

最近の裁判例から (10) – 無免許営業 –

売主宅建業者に対して売買契約締結に係る業務委託契約に基づく委託料の支払いを求めた非宅建業者の請求が棄却された事例

(東京地判 令 3・3・29 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

売買契約締結に係る業務委託契約を売主宅建業者と締結して業務を受託した非宅建業者が、受託した業務を行ったにもかかわらず、売主業者が業務委託料の残額を支払わないとして、その支払いを求めた事案において、業務を受託した非宅建業者の支払い請求が棄却された事例（東京地裁 令和3年3月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年6月、Y（被告・宅建業者）は、東京都内の店舗兼事務所ビル（本物件）について、所有者Aとの間で売買契約（売買契約1）を締結した。

同年7月、売買契約1の決済前であったが、Yは宅建業者Bに、本物件を1億3000万円で売却する売買契約（売買契約2）を締結した。

その頃にYは、X（原告・非宅建業者）との間で、①Yが本物件の売却に関する業務をXに委託し、②業務委託料を1000万円とし、③平成30年8月31日（残金決済時）にYはXにこれを支払う、とした業務委託契約（本委託契約）を締結し、YはXにその業務委託料の一部として、100万円を支払った。

平成30年12月、売買契約2は合意解除され、その頃に売買契約1も解除された。

その後、Xは本委託契約に基づく業務委託料の残額（900万円）について、Yに支払いを求めたものの、Yはこれに応じなかったことから、令和2年5月、XはYにその支払いを求めて提訴した。

これに対してYは、①売買契約2の残金決済を本委託契約に基づく業務委託料の支払いの停止条件とする特約をしていた、②本委託契約の業務委託料は、実質的に不動産売買の媒介報酬で、宅建業の免許を有しないXの行為は、宅建業法（12条1項）で定める無免許営業の禁止に抵触するうえ、その報酬も宅建業法（第46条）が規定する水準を超えるものであり、公序良俗に反して無効である等として争うとともに、令和3年1月、既払金（100万円）の返還を求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X・Y両者の請求をともに棄却した。

（停止条件の特約の有無）

たしかに、本委託契約書には、弁済期の記載欄に「(残金決済時)」との記載があることが認められるが、①平成30年7月にYはXに対して本委託契約の業務委託料の一部として100万円を支払っていること、②本委託契約書には、弁済期が平成30年8月31日と記載され、その記載のうち「8」と「31」が手書きであり、その右方の「(残金決済時)」の記載は不動文字であること、③売買契約2における残金決済日が同年9月28日とされていること、が認められる。よって、「(残金決済時)」の記載は、特段の意味を有しない余事記載とみる余地がある上、仮に何らかの意味を有するとしても、不確定期限の定めである可能性を否定することができない。

以上に照らすと、XとYは本委託契約の締結の際に売買契約2の残金決済を停止条件とする旨の特約をしたとは認められない。
(本委託契約が公序良俗に反して無効か)

宅建業法は、宅建業を営む者について免許制度を実施し、免許制度は同法の業者に対する統制の根幹であるところ、免許交付については一定の欠格事由が規定されており、無免許での営業には刑事罰が科されることとされ、宅建業者の報酬額にも制限が課されている。

一方、宅建業法は、無償で不動産取引の仲介契約を受託者として締結することを禁止しておらず、無免許者に不動産取引の仲介を委託した者に対して刑罰による制裁を予定していない。そうすると、そのような契約の内容自体は、社会の倫理的非難を受けるものではないといえる。また、不動産取引の仲介の委託者が受託者の仲介行為により不動産取引を成立させた場合、委託者がその仲介行為の成果を受けていることは、当該受託者が無免許者であるときであっても変わりがない。

以上に照らすと、無免許者の締結した仲介委託契約に基づく仲介報酬請求権は、裁判による強制力をもって実現を求めることができず、無免許者の締結した仲介委託契約が直ちに無効であるとはいえないものの、宅建業法の目的が購入者等の利益の保護にあることに照らすと、宅建業者が同法上受けることができる報酬の上限を超えて報酬を収受することは、公序良俗に反して許されないと解され、このことは、無免許者である場合においても同様であると解するのが相当である。

これを本件についてみるに、XがYと本委託契約を締結することは、宅建業を営むものと認められ、本委託契約のうち宅建業者が同法上受けることができる報酬の上限を超える

部分は公序良俗に反して無効であり、かつ、本委託契約の報酬請求権は、上記上限の範囲内においても、裁判による強制力をもって実現を求めることができないと認められ、Xの請求は理由がない。

一方、Xが宅建業免許を有しないことにより、本委託契約が直ちに無効になるとは認められず、その委託料の支払いが法律上の原因を欠くとも認められないことから、Yの反訴請求も理由がない。

3 まとめ

本件は、無免許者による業務委託料名目の媒介報酬の請求と、委託者からの支払い済報酬の返還請求がともに棄却された事例である。

これまでも「無免許者による媒介行為に対する報酬については、報酬請求権はあるものの自然債務にとどまり、裁判上の請求はできないものである」とされた事例は見られ(東京地判 平10・7・16 RETIO46-88、東京地判 平5・7・27 判例時報1495-109ほか)、本事例も同様に判断されたものと思われる。

本事例でも判示されている通り、無免許者が宅建業を営んだ場合、刑事罰が科されることとされているが、名義貸し等により無免許者の営業を幫助したとして、宅建業者が免許行政庁から処分を受けた事例(RETIO88-86ほか)も見られることから、宅建業者としては、従業者の行為も含め、自己の名義を貸す等無免許者の営業に手を貸す行為のないよう十分に注意していただきたい。

(調査研究部主任研究員)