

最近の裁判例から (4)－媒介報酬－**宅建業者に支払った業務委託費は実質的には仲介手数料であるとして
その支払いに関与した理事に対する損害賠償請求が認められた事例**

(東京高判 令 6・3・28 2024WLJPCA03286010) 葉山 隆

病院建築用地の取得にあたり、買主法人が業務委託先の宅建業者に支払った業務委託費について、買主法人がその支払いに関与した理事らに対して支払額相当の損害賠償を求めた事案において、委託した業務の内容は実質的には売買の媒介業務に過ぎないとして、宅建業法で定める媒介報酬の上限額を超える部分についての請求が認容された事例

1 事案の概要

平成23年頃、A市内で病院を運営していたX（原告・買主・協同組合）は、病院の新設移転の検討を開始し、Y1（被告・X代表理事）は、面識のあった宅建業者Bに依頼する等して候補物件の収集を開始した。

平成26年6月頃、Xは、A市役所から紹介された土地（約15,422坪・本物件）を移転先とすることとした。本物件の地権者は40人以上に上ったことから、Y1とY2（被告・Xの理事兼事務部長）は、Bが地権者との交渉の中心的役割を担い、各種行政手続等でA市が協力する形で進めていきたい旨をA市に申入れ、了解を得た後、Bに係る交渉等の業務（本件業務）を委託した。

同年11月、Y1を含めたXの役職員・A市・Bらによる地権者向け事業説明会が開催された。その後Bらが、地権者に戸別訪問する等して、翌年2月頃までに本物件への病院建設に必要な都市計画法上の開発同意書や農地転用関係書類を大半の地権者から取得した。

平成27年6月、Xと大半の地権者との間で

売買価格（2万円/坪・総額3億466万円余）が合意に至り、本物件全体の取得の目処が立ったことから、本件業務に関し、Y1は平成26年9月付の稟議書を作成し、Y2とY3（被告・X理事兼病院長）の決裁を得た上で、平成26年10月付で概要を以下の内容とするXとB間の協定書（本件協定書）を締結した。

- ・XはBに本物件買収の代理権を付与する。
- ・XはBに本物件の購入代金・媒介報酬（売買価格×3%＋6万円）・業務委託費等として4億6266万円（3万円/坪）を支払う。
- ・Bは、①地権者から開発同意書・農転許可申請書の取得、②売買代金・各種手続きに要する費用の支払い、③その他病院建設に必要な業務、等を行う。

その後平成28年4月にかけて、上記金額が分割してXからBに支払われた。

平成27年7月、Bらが地権者を個別に訪問する等してXと大半の地権者との間で本物件の売買契約締結、引渡しがなされた。

同年9月、Xの理事会が開催され、本物件について、売買代金が3億466万円余となる旨等の報告がなされ、その取得についての承認がなされた。

平成28年5月、Xの理事会が開催され、前年度の決算報告について審議がされた際、貸借対照表上の本物件の価格が4億5657万円余とされていたことから、以前決議された売買代金と開きがあることにC理事から疑問が呈された。これに対してY1は、Bに対する業務委託費を含めた金額で計上しており、違法

性はない旨の説明を行い、翌月開催された理事会と総代会においてその決算が承認された。

その後、Xの内部でBに対する業務委託費の妥当性について問題視され、令和元年9月、Xは1億2060万円余の支払いをYらに求めて本件訴訟を提起した。これに対してYらは適正な支払いであるとして争った。

令和5年9月、第一審においてXの請求の大半（1億720万円余）を認容する判決が言い渡され、これを不服とするYらが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Yらの控訴を棄却した。

（本件業務の報酬が宅建業法に抵触するか）

XがBに委託した本件業務は、不動産売買の媒介の域を出るものではなく、媒介報酬以外に別途報酬が発生するような業務とは言い難い。宅建業法46条が、不動産の売買等の媒介の報酬の額についての基準がないことに乗じて過大な報酬が強請されることを防止する趣旨で規定されたことを踏まえると、別の名目でその定めを超える報酬を支払うこととする本件協定書の内容は、宅建業法の趣旨を潜脱するものと言わざるを得ない。

たしかに、宅建業法46条の定めを超える報酬を支払うこと自体が宅建業法に抵触する行為になるとは言えないが、「媒介報酬について、宅建業法の定めを超える部分の実体的効力は否定され、その上限額を超える定めは無効である。」（最判昭45.2.26）とされていることからすれば、これに意を払わず、無効とされる部分の報酬を支払ったYらには、善管注意義務違反ないし忠実義務違反が認められる。

（Yらは理事会の承認を得たか）

前記の通り、Yらは本件協定書締結前に理

事会の承認を得ていない。また、追認を得るにしても、宅建業法の定めを超える部分についての支払い義務は負わない旨を明示して承認を得る必要があったが、係る説明がなされたとも認められず、適切な承認を得たとも言えない。

（Xの損害について）

Bに対する支払額から売買代金等の支払額を控除した1億2060万円余が実質的なBの報酬となり、これから本件協定書ならびに宅建業法46条で定められた媒介報酬の上限額1340万円余を控除した1億720万円余がXの損害となる。

よって、Yらの控訴を棄却する。

3 まとめ

本件は、業務委託費名目で宅建業者に支払われた報酬が、実質的には媒介報酬に過ぎないものであったと判断された事例である。

裁判記録を見る限り、買主と宅建業者との間で本件協定書以外に媒介契約書が締結された形跡はなく、これは宅建業法34条の2に抵触する可能性もあるものと思われる。

国土交通省から発出されている「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（第34条の2関係11）において、宅建業者に対して「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。」とする一方で、これら関連業務を行うに際しては「あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面等により契約を締結し、成果物がある場合には書面等で交付等すること。」とされているので、これに留意して取り組んでいただきたい。

（調査研究部主任研究員）