

# 訴 状

平成 2 1 年 1 0 月 1 5 日

山口地方裁判所岩国支部 御中

原告 ■ ■ ■ ■

原告 村井 正治

原告 ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

〒273-0000 千葉県船橋市 ■ ■ ■ ■ ■ ■ (送達場所)

原告 ■ ■ ■ ■

電話 0474-00-0000

〒101-0022 東京都千代田区神田練塀町 55 番地 902 号 (送達場所)

原告 村井 正治

電話 03-3256-6866

〒739-0000 広島県大竹市 ■ ■ ■ ■ ■ ■ (送達場所)

原告 ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

電話 0827-00-0000

〒740-0000 山口県岩国市 ■ ■ ■ ■ ■ ■ (送達場所)

被告 ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

代表者 ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

電話 0827-00-0000 FAX 0827-00-0000

損害賠償等請求事件

訴訟の金額 金 00,000,000 円

貼用印紙額 金 000,000 円



購入者として、以下の概要の『横山3丁目』土地処分に関する覚書（以下「覚書」という）を締結した。（甲1号証）

#### 本契約の実態

形式上売買契約を結ぶが実態は仲介業務的処理である

購入者が行う作業

- ①本土地売却に関する企画
- ②測量・設計の依頼。官公署との連絡・調査。開発申請手続き
- ③工事の発注，施工中の監督
- ④完成宅地の販売
- ⑤本事業の清算業務。

#### 物件の表示

岩国市横山三丁目420番 宅地 1,078.61 平方メートル

同所同番2 山林 1,764.60 平方メートル

上記物件を6区画に分割して販売

#### 収支の試算

収入 土地予定売却代金 00,000,000 円

水道負担金 000,000 円

支出 工事費等 00,000,000 円

■■■■分 0,000,000 円（売上額の10%）

■■■■■手数料 0,000,000 円（2.5%＋消費税）

特約 土地売却が予定価格で売却出来ない場合は当事者全員で協議をし、価格等の見直しを行う。

（2）覚書締結に関して、被告は原告に以下のような説明をした。

- ①原告らが本件土地を処分する場合、不特定多数に反復継続して土地を売却することは宅地建物取引業法違反に該当する。
- ②上記法律違反を回避するために本来は仲介業務的処理を行う被告

が名目的に土地を購入せざるを得ない。

③以上の形式をとるため、被告の報酬は宅地建物取引業法第46条に拘わらず決定される。

(3)平成19年11月16日、A区画からF区画までの6区画に分割して造成した工事に関する検査済証を岩国市が発行した。

(4)平成20年2月28日から平成21年2月17日にかけてC区画を除く5区画を4者に売却され、原告らは被告より以下の内容の清算を受けた。

売却価額 合計金 00,000,000 円

工事費等 合計金 00,000,000 円

■■■■報酬 0,000,000 円

■■■■■手数料 0,000,000 円

清算支払額 金 00,000,000 円

(5)未売却のC区画は、覚書によると予定売却額は金00,000,000円であり、平成21年2月25日、被告からC区画の売却を行わずに業務を終了すると報告がされた。

(6)平成20年12月26日、金0,000,000円が原告村井に対し、平成21年3月31日、金0,000,000円が原告■■■および原告■■■に対し、被告より精算金としてそれぞれ支払われた。

(7)平成21年6月1日、■■■■■が覚書記載の自己の手数料を全額放棄する旨を原告らに申し出た。(甲2号証)

### 3 未売却地の売却価格公表による損害

(1)被告は、未売却であるC区画について、独断で売買価格を00,000,000円と現地において掲示板で公示する方法等で公表しているが、この価格は原告らが承諾したものではなく、被告が権限なく行ったものである。

- (2) C区画は金 00,000,000 円で売却を予定されていたにも関わらず、被告の上記公表により、事実上の価格が決定されてしまった。
- (3) 以上の被告の行動は、原告らの有する自己所有土地の処分価格決定権を理由無く奪ったもので、被告は予定価格との差額を補填する必要がある。

#### 4 原告の主張

- (1) ■■■■■が放棄した金員は、被告が清算し、原告らに支払われなければならない。
- (2) 平成 19 年 3 月 30 日付けで原告及び被告の間で締結された覚書は第 1 条に記載のあるように、その実態は仲介業務であり、その契約の形式上の如何に拘わらず、被告は宅地建物取引業法第 4 6 条の適用を受ける。従って、被告の受けるべき報酬は、売却代金の 3 % に 6 万円を加算した金額が上限となり、被告の主張する報酬額との差額は原告らに返還する義務がある。尚、被告の受けるべき報酬の算定基準は覚書に記載された売却予定額となる。
- (3) 被告が、従前の経緯 (4) に記載した清算事務で根拠としている工事費等金 00,000,000 円は、原告らの了解を得るところか、原告らに全く知らせずに独断で発注した結果要した費用であり、原告らは覚書に記載された費用以上を負担する義務はない。従って、その差額は被告の負担となるべき金員である。
- (4) 被告は、覚書第 9 条の特約に違反し、原告らに無断で、売却済みの各区画の土地の売却額を変更しており、その差額は被告の負担において清算されるべきである。

#### 5 損害

被告は、原告らに対し、前述した未精算金および損害賠償金を支払うべき義務を負担しており、その金額、算出基準額及び原告らの受けた

精算金をまとめると以下のとおりとなる。

清算前の基準額

土地売却予定額（未売却のC区画を除く） 金 00,000,000 円

水道負担金（15万円×5区画） 金 000,000 円

合計 金 00,000,000 円

被告が控除すべき金額

覚書による工事費等 金 00,000,000 円

被告の受けるべき報酬額（3%+6万円+消費税） 金 0,000,000 円

原告支払済み金額 金 00,000,000 円

合計 金 00,000,000 円

未清算金額 金 0,000,000 円

未売却地の価額公表に伴う損害金 金 000,000 円

合計 金 0,000,000 円

6 覚書を売買契約とする主張について

本件覚書はその第1条にもあるように、実態は仲介業務を被告に委ねることを目的に契約されたものであり、売買契約として締結されたものではない。売買契約であれば宅地建物取引業法施行規則第15条の6第4号が求める所有権の移転先が「(当該宅地建物取引業者を含む場合に限る。)」という条件を満たしていない。

平成21年1月29日に、被告は原告村井に対して、原告及び被告間の売買契約書案を送付してきたが、そもそも原告らは被告に対して、理由なく本件土地を売却する意思はない。

当初、原告らが本件土地を6区画に分割して売却することは、宅地建物取引業法に違反するとの理由で、名目的に本件土地を原告らと被告との間の売買として扱わざるを得ないとの説明を受けたが、本件土地を2区画分ずつ原告らが遺産分割をすることでこの問題は容易に解決

できたはずであり、覚書は原告らの宅地建物取引業法に関する知識不足（特に、山口県が反復継続性が高く違法と判断する基準は公表もされておらず、原告が知る方法がない）に乗じて同法第46条を大幅に超える報酬を得る目的で締結されたものである。

また、平成20年4月にE及びF区画の売却に先立ち、担当司法書士より平成19年3月30日付合意書が送られてきて、登記処理に必要なとの事でやむなく署名・押印したが、本合意書はあくまで登記処理に必要であるため作成されたにすぎず、原告らと被告との間で所謂「第三者のためにする契約」として覚書が締結されたことを裏付ける資料とはならない。（甲3号証、甲4号証）

反対に、他の区画の所有権移転登記手続きに際しては、原告らは、各区画の最終購入者あてに直接売り渡した旨記載された売渡証書に押印して登記処理がなされている。この事は、覚書が原告・被告間の実態を伴った売買契約として締結されたものではない事を表すものである。

#### 7 覚書が売買契約と看做される場合の対応

上記では被告の業務の実態は仲介業務である可能性が高いとの前提で主張してきた。本来あってはならないことではあるが、覚書の内容には仲介業務契約（媒介）と売買契約（自己が契約の当事者）の両方の要素（但し完全なものではない）が含まれていることは事実である。仮に覚書が売買契約であると看做さざるを得ず、被告の取引態様が「媒介」ではなく「自己が契約の当事者」である場合には被告が下記の通り履行することを求める。

(1) 既売却区画における未支払金 0,000,000 円の支払いを求める。

被告が最終購入者から受け取る金額

土地売却予定額（未売却のC区画を除く）金 00,000,000 円

水道負担金（15万円×5区画）金 750,000 円

合計 金 00,000,000 円

被告が控除すべき金額

覚書による工事費等 金 00,000,000 円

被告の受けるべき報酬額（10%） 金 0,000,000 円

原告支払済み金額 金 00,000,000 円

合計 金 00,000,000 円

未支払金額合計 金 0,000,000 円

（2）未売却のC区画を金 00,000,000 円で直ちに買取ることを求める。

被告が「自己が契約の当事者」であるためには、宅地建物取引業法 33条の2への抵触を避けるために、「宅地建物取引業者が他人物の所有権の移転を実質的に支配していることが客観的に明らかである場合に認められる（規制改革会議第一次答申 国交省追認）」という条件を満たす必要がある。そのためには最低限、売れ残った宅地は被告が買い取るとの趣旨の約束が必要であるとされる。

なお、買取価格は覚書に従えば（但し放棄されている■■■■■の手数料は除く）、甲7号証（14/20ページ）より

C区画の売却予定価格（水道負担金込み） 00,000,000 円

被告が得ることができる報酬 0,000,000 円

原告が受け取ることができる金額 00,000,000 円

（3）不動産取得税相当額金 0,000,000 円の返還を求める。

被告は不動産取得税を支払う負担があるとの説明を繰り返したが、不動産取得税を支払わなくてはならない根拠が無い。覚書は被告が不動産取得税を支払うことを前提にしているので、実際に支払っていない不動産取得税相当額を返還すべきである。

なお、平成19年度の本件土地の固定資産税評価額は 00,000,000 円なので、不動産取得税は当該金額に3%を乗じた 0,000,000 円に

なる。

## 8 結論

よって、主位的には、原告らは、被告に対し、本件土地の仲介業務における未清算金 0,000,000 円及びこれに対する訴状送達の日から支払済みまで年 6%の割合による遅延損害金並びに不法行為による損害賠償請求権に基づく金 000,000 円の支払いを求める。

また、予備的には、原告らは、被告に対し、本件土地の仲介業務における未清算金 0,000,000 円及び不動産取得税相当額金 0,000,000 円の支払い並びに未売却区画の所有権移転と引き換えに金 00,000,000 円を支払うことを求める。

なお、全て連帯債権として請求するが、原告村井が被告から徴収ないし受領し、後に原告ら同士で公平に分配する。

## 証拠方法

- 1 甲 1 号証 (『横山三丁目』土地処分に関する覚書)
- 2 甲 2 号証 (■■■■■■手数料放棄通知書)
- 3 甲 3 号証 (合意書)
- 4 甲 4 号証 (決済必要書類 (売主))