

一九（判時一〇八三一―一二二〇）がある。

なお、長野地判昭和五六・五・二〇（判時一〇四〇一―一二二〇）は、転用許可申請協力請求権の消滅時効の起算点は市街化区域指定時であるとする。

本件判決は、市街化調整区域内の農地転用許可の運用の実態を踏まえて、同指定がある間は、転用許可を得ることが極めて困難であるから、消滅時効は進行しないとされたものである。権利濫用論を一步進めた、注目すべき判決である。

（企画調整部調整第二課長）

最近の判例から

等価交換事業の中止と報酬請求

（東京地判 平九・五・一四 判タ九六二―一八三） 伊藤 隆之

等価交換方式のマンション建築について、基本合意書が作成され、報酬額の覚書も交換された後、共同事業者が一方的に中止した場合、契約締結には至っていないから、仲介報酬は請求できないが、業務協力報酬は履行の割合に応じて請求できるとした事例（東京地裁 平成九年五月一四日 判決 控訴 判例タイムズ九六二号一八三頁）。

一 事案の概要

マンションの建築業者Aは、昭和六三年東向島の本件土地に等価交換方式によるマンション建築を計画し、平成二年、地権者との間の合意及び基本的な設計を終えた。

しかし、バブル経済の崩壊により、Aのリスクが大きくなったので、Aは、単独事業を断念し、資金力のあるデベロッパーと共同して事業を遂行することとし、平成五年二月

頃、業者Xに、その紹介を依頼した。

Xは、平成五年八月YをAに紹介し、基本仕様の打合せをして、平成五年二月二八日、AとYの間で、本件事業の基本合意書が作成された。

その後、XY間で仲介報酬について協議がなされ、平成六年三月、YはXに対し仲介業務及び本事業の業務協力の報酬として二五九四万円、消費税七七万八、二〇〇円を支払う旨、覚書が作成された。

本件覚書作成後も、XはYAの打合せに立ち会い、国土法の届出についても、問題点の指摘、区との打合せ等をした。

しかし、Yは、平成六年九月五日、Aに対して一方的に本件等価交換事業を取りやめる旨通知した。

Xは、Yに対し、本件報酬契約は本件基本合意書の仲介に対する報酬を約したものであ

る等として、約定報酬の支払いを求めた。Yは、本件報酬は仲介に対する報酬であり、等価交換契約は成立していないと主張した。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のような判断をした。

(1) 本件報酬契約は、本件基本合意書作成後作成されたものであり、本件基本合意書作成の仲介に対する報酬を約束したものであるが、

(2) 本件覚書は YがXに対し、等価交換契約及びマンション建築請負契約の締結についてその仲介をあらためて依頼するとともに、仲介契約を超えてAとの交渉の立会い、調整等、Yの事業への積極的な協力を依頼し、仲介と業務協力に対する報酬として二、五九四万円を支払うことを約束したものである、

(3) 仲介報酬については、成功報酬であるから、契約が締結されなかった以上、Xに請求権はないが

(4) 業務協力に対する報酬は、民法六四八条三項により、既になした履行の割合に応じ

(5) 報酬全体に占める事業協力報酬の割合を

四割、出来高を七割として、消費税を加えて七四八万一、〇九六円の支払いを、Yに押し命じた。

三 まとめ

本件は、等価交換事業に協力したところ、一方的に中止となった場合の報酬請求権についてである。

仲介報酬については請求できないが、業務

協力報酬については、履行割合に応じて請求できるとされた。本件覚書が報酬に包括合意であるので、業務協力報酬の割合四割が妥当か否か、また、出来高七割の認定が妥当か否かについては、議論があろう。しかし、業務協力報酬について、割合報酬請求が認められたのは、妥当と思われる。

なお、Yの一方的中止に対し、Aがどのような対応をしたかは不明である。

最近の判例から

海外不動産小口化投資商品の融資契約

(大阪地判 平九・五・二九 判タ九六〇一六六) 橋本 行雄

節税を目的として、海外不動産小口化投資商品に投資することとし、融資を受けたところ、市場の悪化と為替の変動により大幅に価格が下落した場合において、借主は本件融資

の基本的枠組みを理解していたから、細部についての理解がなくても、錯誤無効は認められないとして、借入金の返済を命じた事例(大

阪地裁 平成九年五月二九日判決 控訴 判例タイムズ九六〇号一六六頁)。

一 事案の概要

リース会社Xは、平成二年九月二三日、借主Yに対し、三、〇〇〇万円を融資した。

本件融資は、Xの開発した節税商品である