

最近の判例から (1)

いわゆる「仕切り売買」の報酬合意のうち、
宅建業法の上限を超える部分は無効とされた事例

(大阪高判 平17・11・1 判例集等未掲載) 中島 修一

いわゆる「仕切り売買」における売主と媒介業者の報酬合意のうち、宅建業法に定める報酬上限を超える部分について無効とされた事例 (大阪高裁 平成17年11月1日判決 認容上告不受理 判例集等未登載)

1 事案の概要

平成15年8月、売主Xが媒介業者Yに対し、X所有の不動産5件 (以下「本件各不動産」という。) を販売することを委託し、Yがこれを承諾したので、売買の媒介契約 (以下「本件契約」という。) が成立した。

Xは、本件各不動産を平成15年9月から平成16年2月にかけて次のとおり売却し、Yは報酬合計1,020万円を受領した。

<対象不動産>	<代金額>	<報酬額>
本件不動産1	1080万円	180万円
本件不動産2	1120万円	220万円
本件不動産3	1100万円	200万円
本件不動産4	1130万円	230万円
本件不動産5	1490万円	190万円

その後、Xは、①契約上、Yの報酬額は「売買代金の3%+6万円」とされ、Yはこれとの差額を不当に利得している ②仮に上記のような実際の報酬合意があったとしても、宅建業法46条1項及び国土交通大臣の告示による報酬制限額を超える部分は無効であると主張して、報酬の返還を求めた。

これに対しYは、①本件契約は1件当たり900万円がXの手元に残るように、それを超

える金額を販売経費としてYが受領する契約で、業界では「仕切り売買」と呼ばれるものであり、Yの受領した上記金員は正当な報酬である。②本件契約は単なる媒介契約ではなく、宅建業法46条1項の適用はない。③仮に本件契約の報酬約定が宅建業法46条1項違反としても、Xはもともと宅建業の免許を有して不動産媒介業を営んでおり、上記報酬約定が同法違反と知った上で、支払ったものであるから、非債弁済としてその返還を求めることはできないと主張した。

地方裁判所は以下のように判示し、Xの請求を棄却した。

①Xは、本件各不動産の売却依頼につき、その報酬は売買代金の3%+6万円の約定であったと主張するが、実際にはYが合計1,020万円を売却代金から取得した際、Yはその都度領収書を発行しており、Xもこれを受け取っていることなどを考慮すると、Xの主張はにわかには認めがたい。すなわち、XはYが主張する報酬合意のもとに、本件土地建物の売却をYに依頼したものと認められる。

②XとYの報酬合意は、宅建業法46条1項および国土交通大臣告示によって定められた仲介報酬の最高額を超える合意であり、これを超える部分は無効であるとXは主張する。報酬告示においても、特別に要した広告費用は報酬とは別に請求できる場合があるが、これらを安易に認めると報酬制限を

骨抜きにしてしまう結果となり、その許否は慎重に行う必要がある。本件においては、販売活動に要した費用の支出に確たる裏付けがあるわけではなく、本件における報酬合意は、仲介報酬の制限規定を潜脱する合意に他ならず、同制限規定に違反する限度で無効である。そうするとYが取得した1,020万円から同制限規定による報酬額207万6,000円を控除した812万4,000円は不当利得であると認められる。

- ③しかし、Xは、過去に不動産仲介会社を経営したことがあり、宅建業法46条の制限を知っていたことが認められ、Xは上記報酬制限を超える仲介報酬を支払う義務がないことを知りながらこれを支払ったものといわざるを得ず、XのYに対する不当利得返還請求はこれを認めることができない。

2 判決の要旨

地方裁判所の判決を不服としたXは控訴し、高等裁判所は以下のように判示し、Xの請求を認容した。

- (1) 本件契約のような仕切り売買は、不動産業界においてはしばしば行われており、Xがそれを知らないはずがないこと、Yが現にY主張の報酬合意に沿った金員を受領していることからすれば、Y主張の報酬合意があったものと認めるのが相当である。
- (2) 宅建業法46条1項は強行法規であるから、これを超える契約部分は無効であり、Y主張の報酬合意は国土交通大臣告示所定の最高額を超える分について無効であるというべきである。これについて、Yは仲介契約を超えるような特別の業務を行い、また、特別の広告を実施したと主張するが、認めることはできない。
- (3) Yの主張する非債弁済が成立するためには、「債務の不存在を知っていること」の

立証が必要であるところ、XがY主張の報酬合意が私法上も無効であることまで明確に知っていたとは推認できない。

- (4) Xが本件各不動産の販売を急いでいることを理由にYが過大な報酬を要求したものであること、Yの仲介業務完了後、Xはその報酬合意の相当性に疑問を持ち、業界団体に苦情を申し出て、その後本訴に至ったことを勘案すれば、Xの請求が信義則違反ないし権利の濫用にあたるとはいえない。
- (5) よって、Yが取得した1,020万円から宅建業法による報酬上限である207万6,000円を控除した812万4,000円はYの不当利得であるから返還せよ。

3 まとめ

一審と二審とで、不当利得返還請求に関する結論は異なっているが、報酬上限を超える部分については、いずれの判決も、宅建業法46条は強行法規であり、仲介報酬の制限規定を潜脱するものであって、無効であるとの判断を下している。

行政処分の可能性もあるのであり、宅建業者は、安易な契約は慎むべき、といえよう。

なお、Yが上告したが、最高裁は上告不受理の決定を下している。

(調査研究部調査役)