

最近の裁判例から (9) – 不当利得返還請求 –

業務委託契約は成立していないとして、業務委託報酬として支払った金員の返還請求が認められた事例

(東京地判 令 3・8・26 ウエストロー・ジャパン) 大嶺 優

土地建物の売却に関し、被告は何ら業務を行っていないにもかかわらず、原告から業務委託料名目で金員を受領したとして、不当利得返還請求権に基づき、上記金員の返還請求(主位的請求)をし、認められた事例(東京地裁 令和3年8月26日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

X(原告)は、平成29年10月31日、Aとの間で、土地建物(本件不動産)を代金2780万円(税込)で売却する旨の売買契約(本件売買契約)を締結した。

同日、X名義の預金口座からY(被告)名義の預金口座に、約472万円が振り込まれた(本件振込み、振り込まれた金銭を本件振込金)。

Xは、損害保険代理業等を目的とする株式会社であり、宅地建物取引業者の免許を取得している。

Yは、不動産の売買、賃貸、仲介、斡旋及び管理等を目的とする株式会社である。

XとYとの間には、XがYに対して本件不動産の売却に関する業務を委託する旨記載された平成29年9月1日付の業務委託契約書(本件業務委託契約書)が存在する。その記載内容要旨は、以下のとおりであり、その末尾には、X及びYの会社名及び代表者名の記名押印(ただし、XについてはXの不動産事業部の印)がされている。

ア Xは、Yに対し、本件不動産の売却に関

する業務を委託し、被告はこれを受託した。なお、本件不動産の販売価格は2780万円とする。

イ 業務委託手数料は580万円とする。

Xは、主位的請求として、本件業務委託契約書は元従業員Bが無権限かつX代表者に無断で作成したものであり、業務委託契約は成立していないとして、本件振込金の返還等を求めて本訴を提起した。

これに対し、Yは、Yの尽力により本件不動産の売却が実現したものであると主張。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、本件振込金の返還請求を認めた。

XとYとの間には、X及びYの押印がされた本件業務委託契約書が存在するが、Xの不動産事業部の業務は主としてXの元従業員Bが担当しており、Bに契約締結等の権限は与えられていなかったこと、Xの不動産事業部の印鑑は、Xの総務担当者により管理されていたが、押印簿に必要事項を記載するなどして総務担当者の確認を得れば持ち出すことが可能であり、Bがこれを持ち出すことも頻繁にあったこと、Bは、平成29年9月8日、本件売買契約の契約書に同月10日に押印することを理由として上記印鑑を持ち出していることが認められる。これらの事実からすると、Bが上記印鑑を冒用して本件業務委託契約書に押印することは可能であったといえる。そして、本件不動産の売却に関し、Bが原告代

表者に対して具体的な報告等を行っていたことを裏付ける証拠は見当たらない。

また、本件業務委託契約書に定められた報酬の額は、本件不動産の売却価格に比して相当に高額である。この点に関し、Yは、XとYとの間において、Xの利益は250万円、Yの利益は580万円などとする利益分配が決められ、これに沿って本件業務委託契約書が作成された旨主張するが、Xが、本件不動産の売却によりYが得る利益につき、自らの2倍以上とすることを許容せざるを得ない状況にあったことを裏付ける証拠はなく、本件業務委託契約書は、Yに対して高額の報酬を定める点においても、その内容が不自然・不合理である。

さらに、Xが本件不動産の売却に関し、不動産情報交換のためのネットワークシステムであるレイズに本件不動産の情報を登録し、購入希望者からの問合せへの対応等を行っていたことが認められる。他方、Yが本件不動産の売却に関する業務を行ったことを認めるに足りる証拠はない。また、本件売買契約の契約書にも、媒介者としてYが記載されていない。

以上から、本件業務委託契約書はXの不動産事業部の印鑑を冒用して作成された可能性があり、XとYとの間において、本件業務委託契約が成立したとは認められない。

よって、本件振込みは、XとYとの間の本件業務委託契約に基づく報酬の支払としてされたものとはいえ、他に何らかの法律上の原因に基づいて本件振込みがされたことをうかがわせる証拠も見当たらない。したがって、本件振込みによるYの利得には、法律上の原因はないと認められる。

以上のとおり、Yは、本件振込金を利得しているが、この利得に法律上の原因はないと認められるため、XのYに対する主位的請求

には理由があるから、これを認容する。

3 まとめ

本件は、不動産売却における業務委託契約が成立していたか否かを争点とし、業務委託契約書に押印された原告の印鑑が冒用された可能性が高く、業務委託料も販売価格に比して高額であること、被告は売却に係る業務を行っていた形跡が認められないことなどから、業務委託契約の成立を認めなかった。

不動産取引において、媒介業務以外の関連業務を行うことも、「宅建業法の解釈・運用の考え方」でも、期待されているとあるが、業務委託は、媒介行為以外の業務を取引当事者が宅建業者に委託し、その成果が確認できること、あらかじめ業務内容に応じた料金設定とするなど報酬の明確化をはかること等が必要であり、業務委託の内容が実質媒介業務である場合は、媒介報酬規程の脱法行為とみなされる。本件の場合、媒介行為を行ったとみなされれば、報酬上限を大幅に超過していること、37条書面を交付していない（契約書にYの押印は無い）こと等から宅建業法違反として重い罰則を受ける可能性が高い。

また、業務委託の内容については、宅建業法のみならず、弁護士法、税理士法等各種業法に抵触しないようにしなければならないので、注意されたい。

コンサルティング契約が、実質的には弁護士法違反の行為を中心的業務とし、その対価も暴利であるとして、契約が無効とされた事例（RETIO104-146 H25.9.3 東京地裁）も参照されたい。

（調査研究部調査役）