

最近の判例から (4)－媒介報酬請求－

売主に対する媒介報酬請求は権利の濫用に当たらないとして、媒介業者の請求が認容された事例

(東京地判 平26・11・28 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

売買契約を成立させた媒介業者が、依頼を受けた売主に媒介報酬を請求したところ、媒介業者に善管注意義務違反、信義誠実の原則に反する行為があったとして、売主がその支払いを拒絶した事案において、売主主張の事実経緯を前提としても、媒介業者の報酬金全額の請求が権利の濫用に当たると評価することはできないとして、媒介業者の請求を認容した事例（東京地裁 平成26年11月28日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 媒介業者X（原告）と売主Y（被告）は、平成25年1月24日、本件不動産の売却について、以下の約定で本件媒介契約を締結した。

- ・約定報酬額：成約本体価格の3% + 6万円 + 消費税等5%を合計した額
- ・約定報酬の受領時期：宅建業法37条書面を交付したときに50%相当額、残金決済又は引渡しの日50%相当額

(2) 平成25年4月25日、YはXの媒介により、買主Aとの間で、本件不動産につき売買代金5億2000万円（消費税込）にて本件売買契約を締結し、手付金1000万円を授受した。また同日、YはXに対し、本件媒介契約に基づく本件報酬金1618万8906円（消費税込）を支払う旨約した。

(3) Yは本件売買契約に基づき、同年6月6日までの間に本件売買契約の残金5億1000万円の支払を受け、同月28日YからAに対し、本件不動産の所有権移転登記がなされた。

(4) Xは、Yが本件報酬金を支払わないため、本件訴訟を提起し、訴状は平成25年12月15日にYに送達された。一方Yは、Xには宅建業者として守るべき民法664条の善管注意義務、宅建業法31条の信義誠実の原則に反する行為があり、Xが本件報酬金全額を請求することは、権利の濫用に当たり認められないとしてこれを争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) XがYに対し、本件報酬金の全額を請求することが権利の濫用に当たるか、についてであるが、

- ① Yは、本件売買契約前日のYとAとの面談において、Xの従来担当していた部署以外の部所属の者が仕切ったことにつき不信感を持った旨主張するが、そのことがYに何らかの不利益が生じたというものではなく、不信感を持ったのであれば、Yは本件売買契約の締結を拒んだり、延期を申し入れることも可能であったこと、
- ② Yは、素性の分からない宅建業の免許を受けていないB社と交渉にあたらせたことは、媒介業者として信義誠実の原則に反し、また、B社を介在させたため、Yの印鑑証明書の原本がAの手に渡り決済時まで返還されなかったなどと主張するが、B社との交渉につき、不満を抱き本件売買契約の締結に支障があったのであれば、Yは本件売

- 買契約の締結を拒んだり、延期を申し入れることも可能であったものであり、印鑑証明書も決済時には返還されたこと、
- ③ Yは、C司法書士がYに対し、登録免許税節約のため実体的な権利変動と異なる登記を強制しようとしたことに対し、Xは積極的な対応をしなかった旨主張するが、Xは媒介業者であり、専門家である司法書士に対し指導等を行うべき立場にはなく、結局Yの要請に応じる形で登記手続がとられたこと、
- ④ Yは、手付金1000万円は余りにも低額である、媒介手数料がYとAとの間で報酬利率に差があるなどと指摘し、XはA側に一方的に荷担した姿勢を示した旨主張するが、手付金の額については、売主と買主との合意事項であり、Yが不満を抱いていたのであれば、そのような合意を拒むことも可能であったものであり、また、Xにおいて報酬利率を同一にすべき義務があると解し難いこと、
- ⑤ Yは、Aの素性の調査をXに依頼したが、Xはこれを実行しなかった旨を主張するが、媒介業者において買主の素性を調査すべき義務を負っているとは認め難いこと、
- ⑥ Yは、本件不動産の評価につき、Xが駅前商店街に面した物件であることを正当に評価せず、また本件不動産のテナントの賃料値上げを反映しないまま査定評価した旨主張するが、Yが本件売買契約に係る代金額に不満を抱いていたのであれば、同金額による売買契約の締結を拒むことも可能であったこと、
- ⑦ Yは、XがYの体調に配慮せず柔軟なスケジュール調整を行わなかったと主張するが、Yがそのような不満を抱いていたのであれば、X媒介による本件売買契約の締結を拒むことや延期を申し出ることも可能であったこと、
- ⑧ Yは、Xがマンション全体を管理するDに、Yに無断で平成25年6月6日に所有権移転があると伝えたことが、個人情報の漏洩や、守秘義務（宅建業法45条）違反に当たる旨主張するが、このような行為については一定の必要性・合理性が認められることから、Yが主張する事実経緯を前提としてもXが本件報酬金全額を請求することが権利の濫用に当たるとを基礎付ける事実があるということとはできない。
- (2) その他一切の事情を考慮しても本件報酬金全額の請求が権利の濫用に当たるということはできず、よってXの本件報酬金全額の請求については理由がある。

3 まとめ

本件裁判所は、権利の濫用について、「外形上、権利の行使のように見えるが、具体的場合に即して見るときは権利の社会性に反し、権利の行使として是認することのできない場合や、権利が社会通念上正当とされる範囲を逸脱して行使される場合等においては、権利の濫用（民法1条3項）として、権利行使としての効果が生じないとされるものである」として、上記①から⑧の売主主張の評価を行い、権利の濫用の該当性を否定している。

本件裁判所判断における、媒介業者は取引の相手方の素性調査義務はない、専門家である司法書士に対し指導等を行うべき立場にはない、とされた点については、媒介業務を行う上で参考になるのではないと思われる。

(調査研究部主任調整役)