

Eと九%の手数料を受け取る契約をし、四・五%を受け取っていること、XはYをCに紹介したが、契約の成立には関与しておらず、B及びCは手数料を請求する意思がないことなどを勘案すれば、YのXに支払うべき額は、買主側の手数料四、五〇〇万円の三分の一の、五〇〇万円が相当であるとし、④この額は、「売買取引の際、複数の業者が仲介をする場合、六%の手数料のうち、各二%を買主側と売主側の元付業者が、残りの二%を他の業者が分配し、最終的には話し合いで分配するのが業界の習わしである」とする証人（Cの代表者）の供述の趣旨にも沿うものであるとし、⑤Yに対し、四、五〇〇万円の支払いを命じた。

X、Yとも控訴せず、確定した。

しかし、この判決には、問題が多い。Yの媒介手数料九%は、業法の脱法行為であろうし、また、報酬の配分は、業者の尽力の度合に応じて決めるべきもので、元付業者一、あんこ業者一の比率で配分するのが業界の習わしだとするのは、疑問が残る。

（調査研究部研究員）

●最近の判例から

業者に対する詐欺罪等での逮捕・報道が、無罪となっても、違法性がなかったとされた事例

森下 清人

媒介業者の中心的業務担当者が詐欺及び宅建業法違反の容疑で逮捕され、新聞報道されたが、その後詐欺については不起訴処分となり、宅建業法違反については無罪判決が確定したので、媒介業者等から、府及び新聞社に対し、損害賠償を請求した事案である。

第一審（京都地判平成四年四月三十日判例時報一四六一号一三七頁）では、原告の請求が一部容認されたが、控訴審議（大阪高判平成六年十一月十一日判例時報一五二〇号九七頁）では、逆転して、原告の請求は棄却された。

一 事案の概要

媒介業者X1は、昭和五十八年二月、貸主Aの委任を受けて、A所有の建物の賃貸借について、Bを紹介し、A B間で賃貸借契約を締結した。本件契約においては、賃借権の譲渡、転賃は禁止され、Aの承諾が必要とされ

ていた。しかし、Bは、人を雇って飲食店経営をすることについてAの了解を得て、Aに対し、入店者を業務担当者として雇用する契約とする旨説明し、同年六月追加契約書（AはBが業務担当者を雇用することを承認し、BはAに対し承認料を支払う。）を作成した。

このBの入店者との契約は、形式的には雇用契約であるが、実質的には賃貸借契約であり、借家法の強行規定の排除を目的とする脱法行為の疑いが濃厚な、甚だいかがわしい契約書であった。

Bは、本件建物の内部改装をした上、X2（X1の中心的業務担当者）に転賃借の媒介を委任した。X2は当初決っていたが、Bが強引にいうので、引き受けることとし、X1名義で貸し店舗の新聞広告をし、看板を出した。これを見て、Cらが賃借を申し入れたので、BとX2は、前記契約書により、実質的には

賃貸借契約であることを強調して、契約を締結させた。

その後Aは、昭和五十九年十月、無断転貸を理由として、占有移転禁止の仮処分申請と明け渡し請求の提訴をした。仮処分については昭和六十年三月仮処分決定に対する請求異議認容判決が、また、本案については昭和六十一年六月A敗訴の判決が出され、控訴審において和解が成立した。

一方、Cは、昭和六十年三月X1の行為は宅建業法に違反すると告訴し、Y1府の警察で捜査の結果、同年六月B及びX2を詐欺及び宅建業法違反で逮捕し、記者発表して、Y2新聞が報道した。

その後、詐欺については、検察庁が不起訴処分とし、宅建業法違反については、昭和六十二年六月無罪判決が確定した。

そこで、X1とX2は、Y1に対し国家賠償責任を、また、Y2に対し不法行為責任を求めた。

二 第一審判決

第一審は、担当捜査官は民事裁判の経過に考慮を払わず、また、新聞社も警察の情報をも鵜呑みにし、裏付取材を欠いたとして、X1、X2の主張を認めた。Y1、Y2は、これを

不服として、控訴した。

三 控訴審判決

控訴審は、①Bは、Aから賃借権の譲渡、転貸の許可を得ていないにもかかわらず、これを秘して、自由に権利譲渡ができる旨虚偽の事実をCらに告げて、誤信させ、金員の交付を受けたことは、詐欺罪の嫌疑が極めて濃厚であるとし、②賃借権の譲渡、転貸は、宅建業法四七条の「重要な事項」にあたること、X1は、Aが賃借権の譲渡、転貸を認めていないことを秘して、不実の事実を告げたのであるから、同法八〇条に触れるとし、③仮処分判決及び本案判決は、Cらの出店についてのAの承諾の有無が争点であり、宅建業法違反事件の判決についても、控訴事実は所有者不告知のみであって、賃借権の譲渡、転貸禁止の不告知等は公訴事実となっておらず、また、詐欺事件の不起訴処分も、看板を重視したもののようであるが、Aは転貸を認めていたものではなく、同処分の当否は甚だ疑問であるとして、④従って、Y1については、詐欺及び宅建業法違反の容疑が成立し、仮処分判決の存在によって必ずしも払拭され得るものではないから、違法性はなく、また、これを新聞発表したことにも違法性はないとし、

⑤Y2についても、被疑事件の容疑が成立する以上、新聞記載しても、特段の事情が無い限り、公益を図るものとして、違法性を欠くとした。

なお、本件は、上告されている。

本件は、事実関係が複雑かつ微妙な事案であるが、BC間の賃貸借契約の特異な二面性を指摘した点、及びこれまでの判決等との論点の差を明確に指摘した点、控訴審判決には、説得力がある。

(調査研究部調査役)