

最近の判例から (15)

宅建業法上の報酬額規制が 一般私人に類推適用されなかった事例

(札幌地判 平成15・6・26 ホームページ下級裁主要判決情報) 三橋 一郎

宅地建物取引業法第46条1項による報酬額の規制は、業者でない一般私人に対する土地売買契約の委任の場合に類推適用されないとされた事例(札幌地判 平成15年6月26日判決 ホームページ下級裁主要判決情報掲載)

1 事案の概要

Xは、平成11年9月、Yに対し、X所有の宅地(約297㎡、以下「本件宅地」という。)を売却するについて、地上建物の借家人の立退き等の諸条件の整備及びそれに伴う金銭の授受について委任した。

Xは、同月、Yに対し、「私は、本件宅地を売却するに当り、本件売却益に伴う税金を含め、私の手取り額を1,000万円で承諾することを確認致します。」との趣旨の「確認承諾書」と題する書面を差し入れ、Yと合意(以下「本件報酬特約」という。)した。

Xは、平成13年3月、Yに対し本件宅地の売却を委任した、同日、Yは、Xを代理して、訴外Aに対し、本件宅地を1,728万円で売却し、Aから、手付として340万円を受領し、同年6月、残代金1,388万円を受領した。

Yは、本件委任事務を処理する費用として、Xの承認の下に、弁護士費用、借家人立退料、解体費用、登記手続費用等合計334万円余を平成11年10月から平成13年7月までの期間に立替え又は支出を行った。

Yは、平成13年6月、Xに対して委任事務終了に基づく返還金として、1,000万円を支

払った。Xは、同年7月、Yに対し、報酬として、100万円を支払った。

これに対しXは、Yに対し、①宅地建物取引業法による報酬額の規制は、宅建業法の免許を受けた業者でない者による媒介契約にも類推適用され、本件宅地の売買価格は1,728万円で、報酬告示による報酬額は57万余円となり本件報酬特約のうち、この額を超える報酬を被告に与える部分は無効であり、また②本件報酬特約は、原告に対し、租税を除いた手取りで1,000万円を確保させ、その余を被告の報酬及び経費精算に充てるとの趣旨であり、譲渡所得税308万余円、住民税92万余円であり、仮に特約が有効であるとしても、Xが手取りで1,000万円を確保するには、Yから、さらに上記合計400万余円の支払を受けなければならないこととして訴を提起した。

2 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のような判断を下した。

(1) 本件報酬特約の効力について

宅建業法46条1項及び報酬告示が、報酬額の最高額を定めているのは、業者が、営業上の動機から、依頼者の無知、無経験につけ込んで、不当に高額な報酬を取得することを防止し、依頼者を保護するという目的に出たものである。このような報酬額規制の趣旨にかんがみると、宅建業法による免許を受けていない業者に対する取引の依頼についても、同

法46条1項及び報酬告示による規制は類推適用されると解すべきであるが、業者ではない一般私人に対する依頼の場合には、上記のような営業上の動機を考慮する必要はなく、上記規制は類推適用されないと解するのが相当である。

のみならず、Yは、Xから、本件宅地上の建物の賃借人の立退き交渉及びそのための弁護士への委任等に関する事務、同建物の取壊しに関する事務を受任してこれを遂行したことが認められ、これらは、単に本件宅地の売却の媒介とは別の作業というべきであり、媒介の報酬とは別個に報酬の対象となり得ると評価される。この点からもYの受任事務全体について、上記の規制が適用されるというXの主張は採用できない。

(2) 本件報酬特約の趣旨について

本件報酬特約に係る書面（前記）の記載は、原告の受領する1,000万円につき、「手取り額」との文言を用いているものの、「本件売却益に伴う税金を含め」との記載と併せて読めば、Yは売却代金からXに1,000万円を交付し、Xはその中から租税等を支払い、その余の代金はYが報酬及び経費清算に充てるという趣旨と解される。

(3) よって、本件請求は失当であるから棄却する。

3 まとめ

宅地建物取引業の業務が国民生活と関係が深く、消費者に対して、適正な費用でその媒介等が行われることを保証し、その保護を図る必要性から、その対象が業として行う者であり、全くの私的関係から委任を受けた一般私人に及ぶものではないことを判示している。加えて、宅建業法による免許を受けていない業者についても類推適用されると明言していることは注目される。

また、本件判決は、交渉、書面交付時には、当事者間においての、依頼内容等の確認の重要性を示唆している。

(調査研究部調査課調査役)