

最近の判例から (9)

土地購入者と仲介業者との間において、当該土地開発計画の立案等の事務を行うことを内容とする準委任契約の成立が否定された事例

(大阪高判 平21・1・28 判時2042—9) 松木 美鳥

土地の売買を仲介した宅建業者が購入者に対し、当該土地の開発行為許可申請手続等に関する事務を行うことを内容とする準委任契約を締結したとして、当該委任事務の履行の報酬として1,000万円の支払を請求した事案において、当該準委任契約の成立が否定され、また、成立したとしても高額な報酬は宅建業法46条2項に違反し、無効であるとされた事例（大阪高裁 平成21年1月28日判決 取消上告 判例時報2042号9頁）

1 事案の概要

宅建業者Xは、Zから農地858㎡及び60㎡（以下「本件土地」という。）の売却の仲介を依頼された。Xは、本件土地を宅地に転用することが可能であるとの見通しを伝えた上で、Y（宅建業者）に本件土地の購入を打診したところ、Yは、本件土地上に建物を建設して分譲販売しようと思い、その購入を決めた。YとZは、平成17年4月27日X同席の上、本件土地の売買契約の契約書にそれぞれ署名・押印したが、この契約書には、本件土地の売買代金3,080万円と記載されていた。また、このとき、YとZは、Yが銀行から融資を受けるために作成された本件土地の売買契約書にもそれぞれ署名・押印したが、この契約書には、本件土地の売買代金が4,080万円と記載されていた。さらに同日、XとYは、

YがXに別途協力金1,000万円を支払う旨の誓約書（以下「本件誓約書」という。）に記名・押印した。ところが、YはZに対し、平成18年2月22日本件土地の残代金を支払い、所有権移転登記を経由したまま、Xに対し、協力金を支払わなかった。

そこで、Xは、本件誓約書により、XがYに代わって農地である本件土地の開発行為許可申請手続等に関する事務を行うこと、これに対する報酬は、諸経費を含めず、1,000万円とすること、この報酬の弁済期を本件売買契約の最終決済日とすることを内容とした準委任契約（以下「本件準委任契約」という。）を締結したとしてその支払を請求したが、Yは、Xから本件土地の売主Zに追加で支払う裏金として1,000万円が必要であるとの説明を受けたため、X Y間でそのことについて文書化したのが本件誓約書であり、準委任契約を締結したものではないと主張した。

原審（奈良地判平20・5・13）は、Xの請求を全部認容したため、Yが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり原判決を取消し、Xの請求を全部棄却した。

(1) 本件準委任契約の成否について

① Xは、開発許可申請手続や農地転用の届出を業として行う資格を有せず、YはXに

紹介された一級建築士に対し、本件土地の開発行為許可申請書類の作成等についての報酬を別途支払っていること。

②本件誓約書の文言だけでは「協力金」の意味について理解できないこと。また、Yがその趣旨を理解しないまま記名押印した可能性も否定できないこと。

③本件準委任契約は、本件土地の売買契約において開発行為許可等の手続義務がYにあることを前提としているが、Yがこれらの義務を負うとの認識を有していたという証拠はなく、むしろYがこれらの義務を売主Zが負うと認識していたことを窺わせる証拠ないし間接事実があること。

④これらを総合すると、本件誓約書を作成した際、これを本件土地の売主に渡す裏金に関するものというYの供述は信用でき、本件準委任契約について合意をしたというXの供述等は信用することができず、本件準委任契約が成立したとは認められない。

(2) 本件準委任契約の強行法規違反の有無

なお、仮に、X Y間で本件準委任契約が成立したとしても、この契約は、宅建業者であるXが土地の購入の媒介を委任した者であるYに対し、仲介手数料以外の報酬を求めるものと認められるから、強行法規である宅建業法46条2項に違反し、無効である。

3 まとめ

本件においては、X Y間の準委任契約の成否が問題とされているが、契約は、申込みと承諾という二つの意思表示の合致により成立することから、書証等からこれを容易に判断できない場合には、契約成立に至る過程を始めとする契約プロセスに加え、契約が成立したとされる後の客観的状況の存在や当事者の言動といった間接事実の有無を検討するのが一般である（瀧澤泉ほか「民事訴訟における

事実認定」司法研究報告書59・1・211参照）。

本判決も、書証である本件誓約書の記載内容のほか、契約が成立したとされる時の前後における当事者の言動やそれを取り巻く客観的状況を検討した上で、本件準委任契約の成立を否定したものである。

また、業者が宅地建物の売買、交換又は賃借の代理又は媒介に関して受けることができる報酬額は、宅建業法第46条に基づき、建設大臣の告示（昭45・10・23建設省告示第1552号）によって、その報酬額の最高限度額を定めている。判例は、これに違反する報酬額は無効であるとしている（最判昭45・2・26民集24巻89頁）。本判決はこれを踏まえ、本件準委任契約が成立したとしても、売買を媒介した本件土地の代金額約3割に相当する1,000万円の報酬支払を約する内容は、同法46条2項に違反するものであると判断した上で、その効力について無効としたものである。

なお、宅建業者が依頼者の特別の依頼により要した費用は、別途受領することが許される余地があるとされており（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（46条1項関係）1(6)②）、本件の場合も行政書士法等に違反しない行為に要した費用相当額に止まるものであれば認容される余地もあったと思われる。

なお、Xは宅建業法36条（契約締結等の時期の制限）違反に当たると見られるほか、本件判決はX Y間、X Z間で媒介契約が成立したと認定しているが、媒介契約書は作成されていないようであり、34条の2（媒介契約）違反にも当たる可能性がある。