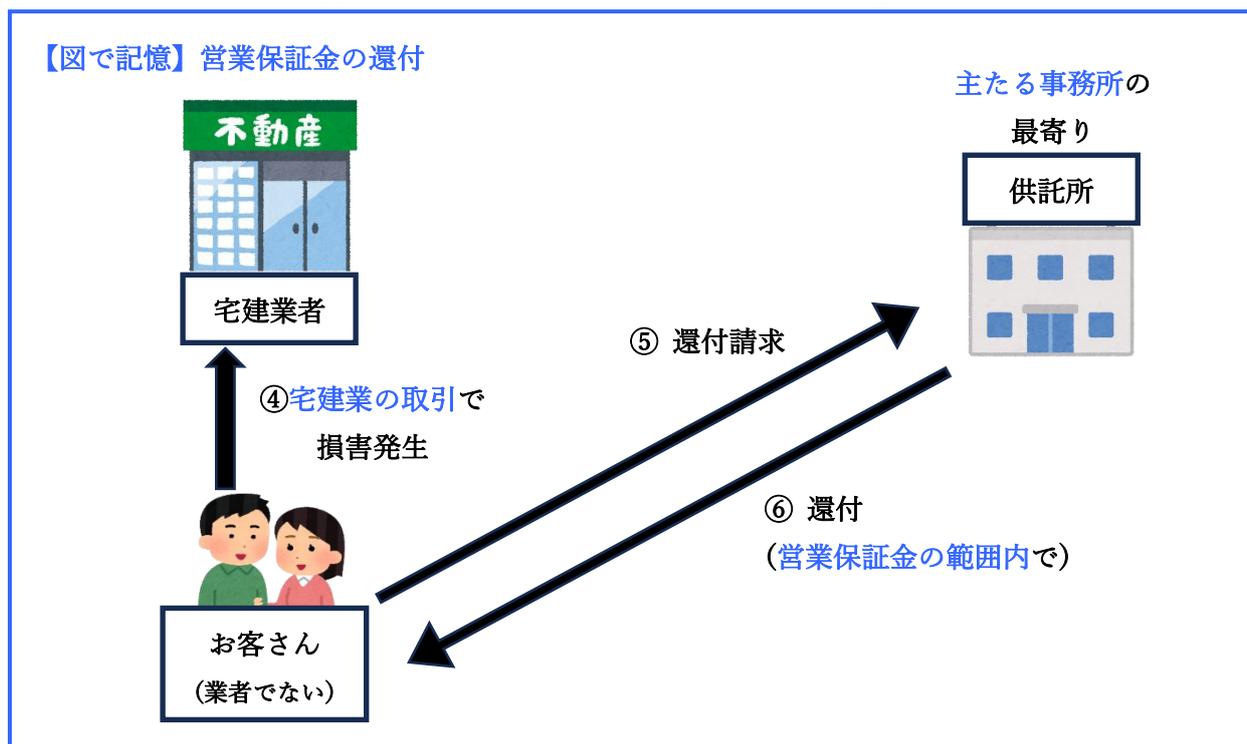
② 広告代理店が持つ「代金支払請求権」は**宅建業によって生じた債権ではありません**。

よって還付の対象外です。

同様に、宅建業者へ「内装費用を払ってくれ」や「未払いの給料を払ってくれ」などの債権は宅建業の取引で生じたわけでないので還付の対象外です。

2 還付の手続き

還付を受けようとする消費者は、直接、供託所に「供託物払渡請求書」を提出し、還付を受けます。



4節 営業保証金の追加供託 (⑦～⑨)

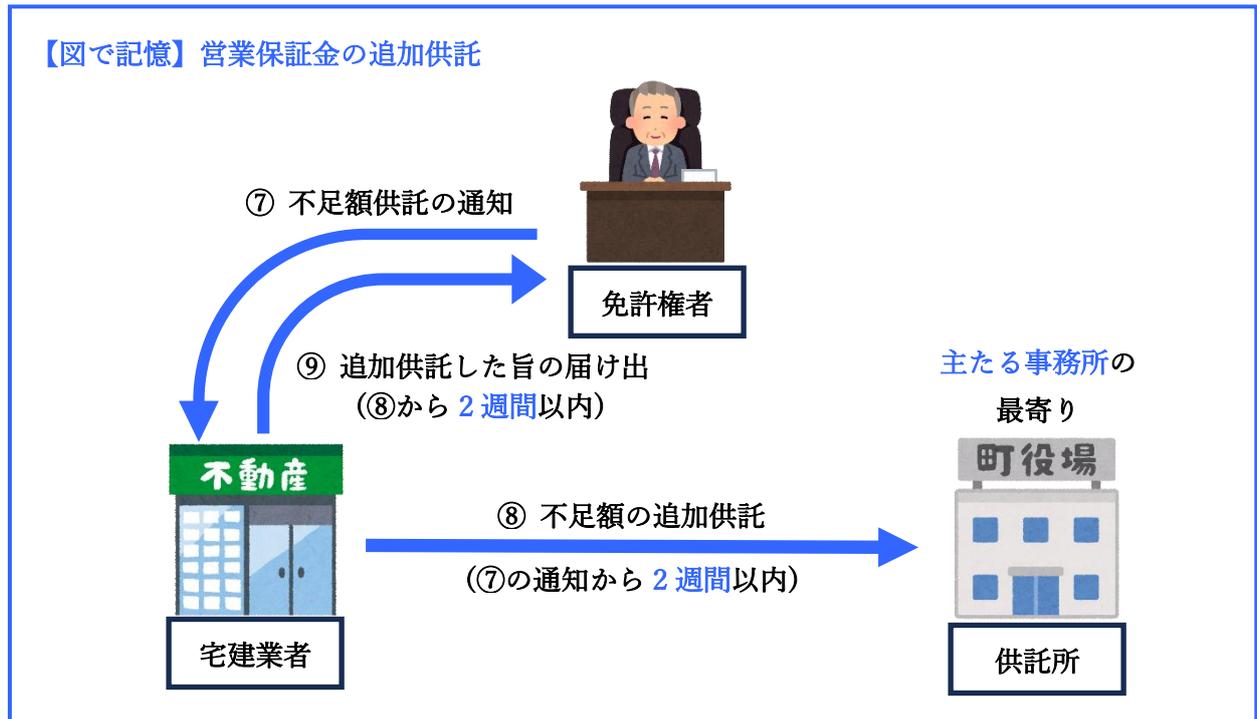
消費者が還付の手続きを受けた後の手続きはどうなるでしょうか。

供託所が還付することで、**営業保証金が不足**しますからその分を補填しなければいけません。

- ⑥ 還付したことで営業保証金が不足する
- ⑦ **免許権者**から「営業保証金が不足したから、補填してね」と**通知**が来る
- ⑧ **宅建業者**は、上記の**通知**から**2週間以内**に追加の供託をしなければいけない
- ⑨ **宅建業者**は、**追加の供託後2週間以内**に「追加供託したよ」と**免許権者に届出**

全体像の図から、還付後の手続きだけ抜き出したのが以下の図です。

図を使って、「誰が何をいつまでに」しなければならぬかをしっかり覚えてください。



【大事な考え方】 「供託 ⇒ 届出」

「供託した⇒免許権者への届出」は必ずワンセットです。

供託しっぱなしではダメで、ちゃんと免許権者に報告しなさい、ということです。

5節 営業保証金の取戻し

取戻しとは宅建業者が営業保証金を供託所から返してもらうことです。

供託金を返してもらうのは以下のようなシーンです。

免許の期間満了、免許取消、廃業・破産、支店(一部の事務所)の廃止、保証協会の社員になるなど。

これらの事由にあてはまると、もはや宅建業者が供託所にお金を預けておく必要がなくなります。

支店を廃止したときは、500万×廃止数の分、預けていたお金を引き上げることができます。

ただし、宅建業者が営業保証金の取戻しをする前に、

もしかしたら営業保証金の還付を受けられることができる人(還付請求権者)がいるかもしれないので、

6か月以上の期間を定めて「我々に債権を持っている人は名乗り出てください」と

公告をしなければいけません。

この場合も「公告したよ」と**免許権者**に**遅滞なく届出**をしなければなりません。

例外的に、上記の公告をしなくてもよいケースがあります。

【取戻しの際の公告がいないケース】(還付請求権者が困らないケース)

- ・有価証券を含む状態で供託し、新たに営業保証金を供託するとき(保管換え等でやったこと)
- ・業者が**保証協会の社員**になったとき

これらのケースは、公告によってお知らせしなくても、還付請求権者が困ることがないからです。