

最近の判例から (7)－不動産コンサルティング契約－

締結された不動産コンサルティング契約は、弁護士法違反の行為を中心的業務とし、その報酬は暴利を得るものであるから、全体として公序良俗に違反して無効とした事例

(東京地判 平25・9・3 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

破産管財人が、借地権者（破産者A）と宅建業者との間で締結された「不動産コンサルティング業務契約」は、実質は媒介契約であるところ、その約定報酬額は暴利であり、暴利行為又は不公正な取引行為等で無効であるとして、宅建業者に対し、借地権等の売却で支払った報酬のうち、報酬告示で定められた上限額を超える部分の返還を求めた事案において、本件コンサルティング契約は、実質的には弁護士法違反の行為を中心的業務とし、それに対する対価の支払を合意するもので、その額は暴利を得るものであるから、全体として無効であるとして、不当利得返還請求を認容した事例（東京地裁 平成25年9月3日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

借地権及び借地上の建物（以下「本件建物」という。）を所有するAは、本件建物のリフォーム費用や生活費、パチンコ等の負債が約800万円に上り、その支払いを滞り、借地の地代も滞納し、それらの弁済のために本件建物の売却を考え、宅建業者Y（被告）と、平成20年7月、「不動産コンサルティング業務契約」（以下「本件契約」という。）を締結した。

本件契約には、受託業務内容として、Aの希望する本件建物の換金を実現することを業務とするとして、譲渡承諾取得とその後の売却等が記載され、報酬規定として、Yの報酬

は、本物件の換金価格（Aの手取り金額）を2,000万円とし、それを超える金員をYの報酬とすると記載されている。

地主Dは譲渡承諾を拒否していたが、最終的にはDが自ら2,700万円で買い取るようになった。そのころ、Yの従業者Eは、Aに対し、Aの手取り金額を2,000万円から1,500万円に減額する旨を申し出、同年12月6日、その旨の合意書作成した（以下「本件報酬合意」という。）。

同年12月25日、Aは、Dとの間で本件建物及び借地権を代金2,700万円で売り渡す売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。平成21年3月31日ころ、Yは本件報酬合意に基づく1,200万円を受領した。

Aは、売却により取得した金員の多くを費消し、平成22年1月、破産手続を申立て、平成23年3月、破産手続開始決定を受けた。

選任された破産管財人X（原告）は、本件契約は「不動産コンサルティング業務契約」と称してはいるが、実質は、借地権付建物の売却を目的とする不動産媒介契約に過ぎず、暴利行為であり、公序良俗違反により無効である等と主張し、媒介の報酬上限である91万円を控除した残金である1,108万円余の返還を求めて提訴した。これに対し、Yは、本件契約の目的は、負の資産を正常に取引可能な資産にバリューアップすること（資産価値向上）にあるから、不動産コンサルティング業

務そのものであるなどと主張して争った。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判断して、Xの請求を認容した。

(1) 本件契約が公序良俗違反で無効であるかについて

被告会社又はその従業員Eが行った行為のうち不動産媒介の域を逸脱したもの、とりわけ、地主Dに地代の受領を求めたり、これを供託する行為は、AとDとの間において、Aの債務不履行により消滅しかかっていた借地権の保全を図ろうとするものであり、また、根抵当権者に対して交渉する行為は、根抵当権者が取ろうとしていた法的手続について、本件建物の処分時に一括弁済することを条件として競売申立てなどの猶予を求めるものであり、いずれも他人間にすでに生じている法的紛争に介入して、権利の保全を図るために行う交渉行為であって法律事務であるといわざるを得ない。しかも、被告会社が得た報酬を見ると、その額は売却代金2,700万円のうち1,200万円もの高額であって、暴利といえるべきである。

本件契約は、これを単なる不動産媒介ということはできないが、少なくとも本件報酬合意が成立した時点においては、実質的に弁護士法72条（非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止）違反の犯罪行為を行うことを中心的業務とし、それに対する対価の支払を合意するものであり、しかも、その報酬は暴利を得るものであるから、全体が公序良俗に違反して無効といえるべきである。そうすると、本件契約に基づいて被告会社に支払われた1,200万円は全額法律上の原因のないものであるから、被告会社にはその不当利得返還義務がある。

(2) 被告会社の不法行為責任の有無について
被告会社の従業員Eが行った行為は、公序

良俗に反する違法な契約に基づいて報酬名下に金員を受領したものであるから、違法な行為といえるべきであり、Aはこれに基づいて本来支払う必要のない金員を報酬名下に支払い、損害を生じたといえることができるから、Eの行為は、故意又は過失により他人の権利を侵害したものと見て、不法行為を構成する。

そして、Eの上記行為は、被告会社の事業の執行について行われたものであるから、被告会社は使用者責任を負う。

3 まとめ

本件コンサルティング契約の受託業務の内容は、①譲渡承諾取得とその後の売却、②底地の買取とその後の売却、③底地と本件建物の交換とその後の売却、④地主への本件建物の売却、これらの目的達成をその業務とすると定めている。借地権付建物の売却において、底地権者（土地所有者）の譲渡承諾を得るための交渉、底地権者への売却交渉、抵当権者への交渉等は、売却を実現するために必要な交渉業務であり、契約の成立に向けての不可欠な媒介業務である。本来の媒介業務であるこれらの交渉業務を業務委託契約やコンサルティング契約として締結しても、媒介報酬以外の報酬の対価とすることはできない。宅建業法の解釈・運用の考え方は、宅建業者自らも積極的に「媒介業務以外」の不動産取引に関連する業務の提供に努めることが期待されているとし、これを行う場合は、媒介業務との区分を明確にした不動産コンサルティング契約を締結することを求めている。業務委託契約やコンサルティング契約に関する相談は少なくないが、その業務内容は媒介業務に含まれる業務であることが多い。「不当に高額の報酬を要求する行為」は宅建業法47条二号違反に該当することを確認されたい。

（調査研究部前上席主任研究員）