

最近の裁判例から (5) – 専任媒介契約の自動更新条項 –

専任媒介契約の自動更新条項は、宅建業法第34条の2が定める有効期間の規定の潜脱であり無効とされた事例

(東京地判 令 3・3・29 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

専属専任媒介契約において設けられた自動更新条項は、宅建業法第34条の2が定める有効期間の規定に抵触し無効であるとして、媒介業者による売主への媒介報酬請求を棄却した事例（東京地裁 令和3年3月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

都内の借地権付き建物を相続したA（長男）・Y1（長女）・Y2（次女）は、平成20年7月、家庭裁判所の遺産分割調停において、

- ①本件借地権及び建物（以下、「本物件」という。）を各3分の1の持ち分で共有取得する。
- ②土地所有者（地主）のBと共に本物件を速やかに第三者に売却する。
- ③売却に当たり、Bが土地を売却する際に設定した売買価格を含めた売却条件について異議を述べず、その売却条件に基づいて建物及び借地権を売却する。
- ④当事者全員は、本物件を売却することを撤回できず、Bと協議の上、売却に努力する。

ことなどを合意した。

平成20年10月、A・Y1・Y2は、Bとの間で本件土地の売却に関して、借地権割合を62.5%、売却希望価格を坪当たり270万円とする旨を合意すると共に、媒介業者X（原告）

との間で、平成21年1月まで3か月間の専属専任媒介契約（以下、「本件媒介契約」という。）をそれぞれ締結した。

平成21年1月、A・Y1・Y2は、Xが作成した「覚書」と題する書面をXに提出し、同年4月16日まで本件媒介契約を3か月間更新した。

更に同年4月、Xは再びA・Y1・Y2に本件媒介契約に係る「覚書」と題する書面を提示した。本覚書には「今後有効期間の更新にあたり、どちらからも解約の申し出が無い場合は、従前の条件にて更新していきます。」（以下、「自動更新条項」という。）と記載されており、AとY2はXに提出したが、Y1はこれを提出しなかった。

約5年後の平成26年5月頃、Xが探索したC（訴外）より、本物件を坪当たり190万円で買い受けた旨の申し出があったが、Y1・Y2（以下、「Yら」という。）が価格条件等に不満をもち反対したため、売却を進めたいAがYらに対し、調停条項に基づいて本物件をCに売却する売買契約を締結する旨の意思表示をすることを求める訴えを提起した。

裁判所は、Yらが調停条項に基づいて売買契約を締結する旨の意思表示をする義務を負うべきと認定するとともに、坪当たり190万円という価格も相場に照らして不当に低廉とはいえないとしてAの請求を認容し、平成28年3月、最高裁上告不受理により判決が確定した。

この間、Aは既に平成27年11月8日付で本

物件をCに売却する売買契約を締結しており、上記訴訟の確定（以下、「別件判決」という。）により、Yらについても本件売買契約締結の意思表示をしたものとみなされ（民事執行法177条1項）、本件売買契約が有効に成立することとなった。

これに基づきXは、Yらに対して各239万円余の媒介報酬を請求したが、Yらが支払いを拒否したため、Xが本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

[自動更新条項の効力]

宅建業法34条の2第3項の趣旨は、専任媒介契約が当該宅建業者に媒介受託の地位を排他的、独占的に確保させるという点において当該依頼者を強く拘束するものであることに鑑み、当該依頼者の契約締結の自由を確保する観点から専任媒介契約の有効期間を3か月に限定したものと解され、同第4項は、一方当事者である依頼者の申出があったときのみ更新できることとし、更新後の有効期間を3か月に限定したものと解される。

同項の上記趣旨に加え、同第10項が同第3項、4項の規定に反する特約は無効と明確に規定しており、専任媒介契約において自動更新条項を設けることは、宅建業法34条の2第3項が定める有効期間の規制の潜脱といえ、完全に無効であると解すべきである。

したがって、本件媒介契約は、Y2及びAについては、平成21年7月16日の経過をもって終了し、Y1については、同年4月16日の経過をもって終了したと認められる。

Xは、本件自動更新条項は、平成21年4月17日締結の専属専任媒介契約が有効期間の3か月経過後に一般媒介契約として更新されるという限度において有効と解すべきである旨

主張するが、前記の説示に照らし、X主張に係る解釈をとることはできない。

[XのYらに対する媒介報酬請求権の有無]

Xは、Yらに対して本件売買契約を締結する旨の意思表示をすることを命じた別件判決は、上記媒介契約の存在を認めていたということができると主張する。

しかし、別件判決は、本件借地権付建物の売買の媒介について媒介契約の存在を前提としてYらに上記意思表示を命じたものとは解し難く、上記の本件専任媒介契約の終了後、Xとの間で新たに本件借地権付建物の売買に係る媒介契約を締結した事実もうかがわれない。

なお、本件借地権付建物の売買に係る仲介は、商法502条11号所定の仲立ちに関する行為に当たるものの、同行為に係る報酬（商法512条）は、その性質上、同行為をする者の媒介により契約成立に至った場合のみ請求することができるものと解される。

YらとCとの本件借地権付建物の売買契約は、本件遺産分割調停の内容を主な根拠とする別件判決によって成立したものであるから、Xの媒介によるものということとはできず、Xは、商法512条に基づく報酬請求権も有しないものと考えられる。

3 まとめ

本事例は、専属専任媒介契約における自動更新条項は、宅建業法34条の2第3項、第4項の規定を潜脱する特約であって同条10項により完全に無効と判示したものである。

このような自動更新条項を設けることは民事上無効となるだけでなく、宅建業法違反として行政処分の対象となり得るものであり、媒介業者としてはよく注意しておきたい。

(調査研究部上席調整役)