

最近の裁判例から (7)－直接取引と媒介報酬請求権－

媒介業者を排除して第三者のためにする契約を行った売主と買主等に対する媒介業者の賠償請求が認められた事例

(東京地判 平30・11・29 ウエストロー・ジャパン) 宝満 哲也

土地建物売買の媒介業者が、当該媒介業者を排除して第三者のためにする契約を行った売主と買主及びその関連会社（最終買主）に対し、停止条件付媒介契約の条件成就を妨害したとして、媒介契約に基づく媒介報酬の支払ないし不法行為に基づく損害賠償の支払を請求し、その請求が認められた事例（東京地裁 平成30年11月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年10月28日、売主Y1（被告・宅建業者）は、転売目的で取得した土地建物（本物件）を売り出すことにし、その情報をレイنزに、売出価格3680万円、媒介報酬「〈売主〉3%+6万円」として登録した。

11月初旬、媒介業者X（原告・宅建業者）は、レイنزを見て、Y1に本物件が売却済みか否かを問合せ、未売却であることを確認した。

Xは、上記問合せと同時に、Y1に対し、一般消費者向けの不動産情報サイトへの本物件の広告掲載許可を求め、数種のサイトに有償で広告を掲載した。本物件の広告を見た買主Y2（被告・宅建業者）は、11月13日にXに連絡し、本物件の内覧を希望し、翌11月14日、買主Y3（被告・Y2の関連会社）を同行してXを訪問し、Y3名義で本物件の購入を相談する趣旨の受付表を作成し、代金を現金で支払うとの意向を示した。同日、Y2及びY3は、Xと共に本物件を内覧した。Y2は、11月15日、Xに本物件を購入したい旨を

伝え、Y3と共にXを訪れた。この連絡を受けたXは、Y1に購入希望者がいることを伝え、契約締結予定日の打合せを行った。そして、Xは、Y2及びY3に対し、本物件の価格が3680万円であること、諸費用が媒介報酬額125万円を含めて約180万円であることを説明した。

これを受けたY2は、Y2名義で、購入申込価格を3600万円、売買契約希望日を11月19日、融資を利用しない条件で購入申込書を作成し、Xが、この書面をY1にファックスで送付し、Y1はこの申込書を確認した。

Xは、Y1と交渉し、売買代金を3600万円に減額する同意を得て、申込書の通り、11月19日にY1、Y2間で売買契約書を交わし、その際、Y1、Y2とXの間で売却、買受双方の媒介契約書を交わすことになった。

しかし、Y2は、11月17日、Xに対し、現金を用意できないとして売買契約をキャンセルすると連絡した。そこで、XがY1にそのことを伝えたと、Y1は、2番手で現金購入の申込が入ったので構わないと述べて難なくキャンセルに応じた。Xは経緯に不審を感じ、Y2に連絡したが応答がなかったため、Y2の代表者に対し2番手の申込者がY2でないかの確認を行ったが返答はなかった。

他方、Y2は、11月18日、Y1に対し、Y3が本物件を購入する旨の買付証明書をファックスで送信した。Y1は、同月22日、この購入申込みに応じ、Y2の媒介により、Y3に対し、本物件を3600万円で売却した。

Y 1 は、12月22日、Y 2 に対し、上記売買契約の媒介報酬として123万1200円を支払った。

上記売買契約には、本物件の売主のY 1 は、同物件の所有権を、買主であるY 3 の指定する者に対し直接移転する旨の第三者のためにする契約に関する特約が付されており、これにより、同日売買を原因として、Y 1 からY 3 に対し、所有権移転登記が行われた。その後、Y 2 は、自社のHPに本物件を貸店舗、貸マンション等として掲載した。

その後、X は、平成29年2月21日到達の書面で、Y 1 に媒介報酬の支払を請求し、Y 1 に本訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X の請求を一部認容した。

(買受媒介契約の成否)

認定事実から判断すると、11月15日、X、Y 2 間に、本物件の売買契約成立を条件とする買受媒介契約が成立したと認められる。これに対しY 2 は、購入申込書の作成は、Y 3 の代表者個人で相談したもの、X から価格や媒介報酬等の説明等を受けていないと主張するが、上記申込書はY 2 名義であり、Y 2 の代表者個人で相談したものではないため、Y 2 の主張はいずれも失当である。

(買受媒介契約のY 2 の条件成就妨害の有無)

Y 2 は、一連の経緯を通じ、Y 3 の名義を利用して自ら本物件を購入したのと同じ効果を取得した一方、X に対する媒介報酬の支払を免れたばかりか、Y 1 からは、免れたのと同額の媒介報酬を取得し、いわば二重の利益を得た。また、Y 3 の代表者は、Y 2 の取締役を兼務しており、両社は関連会社であること等から、密接な関連性があったといえる。以上の事情等によれば、Y 2 は、Y 3 が

Y 1 との間で本物件の売買契約を締結した時点で、X、Y 2 間の買受媒介契約の成就を妨害し、Y 3 はこれに加担したといえることができる。

(売却媒介契約の成否)

遅くともX がY 1 の代表取締役役で電話で購入希望者がいることを伝えた11月15日の時点において、双方の間に、本物件の売買契約成立を停止条件とする売却媒介契約が成立したと認められる。

(売却媒介契約のY 1 の条件成就妨害の有無)

認定事実には照らせば、Y 2 及びY 3 が共謀してX に対する妨害に加担したことは明らかである。

(結論)

Y 1 は、レインズ登録にあたり、売却媒介報酬を「〈売主〉3%+6万円」と表示し、X は媒介委託業務を履行したから、媒介報酬は122万1480円である。また、X は、Y 2 及びY 3 の共同不法行為により、上記と同額の媒介報酬を取得できなかったため、X が被った損害額は122万1480円である。

3 まとめ

宅建業法では、宅地建物の売買・交換について媒介契約書の作成・交付が義務付けられているが、本案では、X は、売買契約締結前に、売主であるY 1 及び買主であるY 2 との間で媒介契約を締結していない。

本案では、Y 1 によるX の媒介行為の妨害が認められたが、媒介業者は、本案のような係争を未然に防ぐという意味でも、宅建業法を遵守し、媒介契約が成立した時点において、当事者双方間で書面を交付することが必要である。

(元調査研究部調査役)