

●最近の判例から 売買取引に複数の媒介業者が介在した場合の、 非委託業者への報酬額

中野 信太郎

不動産の売買取引では、売主から委託を受けた元付業者と買主から委託を受けた客付業者の間に、いくつかの業者が介在することがまま見受けられる。この場合、取引が成立したことにより売主・買主から受ける報酬を業者間でどのように配分するかがしばしば問題となる。最近この報酬配分について争った事例(東京地裁平成六年二月二十五日判決・確定判例タイムズ八六八号二四七頁)が出たので、紹介する。

一 事実の概要

売主Aは、媒介業者Yにその所有する土地・建物の売却を依頼し(代金十五億円、居抜き、手付金二割、残金翌年払い)、平成二年八月専任媒介契約を締結した(なお、本件売買の媒介手数料については、Yは、買主から支払いを受けることとし、Aからは支払いを受

けないことで合意していた模様である)。Yは、早速業者Bに買手を打診し、Bは業者Xに紹介を依頼し、Xは本件物件の近隣の業者Cに依頼した。Yは、その際手数料九%(一億三、五〇〇万円)を条件とし、買主二社を希望した。Cが紹介した業者Dは、これを承諾し、ADの取引にDの子会社Eを介在させ、Cには本件建物のテナント立ち退き交渉を担当させることとした。

平成二年九月十九日、AE間の売買契約(代金十五億円)が締結され、翌二十日DE間の売買契約(代金十六億円)が締結された。Yは、その際約定手数料の半額六、五〇〇万円(Dから二、二五〇万円、Eから四、五〇〇万円)を受け取った。

本件契約は、手付金三億円が支払われたが、その後買主側の残額の融資が受けられず、平成三年秋解除された。Yは、約定額の残金

の支払いを求めて、D、Eに対し、訴訟を提起したが、結局手付金の半額を返還し、手数料残額を放棄することで解決した。
一方、Xは、平成三年になって本件売買の成立を知り、Yに対し、手数料の三%、四、五〇〇万円の支払いを求め、平成四年本件訴訟を提起した。

二 争点

Xは、買主であるD及びEが、Yに対し、Xに三%相当四、五〇〇万円を支払うことを条件に、手数料一億三、五〇〇万円を支払う約束をし、B及びCも同意している、と主張した。一方、Yは、Xに媒介を依頼したこと及び本件売買とXの媒介行為との因果関係を争うとともに、Cは媒介報酬を請求しない特約のもとに、買主Dを見つけたものであり、Xはその特約に拘束される、と主張した。

三 判決の要旨

これに対して、裁判所は、①XはYから買主の紹介を依頼され、かつ、Xの媒介行為と本件売買との間に因果関係があるとし、②Yは、Xに一定の手数を支払う約束をD及びEにしていたこと等からして、Xに対し相当の報酬を支払う義務があるとし、③YはD、

Eと九%の手数料を受け取る契約をし、四・五%を受け取っていること、XはYをCに紹介したが、契約の成立には関与しておらず、B及びCは手数料を請求する意思がないことなどを勘案すれば、YのXに支払うべき額は、買主側の手数料四、五〇〇万円の三分の一の、五〇〇万円が相当であるとし、④この額は、「売買取引の際、複数の業者が仲介をする場合、六%の手数料のうち、各二%を買主側と売主側の元付業者が、残りの二%を他の業者が分配し、最終的には話し合いで分配するのが業界の習わしである」とする証人（Cの代表者）の供述の趣旨にも沿うものであるとし、⑤Yに対し、四、五〇〇万円の支払いを命じた。

X、Yとも控訴せず、確定した。

しかし、この判決には、問題が多い。Yの媒介手数料九%は、業法の脱法行為であろうし、また、報酬の配分は、業者の尽力の度合に応じて決めるべきもので、元付業者一、あんこ業者一の比率で配分するのが業界の習わしだとするのは、疑問が残る。

（調査研究部研究員）

●最近の判例から

業者に対する詐欺罪等での逮捕・報道が、無罪となっても、違法性がなかったとされた事例

森下 清人

媒介業者の中心的業務担当者が詐欺及び宅建業法違反の容疑で逮捕され、新聞報道されたが、その後詐欺については不起訴処分となり、宅建業法違反については無罪判決が確定したので、媒介業者等から、府及び新聞社に対し、損害賠償を請求した事案である。

第一審（京都地判平成四年四月三十日判例時報一四六一号一三七頁）では、原告の請求が一部容認されたが、控訴審議（大阪高判平成六年十一月十一日判例時報一五二〇号九七頁）では、逆転して、原告の請求は棄却された。

一 事案の概要

媒介業者X1は、昭和五十八年二月、貸主Aの委任を受けて、A所有の建物の賃貸借について、Bを紹介し、A B間で賃貸借契約を締結した。本件契約においては、賃借権の譲渡、転賃は禁止され、Aの承諾が必要とされ

ていた。しかし、Bは、人を雇って飲食店経営をすることについてAの了解を得て、Aに対し、入店者を業務担当者として雇用する契約とする旨説明し、同年六月追加契約書（AはBが業務担当者雇用することを承認し、BはAに対し承認料を支払う。）を作成した。

このBの入店者との契約は、形式的には雇用契約であるが、実質的には賃貸借契約であり、借家法の強行規定の排除を目的とする脱法行為の疑いが濃厚な、甚だいかがわしい契約書であった。

Bは、本件建物の内部改装をした上、X2（X1の中心的業務担当者）に転賃借の媒介を委任した。X2は当初決っていたが、Bが強引にいうので、引き受けることとし、X1名義で貸し店舗の新聞広告をし、看板を出した。これを見て、Cらが賃借を申し入れたので、BとX2は、前記契約書により、実質的には