

## 最近の裁判例から (6)－報酬支払請求－

## 住宅ローン利用を前提とする投資用不動産の買主紹介の業務委託契約は、公序良俗に反し無効とされた事例

(東京地判 令6・1・19 判例秘書登載 L07930380)

住宅ローンを利用した投資用不動産の買主を紹介する業務委託契約を締結した受託者が、委託者へ報酬の支払いを求めた事案において、当該業務は、金融機関に対して買主に詐欺行為をさせることが前提で、その内容は公序良俗に反し無効として、その請求を棄却した事例

## 1 事案の概要

令和元年6月、AはB社を退職し、B社との間でAが不動産売上の買主をB社へ紹介し、B社がAへ固定報酬（月額40万円）、歩合報酬（不動産売上により発生する利益の30%）及び、必要経費を支払う内容の業務委託契約（本契約）を締結した。なお、本契約は買主の住宅ローンを利用した投資用不動産購入が前提となっていた。

同年8月、AはX社（原告、宅建業者）を設立し、本契約についてX社はB社と、AからX社へ契約上の地位を移転する合意をし、B社はXへ本契約に基づく報酬を支払っていた。

令和2年7月以降、X社は、B社でAと同僚であったCが設立したY社との業務委託契約に基づき、3案件を成約させたが、Y社は報酬を支払わなかった。

このため、X社はY社に対し、本契約について、B社からY社へ契約上の地位が移転されたとして、3案件に関する報酬等を請求したが、Y社が、本契約の内容を承知しておらず、B社の契約上の地位をY社が引き継ぐ旨

の合意はしていない等として支払いを拒否したため、X社はY社を提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、X社の請求を棄却した。

### (認定事実)

CはY社を設立後、X社と歩合報酬型（不動産売上により発生する利益の30%）の業務委託契約を締結していたことが認められる。なお、本契約におけるB社の契約上の地位をY社へ移転する合意があったことや、固定報酬を支払う合意があったとの事実を認めるに足りる証拠はない。

上記業務委託契約に基づき、Y社はX社から紹介された投資用不動産を仕入れ、これをX社から紹介された買主へ売却し、買主から売却した不動産を借り上げて、第三者へ賃貸する事業を行っていた。一方、X社は、投資用不動産を見つけ、Y社へ買主を紹介し、買主に対し、金銭を借り入れる際の説明や物件の引渡し等を行う業務を行っていた。また、買主の投資用不動産購入資金は、住宅ローンの利用を前提とし、借り入れの際、金融機関に対し、どのように対応すべきか等の手順の教示もX社において行うこととされていた。

ところで、住宅ローンを取り扱っている金融機関では、自ら居住するつもりがなく投資目的で住宅を取得することは、住宅ローンとしては認められておらず、虚偽の内容で融資を受けることは詐欺罪等に当たり、警察への

通報や残債務の一括請求を行う場合があることを住宅ローン利用者に対し、注意喚起している。

よって、業務委託契約における投資用不動産購入の住宅ローン利用は認められておらず、利用した場合には、金融機関に対する詐欺行為に当たり得ると警告されている借入行為を買主に行わせることを前提に、不動産の売買について、X社がY社に買主を紹介し、X社が買主に対し金融機関から住宅ローンでの融資を得る手順を教示する等、X社において投資用不動産の売買に関する諸準備を行い、その結果、Y社と買主との間で成立した不動産売買契約でY社が得た利益をX社とY社とで分配する旨の合意をしており、3案件についても、X社が買主に対し住宅ローンでの融資を得る手順の教示等を行っていたことが認められる。

そうすると、業務委託契約は、X社とY社との間で、買主に対し、金融機関に対する詐欺行為をさせることをX社に委託する内容といえることができ、それによって得られた利益を、X社とY社との間で分配するものであるから、その内容は、公の秩序及び善良の風俗に反することは明らかであり、業務委託契約は公序良俗に反し無効といえる。

#### (結論)

これに対し、X社は、投資用不動産の購入に住宅ローンを用いる事案で、逮捕・起訴された事案はないことを主張するが、仮に、逮捕・起訴された事案がなかったとしても、そのことによって、X社とY社が行っていた行為が金融機関との関係で許される行為とはいええず、X社の主張は理由がない。

また、X社は、X社がY社から指示を受けて行動していたものであり、X社よりY社の方が悪質であるから、Y社が公序良俗違反を主張することは信義則に反し、Y社は公序良

俗に反することを主張する適格を有しない旨を主張する。確かに、業務委託契約において、Y社が買主との売買契約の当事者となり、売買により得た利益の70%をY社が得る内容であったことは認められる。しかし、客の紹介や金融機関から住宅ローンで融資を得る手順の教示等はX社が行っていたことから、住宅ローンを利用した投資用不動産購入におけるX社が果たしていた役割は決して軽視できず、Y社が売買契約の当事者となり、利益の70%を得ていたことをもって、Y社が業務委託契約の公序良俗違反を主張することができないということとはできず、X社の主張は採用できない。

業務委託契約に基づく報酬や費用が生じていたとしても、当該契約が公序良俗に反し無効である以上、X社はY社に対し、これを請求することはできない。

### 3 まとめ

投資用不動産の購入に際し、買主に住宅ローンを不正利用させた媒介業者に対する処分事例として、大阪府が令和3年6月に下した業務停止処分のほか、民事上の責任として損害賠償請求が認められた事例（RETIO 128-148）がある。

なお、X社は控訴しているが、東京高裁令和6年7月17日判決にて棄却されている。