

最近の裁判例から (9) – 宅建業者の名義貸し –

無免許者が宅建業者の名義を借りて取引を行い両者間で利益を分配する合意は公序良俗に反し無効とされた事例

(最三判 令 3・6・29 裁判所ウェブサイト) 中戸 康文

宅地建物取引業の免許を受けない者が、宅地建物取引業を営むために宅地建物取引業者からその名義を借り、当該名義を借りてされた取引による利益を両者で分配する旨の合意は、宅地建物取引業12条1項及び13条1項の趣旨に反するものとして、公序良俗に反し、無効であるとされた事例（最高裁第三小法廷令和3年6月29日判決 裁判所ウェブサイト）

1 事案の概要

平成28年10月頃、X（個人）は、Aと共に、Xが専任の宅地建物取引士であるB社での勤務を続けつつ、その人脈等を活用して、新たに設立する会社において不動産取引に係る事業を継続的に行う計画を立てた。

その後、Y2（個人）が上記計画に加わり、平成29年1月、Y1（不動産業者）を設立して、Y2が代表取締役役に就任し、同年2月Y1は、Y2を専任の宅地建物取引士として宅地建物取引業の免許を受けた。

仲介業者Cから、D所有の土地建物（本件不動産）の紹介を受けたXは、上記計画の事業として本件不動産の取引を行うことにしたが、Y2に対する不信感から、Y1の名義使用は、本件不動産の取引に限ることにしようと考え、Aを通じてY2と協議し、同年3月7日、Y1とXとの間で、下記の本件合意が成立した。

ア 本件不動産の購入及び売却についてはY1の名義を用いるが、Xが売却先を選定した上で売買に必要な一切の事務を行い、

本件不動産の売却に伴って生ずる責任もXが負う。

イ 本件不動産の売却代金はXが取得し、その中から、本件不動産の購入代金及び費用等を賄い、Y1に対して名義貸し料として300万円を分配する。Y1は、本件不動産の売却先から売却代金の送金を受け、同売却代金から上記購入代金、費用等及び名義貸し料を控除した残額をXに対して支払う。

ウ 本件不動産に係る取引の終了後、XとY1は共同して不動産取引を行わない。

同年3月、Y1は、本件不動産について、売主Dより、代金1億3000円で購入する売買契約を、また、同年4月、買主Eに対し代金1億6200万円とする売買契約を締結した。これらの売買契約については、Xが売却先の選定、仲介業者Cとのやり取り、契約書案及び重要事項説明書案の作成等を行った。

同年4月、Xは、本件不動産の売却代金からその購入代金、費用等及び名義貸し料を控除した残額2319万円余を、売却代金の送金を受け次第、本件合意に基づき支払うようY1に求めた。

しかし、Y1は、自らの取り分が300万円とされたことなどに納得していないとしてその求めに応じず、上記計画事業への関与継続を希望するなどしていたが、同年5月、本件合意に基づく支払の一部として1000万円を支払った。

その後、Xは、Y1・Y2に対して1319万円余の支払を求める訴訟を提起、Y1はXへ

の1000万円の支払は法律上の原因のないものであったとして返還等を求める反訴をした。

一審は、X、Y 1の請求いずれも棄却、控訴審は、XのY 1に対する1319万円余の請求を認め、他の請求は棄却した。Y 1が上告。

2 判決の要旨

最高裁判所は、次のように判示し、原審判決を破棄して、本件を原審に差し戻した。

(1) 宅建業法は、宅建業を営む者について免許制度を採用して、欠格要件に該当する者には免許を付与しないものとし、免許を受けて宅建業を営む者（宅建業者）に対する知事等の監督処分を定めている。そして、同法は、免許を受けない者（無免許者）が宅建業を営むことを禁じた上で（12条1項）、宅建業者が自己の名義をもって他人に宅建業を営ませることを禁止しており（13条1項）、これらの違反について刑事罰を定めている（79条2号、3号）。同法が宅建業を営む者について上記のような免許制度を採用しているのは、その者の業務の適正な運営と宅地建物取引の公正とを確保するとともに、宅建業の健全な発達を促進し、これにより購入者等の利益の保護等を図ることを目的とするものと解される（同法1条参照）。

以上に鑑みると、宅建業者が無免許者にその名義を貸し、無免許者が当該名義を用いて宅建業を営む行為は、同法12条1項及び13条1項に違反し、同法の採用する免許制度を濫脱するものであって、反社会性の強いものというべきである。そうすると、無免許者が宅建業を営むために宅建業者との間でするその名義を借りる旨の合意は、同法12条1項及び13条1項の趣旨に反し、公序良俗に反するものであり、これと併せて、宅建業者の名義を借りてされた取引による利益を分配する旨の合意がされた場合、当該合意は、名義を借り

る旨の合意と一体のものともみべきである。

したがって、無免許者が宅建業を営むために宅建業者からその名義を借り、当該名義を借りてされた取引による利益を両者で分配する旨の合意は、同法12条1項及び13条1項の趣旨に反するものとして、公序良俗に反し、無効であるというべきである。

(2) 事実関係等によれば、本件合意は、無免許者であるXが宅建業者であるY 1からその名義を借りて本件不動産に係る取引を行い、これによる利益をXとY 1で分配する旨を含むものである。そして、Xは本件合意の前後を通じて宅建業を営むことを計画していたことがうかがわれる。これらの事情によれば、本件合意は上記計画の一環としてされたものとして宅建業法12条1項及び13条1項の趣旨に反するものである疑いがある。

原審は、上記事情を考慮せず、Y 1の本件合意内容は同法に違反する旨の主張について審理判断することなく本件合意の効力を認めたものであり、この判断には判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。

(3) 以上によれば、原判決中、Y 1敗訴部分は破棄を免れない。そして、本件合意の効力等について更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻すこととする。

3 まとめ

本件は、無免許者が宅建業者の名義を借りて取引をした利益を両者で分配する合意は、公序良俗に反し無効と判示した最高裁判決である。

宅建業者・宅建士においては、本件のような利益分配合意が、刑事罰の定めがある無免許営業や名義貸に該当することについて、今一度確認を行なうとともに、従業者へ周知されることが望ましいと思われる。

（調査研究部上席研究員）