

●最近の判例から

媒介業者を排除して契約を成立させた場合の
報酬請求権について相当因果関係説が採用された事例

山本 哲

不動産売買の媒介契約において媒介業者を排除して売買契約を成立させた場合、従来より、媒介依頼を受けた媒介業者に相当額の報酬を支払うべきであるとする裁判例が多い(最一判昭四五・一〇・二二、東京高判昭五二・二・三五ほか)。その理論的根拠は、本来、媒介業者の報酬請求権の発生要件として、媒介の成就による売買契約の成立を必要とするが、民法第一三〇条に基づく条件成就の故意の妨害があったとする点である。

これに対し本判決は、媒介の依頼を受けた業者の媒介行為と、成立した売買契約との間に相当因果関係が認められるときは、媒介行為により寄与ないし貢献した内容に応じた額の報酬を媒介の依頼者に対して請求できるものとする一般的基準を示し、媒介の依頼を受けた媒介業者が、媒介行為により売買契約の内容について両当事者に了解させたにもかか

わらず、他の媒介業者を通じて売買契約が成立した場合の媒介報酬請求権について、当初の媒介依頼者に対し、排除された媒介業者の報酬請求権を認めたものである(福岡高裁平四・一・三〇判決 判例時報一四三二一―一三二)。

民法一三〇条説、商法五二二条説及び相当因果関係説に基づく判決例については、当機構刊「報酬請求権に関する判例の要点」を参照されたい。

一 事案の概要

宅地建物取引業者であるXは、売主(Y1)からその所有する土地を一億八千万円で売却することについての媒介依頼を受けた。

Xは広告などを行なう一方、本件土地の隣接地の所有者であるY2に幾度となく購入方を勧めた結果、Y2は代金など契約内容につ

いて了解した。

Xは、Y1に対し、その旨を報告したところ、別の業者(A)がY1からこれを聞き、Y2の取引銀行の銀行員とともに銀行からの融資が確実である旨を告げてY2を説得し、銀行の支店において、Aの媒介のもとに、Y1、Y2間にXが提示したのとほぼ同一の売買契約が成立した。そして、Y2はAに対し媒介の報酬として、三五〇万円を支払った。

なお、Y1はXとの間で媒介委託契約を締結したが、報酬額は約定していなかった。以上のような事実を前提に、XがY1、Y2に対し、媒介の報酬を求めたものである。

二 判決の要旨

判決は、XのY1に対する請求については四〇〇万円の限度で認容した。

XのY2に対する請求は、媒介契約が成立しておらず、また、客観的にみてY2のためにする意思をもって媒介行為をしたものと認められないとして、これを認めなかった。

判決の理由は以下の通りである。

Y1に対する報酬請求権について

(1) 不動産の媒介契約における委託者が、受託者たる宅地建物取引業者の媒介行為により

紹介された相手方との間で、右業者を排除して直接又は他の業者の紹介により売買契約を結んだ場合、右受託者の媒介行為と成立した売買契約との間に相当因果関係が認められるときは、報酬支払いについての約定の有無にかかわらず、報酬が媒介行為の対価たる性質を有する以上、右受託者はその範囲内において媒介行為により寄与ないし貢献した内容に応じた額の報酬を委託者に対して請求できるものと解するのが相当である。

(2) 本件についてこれを見るに、前記認定事実から明らかかとおり、本件媒介委託成立後XがY2との間で折衝を重ねた結果、本件土地の売買代金やその支払い方法についてわずかの調整を残すばかりとなっていた段階で、Y1がAに媒介を委託してXを除外した上、それから二〇日もたたないうちに、Xが説明した額をわずかに下回る額で、かつ、手付金にいたっては全く同一の内容の本件売買を締結したのであるから、本件売買はXの媒介行為との間に相当因果関係があるものと認めるのが相当である。

(3) したがって、Y1はXに対し本件媒介委託に基づく報酬金の支払義務を負っていることになり、その額については、前記認定のXの媒介行為の内容や、それによって本件売買

が成立間近にあった状況、本件売買の内容などから認められるXの本件売買成立における寄与割合、他にも確実な買受希望者を見つけていたこと、及びY2はAに媒介報酬三五〇万円を支払っているが、Y1はその支払をしていないことなどの諸般の事情を総合すると、金四〇〇万円が相当であると認める。

Y2に対する報酬請求権について

前記認定事実によれば、XとY2の間には、本件売買に関して明示の媒介委託はもとより、黙示の媒介委託契約も成立したものと認め難い。そして、Xの本件媒介委託に基づく右媒介行為は、単に委託者であるY1のためにしたものであって、Y2の意向を酌んでY1との折衝を重ねた事実はうかがえず、Y2に買受方の勧誘をしていたものにすぎないから、客観的にみてY2のためにする意思を持って媒介行為をしたものと認められない。したがって、XはY2に対して媒介契約に基づく報酬金の請求もできないといわなければならない。

以上本判決は、売買とXの媒介行為との間に相当因果関係を肯定し、これによりXのY1に対する報酬請求権を認めている。しかし

ながら、本来宅建業法では、媒介契約の書面化及び記名押印が義務付けられており(宅建業法第三四条の二)、Xの媒介行為には業法上は問題があるといえる。

(調査研究部調査役)