

〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第322回）検討報告〉

売主が媒介契約を解除したのは、信義則に反するものとし、媒介業者が報酬請求の支払いを求めたものの、その請求が棄却された事例

〈報酬金請求事件〉

- ◎（第一審）東京地裁 平成30年4月16日判決
平28（ワ）41858号 ウエストロー・ジャパン
- （第二審）東京高裁 平成30年10月4日判決
平30（ネ）2952号 判例集未登載

調査研究部

（調査研究部調査役：和田 秀之）

はじめに

第322回の委員会では、売主が媒介業者との媒介契約を解除したのは、信義則に反するものとし、媒介業者が報酬請求の支払いを求めたものの、その請求が棄却された事例（第一審 東京地裁 平成30年4月16日判決、第二審 東京高裁 平成30年10月4日判決）を取り上げた。

〈事案の概要〉

本件は、媒介業者らが、売主との間で東京都 a 区内の不動産（本件不動産）の売買について、媒介契約を締結し、売主に本件不動産の買主を紹介したにもかかわらず、売主が媒介契約を解除し、他社と専任媒介契約を締結したとして買主と本件不動産の契約を締結したことが、故意に条件成就を妨げたもので、民法130条により媒介業者らの仲介による本件不動産の売買契約の成立が擬制されるとして、媒介契約に基づき、売主に対し、遅延損害金等を求めた事案である。

第一審は媒介業者らと売主との間に媒介契約は成立していない、売主が媒介業者らとの媒介契約を解除したことが条件成就をさまたげたものとはいえないとし、媒介業者らの請

求をいずれも棄却したので、媒介業者らがこれを不服、控訴提起したものの、第二審もこれを棄却した。

委員会では、売主と媒介業者との媒介契約が成立していない場合の商法512条の基づく報酬請求や、監督処分の関係について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」（127頁）を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政庁等で構成）でも、本事例等を踏まえ、媒介契約の成立可否や媒介契約解除後の報酬請求の有無等について報告がなされたので一部紹介する。

〈ワーキング意見〉

○媒介契約成立の成否について

- ・媒介業者らは、売主と媒介契約書を締結しておらず、媒介契約が成立していたと主張すること自体、認められないでは。
- ・経緯からすれば、媒介業者らは（並列型の）売主側の媒介業者と言うよりも、買主側の媒介業者や「あんこ」業者の立場であったと考えられる。そうすると、そもそも売主に請求する筋の話ではなく、業者間で報酬の「分け前」をどうするかということでは

ないか。

- 媒介契約を解除するケースの有無について
 - ・依頼者から、媒介契約を解除することはある。その理由としては、依頼者の売却意向がなくなった、媒介業者として「働きが悪い」との印象を持たれた、といったものがある。営業ベースの話として、契約期間内は活動を続けさせてほしいと申入れることもあるが、依頼者の意向が強ければ応じるしかない。
- 媒介契約解除後に報酬請求したことがあるか
 - ・売主から対応が悪いという指摘を受け、媒介契約の解除に応じたところ、売主・買主間で直接契約を締結したことから、媒介業者は報酬請求を行ったものの、物件の鍵の返却に応じていたことから、請求が認められなかった。
 - ・買主が当初、他業者と話を進めていたことを知らずに媒介し、契約が成立した後に、当該業者から買主と当社に報酬の支払いを求めてきたケースで、受領済報酬の一部を買主に返還し、買主がそれに自己負担で上乘せしたものをその業者に支払う内容の訴訟外での和解をしたことがある（三方一両損）の話もあった。
 - ・一般媒介契約書のひな型による報酬請求については、具体的事例はあるが、請求までには至っていない。
- 国土交通省から
 - ・媒介業者は、売買の媒介依頼を受けたのであれば、きちんと媒介契約書を締結すべきであり、これを怠っていたことはそもそも問題である。
 - ・媒介契約を締結していない状況では、報酬請求をした場合、行政処分の対象となる場合がある。

1. 委員会資料

<当事者>

[原告（控訴人）]

X 1：媒介業者（法人）

X 2：媒介業者（法人）

X 3：媒介業者（法人）

[被告（被控訴人）]

Y：売主（個人）

[関係者]

A：買主（事業法人）

B：Y指定の媒介業者（法人）

C：媒介業者（法人）

<判決の内容>

[主文]

(第一審)

- 1 原告らの請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は、原告の負担とする。

(第二審)

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 訴訟費用は控訴人らの負担とする。

[請求]

(第一審)

被告らは、原告らに対し、それぞれ600万円及びこれに対する平成28年12月20日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。

(第二審)

- 1 原判決を取り消す
- 2 被控訴人は控訴人らに対し、それぞれ600万円及びこれに対する平成28年12月20日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。

[裁判所の判断]

1 争点1（平成28年5月30日、X2及びX3とYとの間に、本件不動産の売却に関する不動産媒介契約が成立したか）に対する判断

X2及びX3は、平成28年5月30日、Yとの間で、口頭で、本件不動産の売買について媒介契約を締結した旨主張する。

しかし、Yと面談したX2に勤務する宅地建物取引士は、同日、X2又はX3からYに対し、媒介契約の締結を申し込むような会話はなかった旨供述している。加えて、X2に勤務する宅地建物取引士は、X2が買主であるA側の媒介業者として関与していたと認識していたとも供述していること、Yは、同月20日、既にBとの間で有効期間を締結後3か月とする専任媒介契約を締結していることからすれば、同月30日、YとX2又はX3との間に媒介契約の申込みと承諾があったとは認められず、他に媒介契約が成立したと認めるに足る証拠もない。

したがって、この点に関するX2及びX3の主張には理由がない。

2 争点2、3（平成28年7月5日、YがX1らとの間の不動産媒介契約を解除した上で、X1らが紹介したAと契約したことが停止条件の成就の妨害（民法130条）にあたるか、X1らが見べき媒介契約の報酬額にあたるか）について

(1) X1は、YがX1との媒介契約を解除したことは、媒介報酬が発生するための停止条件の成就の妨害にあたり、また、信義則に反すると主張する。

(2) そこで検討すると、Yが本件媒介契約

を解除した上でAとの売買契約を締結したことが、停止条件の成就を妨害にあたることを推認させるに足る事実は存在しないし、これを認めるに足る証拠はない。

かえって、前記認定事実のとおり、Yは、Aとの本件不動産の売買内容が具体化する前である5月20日にBとの間で専任媒介契約を締結しており、Yが、本件媒介契約による売買契約の成立を妨げるために、この専任媒介契約を締結したとは認め難い。これに加えて、前記認定事実のとおり、Yは、主として手付金を除いた残代金の支払日（すなわち、本件不動産の所有権移転時期）を理由として、本件媒介契約の解除に至るまで、終始Aとの売買契約締結に消極的態度を示していたこと、本件媒介契約の解除時においては、本件不動産の売買代金額すら合意に至っておらず、本件不動産の所有権移転時期についても合意が成立していたことを認めるに足る証拠はないこと、他方で、Yは、Bと適法に専任媒介契約を締結し、本件媒介契約の解除後に、Bの仲介行為によって本件売買契約の成立に至っていること、本件売買契約の内容は、交渉過程においてAから提示されていた14億9840万円を大きく上回る15億7736万8800円を売買代金とし、所有権移転時期もYが希望していたとおり8月1日とするものであったことからすれば、Yが本件媒介契約を解除したことが、停止条件の成就を故意に妨げたものではないというべきであって、したがって、これが信義則に反するというのもできない。

以上のとおり、民法130条を根拠にYに対して報酬請求ができるとするX1の主張を採用することはできない。

3 第二審におけるXらの主張に対する判断

(1) ア 引用された原判決における説示のとおり、X2及びX3とYとの間に、本件不動産の売買について媒介契約が成立したことを認めるに足りる証拠はないところ、X2及びX3は、仮にYとの間に媒介契約が成立していないとしても、事務管理の成立を前提として、商法512条に基づき、Yに対して報酬を請求していると解される。(なお、X1は、本件媒介契約が解除されたことを前提に、同条に基づき報酬を請求していると解する余地もあるが、同条は、商人が報酬についての定めがないときであっても、相当な報酬を請求することができることを定めた規定であって、本件媒介契約が解除された場合における報酬請求権の根拠となる規定であるとは、にわかに解し難い。)

イ ところで、売主又は買主の一方からのみ仲介の委託を受けた宅地建物取引業者の仲介行為によって契約が成立した場合において、当該業者が委託を受けない当事者に対し商法512条に基づく報酬請求権を取得するためには、客観的にみてその当事者のためにする意思をもって仲介行為をしたものと認められることを要し、単に委託者のためにする仲介行為の反射的利益が委託をしない当事者に及ぶだけでは足りないといふべきである。(最高裁 昭和50年12月26日判決 民集29卷11号1890頁)

ウ そこで検討すると、補正された上で引用された原判決の認定事実のとおり、X2は、X1に対し、Aの意向に沿った売買契約書案を作成して送付し、Aの意向をX1に伝えたにすぎず、X2自身、原審において、Aの媒介業者として関与していたと認識していたと供述しているのであ

て、Cらが作成した売買契約書案を基に本件売買契約が締結されたことを考慮しても、X2が客観的にみてYのためにする意思をもって仲介行為をしたものと認めることはできず、X2がYに対し商法512条に基づく報酬請求権を取得したということとはできない。

また、引用された原判決における認定事実のとおり、X3はCに対して本件不動産の購入を打診し、共同での媒介を持ち掛け、Cが探し出した買受人候補者であるAをX2に伝えたこと、X3が5月30日行われた面談に同席したことは認められるものの、これらの行為をもってX3が客観的にみてYのためにする意思をもって仲介行為をしたものと評価することはできず、他にこれを認めるに足りる証拠はない。

したがって、X3がYに対し、商法512条に基づく報酬請求権を取得したということとはできない。

(2) X2及びX3はYとの間で、黙示的な仲介契約が成立していたと主張する。

(3) Xらは、Xら及びCの仲介行為により、本件不動産の売買契約は、契約成立に準ずる程度に交渉が進行していたなどとして、Yがした本件媒介契約の解除又はXらの仲介からの排除が停止条件の成就を妨害するものであり、信義則に反するものであると主張する。

しかし、補正された上で引用された原判決の説示のとおり、本件媒介契約の解除時において、本件不動産の売買代金額すら合意に至っておらず、本件不動産の所有権移転時期についても合意が成立していたことを認めるに足りる証拠はないから、契約成立に準ずる程度に交渉が進行していたとは認められず、Xらの主張を採用できない。

4 結論

よって、Xらの請求をいずれも棄却した原判決は相当であり、本件控訴は理由がないからいずれも棄却することとして、主文のとおり判決する。

2. 委員会における指摘事項

○媒介契約が成立していない場合の商法512条に基づく報酬請求について

- ・媒介契約の成立、商法512条、民法130条をセットで媒介業者側は主張するケースが多いが、この関係の事件は減少している。
- ・媒介契約書が締結されていない以上報酬請求を否定するのは、あるべき姿であり、今後も基準にすべきである。

○商法512条に基づく報酬請求と監督処分の関係について

- ・宅建業法上の義務を避けるため、媒介契約は締結しないで活動し、売買契約が締結されたときに商法512条による報酬請求をしたようなケースだと、宅建業法の脱法行為として監督処分の対象になることは充分考えられる。
- ・逆に、例えば、一方の当事者と媒介契約を締結していて、他方の当事者のためにも何か特別なことをしたと認められるような事情があるとか、当事者がどうしても媒介契約書に調印してくれなかった、というような事情があり、商法512条の報酬請求権が認められるようなケースであれば、監督処分の対象にならないこともあろう。

ただし、商法512条の報酬請求権が認められる場合でも、宅建業法31条に定める宅建業者の信義誠実義務に違反するような事情がないことが前提となろう。

- ・本事例については、媒介契約が成立していなかったという事実認定であり、媒介契約

の書面の交付義務に係る監督処分の対象になるものではないだろう。

3. 参考資料

(委員会資料より一部抜粋)

1. 一般媒介契約書ひな型

(国土交通省告示第356号 最終改正 平成17年3月28日)

第13条 (費用償還の請求)

一般媒介契約の有効期間内に甲が乙に明示していない宅地建物取引業者に目的物件の売買又は交換の契約を成立させたときは、乙は甲に対して、一般媒介契約の履行のために要した費用の償還を請求することができる。

2. 参考裁判例

- ・ S43.4.2 最高裁 ウェストロー・ジャパン

○宅建業者が不動産の売買契約を成立させるため、買主を現場に案内し、契約の締結に立ち会い、売買代金額について売主、買主の両者の言い分を調整して、両者をして買主の希望価額以下に合意させ、目的物の受渡、代金の授受に関与した等判示事実関係のもとにおいては、買主との間に明示の売買の媒介契約がされなかったとしても、黙示の媒介契約がされたものと解することができる。商法512条により、買主に対し、不動産売買の媒介の報酬を請求することができるとした事例。

- ・ S45.10.22 最高裁 ウェストロー・ジャパン

○宅建業者を排除して売買契約が成立した場合に停止条件の成就が故意に妨げられたとして当該業者の報酬請求権が認められた事

例。

買主が、その購入を宅建業者に仲介を依頼し、契約の成立を停止条件として一定額の報酬を支払う旨を約したのに、買主が当該業者を排除して直接売主との間に契約を成立させた場合において、売買契約の成立時期が業者の仲介活動の時期に近接しているのみならず、契約における購入価額が業者と買主で相談した価額を僅かに上回る等の事情のあるときは、買主は、業者の仲介によって購入に至るべきことを熟知して故意にその仲介による契約の成立を妨げたものというべきであり、業者は、停止条件が成就したものとみなして、買主に対し、約定報酬の請求をすることができる。

・ S50.12.26 最高裁 ウェストロー・ジャパン

○売主又は買主の一方からのみ仲介の委託を受けた宅建業者の仲介行為によって契約が成立した場合において、当該業者が委託を受けない当事者に対し商法512条に基づく報酬請求権を取得するためには、客観的にみて当事者のためにする意思をもって仲介行為をしたものと認められることを要し、単に委託者のためにする仲介行為の反射的利益が委託をしない当事者に及ぶだけでは足りないとした事例。

・ H25.7.3 東京地裁 ウェストロー・ジャパン

○宅建業者が、買主との間で媒介契約を締結していたのに、買主がその宅建業者を排除して、信託銀行と売買契約を締結したことにより、買主や信託銀行に対して、媒介契約等に基づく報酬や不法行為に基づく損害賠償を求め、信託銀行に対しては、不法行為に基づく損害賠償を求めた事案におい

て、買主と信託銀行との間の媒介契約の成立を認定した上で、買主は、もともと売主側の仲介業者として売却先探索を行っていた信託銀行と媒介契約を締結し、その双方媒介により本件物件の売買契約を締結したのであるから、買主は、宅建業者の媒介によって売買契約が成立することという仲介手数料発生停止条件の成就を故意に妨げたものであり、また、信託銀行は、組織的に宅建業者の本件物件の取引への関与を排除し、宅建業者の買主に対する報酬請求権の条件成就を故意に妨害して原告の権利を侵害したと認定して、請求の殆どを認容した事例。

・ H24.12.19東京地裁 ウェストロー・ジャパン

○宅建業者が隣接する互いの所有者へ紹介し、媒介契約書等の締結は行わず、仲介活動をしたにもかかわらず、隣接者らが直接、当事者間で等価交換にて売買契約を締結したことにより、宅建業者は、売買交渉から排除されたとして、民法130条の法理により媒介手数料の報酬を商法512条に基づく告示報酬金を請求したものの、等価交換スキームでの宅建業者の媒介活動の不存在、黙示の媒介契約が成立した事実はない等として、いずれも棄却された事例。

3. 参考法令等

(1)民法

(条件の成就の妨害等)

第三百十条 条件が成就することによって不利益を受ける当事者が故意にその条件の成就を妨げたときは、相手方は、その条件が成就したものとみなすことができる。

(受任者の報酬)

第六百四十八条 受任者は、特約がなけれ

ば、委任者に対して報酬を請求することができない。

2 受任者は、報酬を受けるべき場合には、委任事務を履行した後でなければ、これを請求することができない。ただし、期間によって報酬を定めたときは、第六百二十四条第二項の規定を準用する。

3 受任者は、次に掲げる場合には、既にした履行の割合に応じて報酬を請求することができる。

一 委任者の責めに帰することができない事由によって委任事務の履行をすることができなくなったとき。

二 委任が履行の途中で終了したとき。

(委任の解除)

第六百五十一条 委任は、各当事者がいつでもその解除をすることができる。

2 前項の規定により委任の解除をした者は、次に掲げる場合には、相手方の損害を賠償しなければならない。ただし、やむを得ない事由があったときは、この限りでない。

一 相手方に不利な時期に委任を解除したとき。

二 委任者が受任者の利益（専ら報酬を得ることによるものを除く。）をも目的とする委任を解除したとき。

(2) 商法

(報酬請求権)

第五百十二条 商人がその営業の範囲内において他人のために行為したときは、相当な報酬を請求することができる

(3) 宅建業法

(媒介契約)

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下

この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

一 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するために必要な表示又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するために必要な表示

二 当該宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額

三 当該宅地又は建物について、依頼者が他の宅地建物取引業者

に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することの許否及びこれを許す場合の他の宅地建物取引業者を明示する義務の存否に関する事項

四 略

五 媒介契約の有効期間及び解除に関する事項

六 当該宅地又は建物の第五項に規定する指定流通機構への登録に関する事項

七 報酬に関する事項

八 その他国土交通省令・内閣府令で定める事項

2 宅地建物取引業者は、前項第二号の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければならない。

3 依頼者が他の宅地建物取引業者に重ねて売買又は交換の媒介又は代理を依頼することを禁ずる媒介契約（以下「専任媒介契約」という。）の有効期間は、三月を超えることができない。これより長い期間を定めたときは、その期間は、三月とする。

4 前項の有効期間は、依頼者の申出により、更新することができる。ただし、更新の時から三月を超えることができない。

5 宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、

国土交通省令で定める期間内に、当該専任媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、所在、規模、形質、売買すべき価額その他国土交通省令で定める事項を、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣が指定する者（以下「指定流通機構」という。）に登録しなければならない。

6 前項の規定による登録をした宅地建物取引業者は、第五十条の六に規定する登録を証する書面を遅滞なく依頼者に引き渡さなければならない。

7 前項の宅地建物取引業者は、第五項の規定による登録に係る宅地又は建物の売買又は交換の契約が成立したときは、国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を当該登録に係る指定流通機構に通知しなければならない。

8 媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交換の申込みがあつたときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。

9 専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、前項に定めるもののほか、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を二週間に一回以上（依頼者が当該宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約を締結することができない旨の特約を含む専任媒介契約にあつては、一週間に一回以上）報告しなければならない。

10 第三項から第六項まで及び前二項の規定に反する特約は、無効とする。

11 宅地建物取引業者は、第一項の書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、依頼者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法をいう。以下同じ。）であつて同項の規定

による記名押印に代わる措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面に記名押印し、これを交付したものとみなす。

12 宅地建物取引業者は、第六項の規定による書面の引渡しに代えて、政令で定めるところにより、依頼者の承諾を得て、当該書面において証されるべき事項を電磁的方法であつて国土交通省令で定めるものにより提供することができる。この場合において、当該宅地建物取引業者は、当該書面を引き渡したものとみなす。

<おわりに>

本件では、売主が媒介契約を解除したことが、停止条件の成就を故意に妨げたものでない、信義則に反するということができないとされ、口頭による媒介業者との媒介契約の成立は認められないとし、また、売主との間に媒介契約が成立していない場合でも商法512条に基づき、媒介業者が売主に対し、報酬請求を主張したものの、報酬請求権は認められないと判断された事例である。

不動産取引において、今後、同様なトラブルになるケースも想定されることから、委員会における指摘事項等は、参考になると考えられる。

時系列

年月日	内容
平成 26 年 3 月頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 1 は、Y が所有する本件不動産について、15 億円以上で売却したいので買主を探してほしいと口頭で依頼を受けた。X 1 はこの依頼を了承した。
平成 27 年 3 月頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 2 は、本件不動産の売買に関する情報を得て、Y へ連絡したところ、X 1 に連絡するよう回答があったため、X 1 に共同媒介を持ち掛け、X 1 より承諾を得た。
平成 28 年 3 月頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 2 は、X 3 に共同媒介を持ち掛け、X 3 は承諾した。
平成 28 年 5 月頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 3 は、C に本件不動産を紹介したところ、購入は断られたが、別の買主を探すことはできるとの回答を得、X 3 は C に共同での媒介を打診して、C はそれを承諾した。
平成 28 年 5 月 13 日頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ C が購入検討先 A へ物件を紹介したところ、A より検討したいと資料の要求があった。 ・ X 2 が Y へ報告。Y は A との面談を希望し、5 月 30 日に面談を行うこととなった。
平成 28 年 5 月 20 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y は、B に本件不動産の媒介を依頼し、23 日付で媒介金額：15 億 3,000 万円（税込）媒介報酬：3,000 万円（税込）、有効期間：契約締結後 3 ヶ月の内容にて専任媒介契約を締結した。 ・ B は本件不動産を 23 日付で情報登録機構（レインズ）へ登録した。
平成 28 年 5 月 30 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y は、B の事務所にて A を含め、X 1、X 2、X 3、B、C と面談を行い、契約内容の交渉を行った。 ・ Y は、参加者らに、Y の媒介業者は B である旨発言したが、X 1、X 2、X 3 も特段の発言をしなかった。
平成 28 年 6 月 1 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y が海外旅行に出発した。（～7 月 2 日）
平成 28 年 6 月 7 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ A より買付証明書（売買代金：14 億 5,000 万円、有効期限：6 月 13 日）の提示と併せ、6 月 13 日までの契約可否について Y に確認してほしいと X 2 に連絡あり。 ・ X 1 より Y にメールにて内容を送信した。
平成 28 年 6 月 10 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ A より「契約は 6 月中旬頃、決済は契約日から 3 週間程度を希望する」との連絡があり、X 1 が Y にメールで送信した。
平成 28 年 6 月 11 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y より「7 月 3 日以前は帰国しないので契約はできない」とメールにて X 1 に回答があった。
平成 28 年 6 月 15 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ A より「契約は 7 月 5 日、手付金 5,000 万円で 7 月 15 日に残金決済を希望する」との連絡があり、X 1 が Y にメールを送信したところ、Y より「契約内容をつめておくように」と連絡があった。 ・ 売買契約書の案文は C が作成し、X 1 が Y にメールにて契約書案文を送信した。

平成 28 年 6 月 23 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 1 が Y にメールで売買代金：14 億 9,480 万円、仲介業者は B、C であることなど記載した契約書の案文を送信した。
平成 28 年 6 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 1 が Y にメールで「A が 7 月 5 日午前 10 時から信用金庫で契約締結を希望」と送信した。
平成 28 年 6 月 30 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y は X 1 に「本件不動産の抵当権抹消等の手続きに時間を要するので決済日を 7 月末にして欲しい」とメールで伝えた。 ・ A から「7 月 15 日決済が絶対条件」と連絡あった為、Y へ伝えたところ、Y からは「追加担保設定と抹消ができないのであれば、今回の取引はやめる」旨の回答。
平成 28 年 7 月 1 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 7 月 1 日までに X 2 は C と協力し、売買契約書案及び重要事項説明書案を作成した。
平成 28 年 7 月 2 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y が帰国。X 1 が Y に契約書案文を送信した。
平成 28 年 7 月 3 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y は、X 1、X 2、C に対し「7 月 15 日決済の条件では、抵当権抹消等の手続きができないので、契約中止、売却しない。」旨伝える。
平成 28 年 7 月 5 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y は、B の事務所で、X 1 に対し媒介契約解除の申入れをした。また、X 1 らに対し、「今後一切、B 以外は本件不動産売買の媒介に絡ませない。絡んだ場合は売却しない」と通告した上で、「手元に 15 億円残り、決済が 8 月以降であれば、A に売却してもよい。」と発言をした。
平成 28 年 7 月 14 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ C は Y に、売買代金が 15 億 7,736 万 8,800 円で、決済日が 8 月 1 日、仲介業者は B、C であることなどが記載した売買契約書案を送信した。
平成 28 年 7 月 15 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ Y は、B を媒介業者として A に 15 億 7,736 万 8,800 円で売却する内容の売買契約を締結。
平成 28 年 8 月 1 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 決済引渡しを行い、所有権移転登記を行った。 ・ B は Y から、1,500 万円の媒介手数料を受領した。
平成 28 年 12 月 12 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ X 1、X 2、X 3 は、Y に対し本件を提訴した。
平成 30 年 4 月 16 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件判決
平成 30 年 5 月 1 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 判決を不服とした X 1、X 2、X 3 は、Y に対し控訴した。
平成 30 年 10 月 14 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 控訴審判決