

宅建業法～第4章

営業保証金

- 供託と供託済みの届出
- 還付と還付充当の手続き
 - 取戻しの手続き

営業保証金の意義

- 宅建業者があらかじめ供託所に預けておく保証金のこと
～宅建業者と取引した一般消費者の損害を弁済する目的
- 営業保証金を供託し、免許権者にその届出がないと業務開始できない。

免許取得⇒営業保証金の供託⇒免許権者に届出⇒業務開始

営業保証金の供託

業者：主たる事務所（本店）について1,000万円
その他の事務所について500万円ずつ
⇒この合計額を法務局に供託する

供託の方法

I. 金銭のみ

II. 金銭と一定の有価証券(国債証券など、一般の株式・手形はダメ)

III. 有価証券のみ

※すべての事務所分の営業保証金を一括して、主たる事務所(本店)の最寄りの供託所に供託



供託した旨を免許権者に届出



この届出を行って初めて宅建業が開始できる！

営業保証金の供託の届出がない場合の処置

事務所新設の場合の営業保証金の供託

営業保証金の保管替え等～主たる事務所の移転

- ①金銭のみで供託している場合
遅滞なく費用を予納して、従前の供託所に保管替え請求を行う

- ②金銭と有価証券、有価証券のみで供託している場合
先に新たな供託所に営業保証金を供託。その後旧供託所から取り戻す

営業保証金の還付等

～損害を受けた者が営業保証金から弁済を受けることを言う

①還付の対象となる債権

～宅建業者と、宅建業に関する取引をしたことによって生じた

- ・売買代金債権、・債務不履行に基づく損害賠償請求権、
- ・不法行為に基づく損害賠償請求権

～請求できない債権の例

- ・広告業者が有する広告料債権
- ・内装工事費・電気工事代金などの債権
- ・使用人の給与などの債権

※宅建業者は、営業保証金・弁済業務保証金の還付受ける対象者から除外<H29新設>

- ・これに伴い、契約成立までに相手方に対して行う供託所等に関する説明も、相手方が宅建業者の場合は不要となった<H29新設>

営業保証金の還付等

② 還付請求の流れ



営業保証金の取戻し

①取り戻すことができる場合～要は供託する必要がなくなったとき

ア)免許が無効となるケース

- ・免許の有効期間が満了し、更新しないとき
- ・死亡、法人の合併により消滅した場合
- ・廃業した場合
- ・免許取消処分を受けた場合

イ)免許が有効であるケース

- ・供託金に超過額が生じた場合
- ・保証協会の社員となった場合

②取戻しの手続き

営業保証金の取戻し

②取戻しの手続き

取戻しの事由	取戻し・返還の手続き
①免許失効時 ②事務所の一部廃止	6か月以上の一定の期間を定めた 公告 (取戻し公告)※が必要
③本店移転で供託所が変更(保管替えの場合を除く) ④ 保証協会の社員になったとき	
⑤取戻し事由が発生してから10年が経過したとき	

※公告は業者自らが官報に公告する方法で行う

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2016年版」を
参照して作成しています。

