

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判決を下した。

(1) ① Bは、本件根抵当権が実行されることを知りながら、本件土地に地上権設定仮登記をし、XがAに代位し本件建物の保存登記を行うとすぐにその所有権の移転登記を行い、

② A、B、C三社は密接な人的関係にあつて、Yらとともに競売執行妨害を重ねてきた前歴があり、Y₁及びCの代表者は、Aの経済状態をよく知っており、

③ Yらは、Bと意を通じたCの働きかけに従つて契約書を作成したに過ぎず、Yらの賃料額は不自然であり、また、Yらの現実の使用が遅れ、大部分が転貸され、Yらの関心は専ら本件建物の占有の確保にのみあつたとした上で、

(2) B、C、Yらは、Aの経営破綻により競売必至であることを知り、Aを含めて意を通じて、経済的利益を得る目的で本件建物の占有権原の外見を作出するために、まずBがAから所有権の移転を受けた上、Cの媒介によるB・Y間の賃貸借契約書を作成して、賃貸借契約締結の外形を整えて、Yら

が本件建物を占有してきたとし、

(3) 少なくとも、Yらは背信的悪意の第三者として、根抵当権の実行により本件建物の所有権を取得したXに対し、賃借権を対抗することができないとして、

(4) Xの請求を認容した。

三 まとめ

担保権の実行としての競売において、濫用

的賃借権者も、引渡命令の相手方とされているが（大阪高決 平一・三・六 判タ七〇九―二六五）、その立証には困難を伴う。

本件は、背信的悪意者の理論により、賃借権不存在の確認をしたものである。実務上参考になる点が多いと思われる。

最近の判例から

(21)

媒介契約解約直後の直接取引と報酬請求権

（大阪地判 平一〇・五・二七 判例集未登載）

辺見 博

媒介業者から物件の斡旋を受けた買主が、

判例集未登載。

売買代金額の折合いがつかず、媒介契約を解約した後、その直後に売主側と直接交渉して

一 事案の概要

売買契約を成立させた場合において、当初の媒介業者は売買契約に相当程度寄与したとして、その報酬請求権を認めた事例（大阪地裁 平成一〇年五月二七日判決 一部認容 確定

買主Yは、平成八年四月一八日、媒介業者Xのチラシを見て、売主業者Aの売買代金二、七八〇万円の中古戸建住宅（登記簿上の所有者はAの従業員B）を検討することとし、知

人Cと一緒に本件物件をXの案内で見に行った。なお、本件物件は、同年二月二十八日にBが競売により取得したものであるが、資金はAが出していた。

Yは本件物件の購入について、Cを代理人として交渉に当たらせることとし、Cは、同年四月二〇日、Xと媒介契約を締結し、本件物件を二、五〇〇万円で購入する旨の買付証明書を書きXに交付し、Xは、同日Aに送付した。

Xは、Bと価格交渉をし、同月二三日にBから価格を二、六〇〇万円とするとの連絡を受け、同月二五日にその旨をYに伝えたと、Yは納得せず、本件物件の購入を断念することとし、同日、Xとの媒介契約を解約した。Xは、同日、AにYが購入を断念した旨を伝えた。

その後、Cは、五月一日頃、本件物件のAのチラシを見て、Aに連絡し、売却意思を確認の上、同月一八日頃にBと本件物件の売買交渉を行った。

CとAは、同月二〇日、売主をAの関連会社Dとし、売買代金を二、五〇〇万円とした上、YがAに対し媒介手数料の名目で八一万円を支払うことで合意した。Yは、同月三日、この合意に基づきDと売買契約を締結し、代金の支払及び所有権移転登記を行い、Aに

対し八一万円を支払った。

本件契約を知ったXは、本件売買は、Xが売買代金を二、六〇〇万円に減額させるなど、契約成立に大きく寄与したにもかかわらず、Xを排除したのであるから、商法第五二二条及び民法第一三〇条の趣旨に照らし、相当額の報酬を請求し得るとして、売買代金二、五〇〇万円の媒介手数料相当額八三万四、三〇〇円の支払いをYに求める訴訟を提起した。

これに対し、大阪簡裁（平成九年二月二四日判決、判例集未登載）は、

Yは、Aの新たな広告を見て売買の交渉をした結果売買契約が成立したと認められ、Yが、売主側と共謀してXを排除し、本件売買契約を締結したものは認められないとして、Xの請求を棄却した。

Xは、これを不服とし、控訴した。

二 判決の要旨

大阪地裁は、次のような判決を下した。

(1) 媒介業者と媒介契約を締結した顧客は、売買契約が成立するまでは、特段の事情がない限り、自由に媒介契約を解除できるが、顧客が、媒介契約の解約後間もない時期において、媒介業者が媒介を試みていたのと同一物件について、売主と直接交渉して売

買契約を成立させ、媒介業者の尽力により売買契約の成立が容易になったといえる場合には、顧客は、媒介業者に対し、信義則上、その寄与に応じて媒介手数料を支払うべき義務を負っていると、

(2) ①Yは、Xのチラシによって本件物件を知り、Xの案内によって購入を決定し、Xは、Aと値引交渉をして二、六〇〇万円まで減額させていること、②Xは、Cに本件不動産の実質的な売主はAで、Aの売却希望価格が二、六〇〇万円まで減額されたことを伝えており、この段階で媒介手数料相当分をA宛に振り向ければ、売買代金が合意に至る見通しが立っていたといえること、また、③CもAと一度交渉しただけで、売買契約締結の合意に至っていることが認められることから、Xが本件売買契約の成立に相当程度寄与したことは明らかであると、

(3) 双方の価格に一〇〇万円の開きがあり、Xは本件売買契約の締結及びその履行に関する事務を扱っていないことを考慮して、(4) 媒介手数料の最高額八一万円の約五割に相当する四五万円を、Yは、Xに支払えと、命じた。

三 まごめ

一審判決と二審判決が判断を異にすることになったのは、一審が「媒介契約解約後Aの新たな広告を見て交渉し、本件契約が成立したのであって、Xをあえて排除したとは認められない」としたのに対し、二審は、四月二十五日の解約後五月二〇日には「売主をDとして代金を二、五〇〇万円とした上、媒介手数料の名目で八一万円をAに支払う」旨の合意がなされたとし、YがXをあえて排除したとまでは認定しなかったが、Xは、本件契約に相当程度寄与していると判断した。

事実認定の問題であるが、二審判決の方が説得力があると思われる。

本判決は、AとDを一体としてとらえ、Aが実質的な売主と見ているようである。注目される判決である。

なお、本件においては、Yは、A及びDの訴訟参加を求めるときではなかったかと思われる。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(22)

サブリース契約と賃料減額請求

(東京地判 平九・六・一〇 判時一六三七一五九)

辺見 博

サブリース契約の賃貸人が賃料増額特約に基づき増額請求をした事案において、同特約はその後事情変更があるから効力を有さず、賃借人は賃料減額請求をすることができるとした事例(東京地裁 平成九年六月一〇日判決 控訴 判例時報一六三七号五九頁 判例タイムズ九七九号二三〇頁)。

一 事案の概要

不動産賃貸業者Xは、千代田区九段の本件土地(六六一・九一㎡)において、地主Aらと共同で、賃貸用オフィスビル(八階建 三、八三六・一〇㎡)を建築し、大手不動産業者Yがこれを二〇年間一括借上げして、第三者に転貸することとし、平成元年二月二二日、Yと賃貸借契約を締結した。

本件契約においては、月額賃料は五八七万七、二八七円(坪当たり三万四、〇〇〇円)と

し、二年ごとに七%値上げの賃料増額特約が設けられた。

本件建物は平成三年三月竣工し、Yが一括賃借して、転貸した。平成五年四月までは、全室入居していたが、その後テナントが賃料の低い他のオフィスビルに移転して、同年六月には全室空室となった。Yは、転賃賃料を坪当たり二万五、〇〇〇円に引き下げたが、平成七年二月まで一部空室が続いた。

Yは、Xに対し、賃料の据置き及び値下げを通知した。

Xは、Yに対し、賃料増額特約に基づく賃料の改定を求めて、本訟を提起した。他方、Yは、Xに対し、賃料の減額を求めて、反訴した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のように判決