

●最近の判例から

国土利用計画法の届け出制と 業者の報酬請求権

神谷 正己

国土利用計画法の適用がある土地の取引について、不動産仲介業者により売主、買い主が定まり、売買予定価格も合意され、同法所定の手続きも經由されたが、その後、契約不成立となった場合について、業者の報酬請求権を棄却した判決がある（東京地裁昭六十三（ワ）一一二五五号、平元・七・二八、判例時報一三五四号、一一一頁）。

同法が、定める土地取引の届出、不勧告通知等の手続きと業者が行う仲介業務との関係で報酬請求権のあり方を考える一事例と思われるので紹介する。

事実の概要は以下のようなものであった。不動産仲介業者であるAは、買い主Bと売主Cの双方の仲介人となり、ゴルフクラブのクラブハウス用地として適当な土地の売買契約について、交渉の結果、売買予定価格について合意に達した。

ところで、本件土地の売買には、国土利用計画法（同法第二三条一項、三項）に基づく知事に対する権利の移転等の届け出が必要であり、届け出後、六週間経過するか、不勧告の通知等があるまでは、その売買契約や予約契約を締結することができないこととされているので、Aの発案により、Aの立会いの下で、

(一) Bが同法上の届け出手続き等を行い、Cは、これに協力すること。また、手続きについて許可が得られたときは、速やかに売買契約を締結すること。

(二) Bは、証金として、三〇〇万円をCに預託し、不許可になったときは返還し、許可となったときは手付金に充当すること。
(三) 有効期間を昭和六十三年四月三十日までとし、右有効期間経過後は、本契約は失効する。

を内容とする約定書を交わした。

届け出後、知事から、不勧告通知があり、その他の行政手続きも終えたが、買い主Bは、約定の期限になっても、決裁が降りないことを理由として、売り主Cに期限の延長を求めたが、Cはこれを拒否し、上記の合意は、結局失効し売買契約締結に至らなかった。このため、Aは、買い主Bに対して、

(一) 本件約定書により、BとCの間には、土地売買に必要な全ての事柄についての合意が成立しており、国土法による許可が得られることを停止条件とする売買契約が成立したものとすべきである。当局の許可をまつだけの状態になったのだから、Aの仲介行為の履行は完了し、完全にその仲介の役目を果たしており、B及びCに対して、約定の仲介報酬を請求する権利がある。

(二) 本件約定書の締結により、BとCの間には、同法による許可が得られることを停止条件とする売主、買い主双方とも予約完結義務を負う売買の予約があったものであり、許可をまつだけの状態になったので、仲介行為の履行は完了し、B及びCに対して仲介報酬を請求する権利がある。
等の主張を行った。判決は次のとおりであった。

(一) 本件約定書によれば、国土法所定の手続きが完了したときには、改めて本件土地の売買契約を締結するものと定められており、仲介者であるAは、手続き完了後に作成すべき契約書の原案を別途、用意していたことから、本件約定書により、BとCとの間に停止条件付きで売買契約が成立したとする主張は認められない。

(二) 約定書には、土地の利用目的、売買予定価格、将来手付金に振り替えられる預託金についての定め及び約定書の有効期限の定めがあるといえ、売買代金の支払い時期及び方法、所有権移転登記や引渡の期限等に関する定めがないばかりか、同法の手続き完了後に行使される予約完結権についてはまったく存在しない。これらのことからすると、本件約定書は、手続き完了後に改めて当事者間で本件約定書に定められた事項を前提に土地の売買契約を締結することを予定したうえ、その契約締結の履行期限を明確に限定したにすぎないものである。また、国土利用法の届出前に売買契約や予約をすることは違法であり、そのためAはこの約定書を同法に抵触しないような内容のものにしたといっているのだから、B、CもAと同じ理解であったと推認される。したがって、この約定書によるB、

Cの合意の内容は、予約ではない。

(三) Bは、本件土地を買う義務を負っていたものではなく、殊更原告の報酬請求権の発生を妨害しようとした事情も見当たらないので、契約が結局成立しなかった以上、報酬請求権の発生する余地はない。として、Aの主張を却けた。

本件では、BC間には売買契約も予約もなかったと認定されているから、Aの報酬請求権が却けられたのは、しかたのないことであろう。ただ、国土法の適用がある不動産取引については、法律上不催告通知等の要件が充足されるまで、契約や予約の締結が禁止されているため、実質的には、売買契約の内容について合意が成立している場合も考えられる。このような場合には、公法である国土法の違反ではあるが、私法上は売買契約が成立していると解すべきケースも考えられないではない。そういうケースでは、業者の報酬請求権も理論上は認められる余地がある。

(調査研究部長)