

## 最近の判例から

(23)

## 売主の媒介業者に対する違約金支払いの合意

(仙台高裁秋田支判 平一〇・三・二 判時一六六九一八二) 中澤 恭

売主の一方的理由で売買を中止した場合に違約金を支払うとの合意が、合意成立に至る事情からして、民法九〇条に違反し、宅建業法の報酬制限を潜脱するためになされたものではないとされた事例(仙台高裁秋田支部平成一〇年三月二日判決 確定 判例時報一六六九号八一頁)。

## 一 事案の概要

業者Xは、平成六年三月、売主Yから土地建物の売却について四度目の媒介の依頼を受け、専任媒介契約を締結して、同年八月、Xの媒介により、Yと買主Aとの間で売買契約が成立し、Yは、Xに媒介手数料四五〇万円を支払った。

過去の媒介は、いずれも、Aとの契約締結の了解を取り付けながら、Yの一方的な申入れによって、契約成立に至らなかったため、

三度目の媒介契約においては、「Yの一方的理由で売却を中止した場合には、媒介手数料相当額の四五〇万円の違約金を支払う」旨の合意がなされており、Yは、四度目の媒介契約にあたり、その支払義務を認め、同年一〇月、四五〇万円を支払った。

しかし、Yは、その後不当利得返還請求権があると言い出した。

Xは、Yに対し、同不当利得返還債務の不存在確認を求めた。

## 二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 本件合意は、その成立に至るまでの事情—Yが懇請して進んで念書を出し、任意に支払った—に照らして、民法九〇条違反と

はいえず、宅建業法の媒介手数料の制限を潜脱するためになされたものともいえない。(2) また、本件合意は、前記特殊事情の下において、専任媒介契約約款に何ら規定していない事柄に關してなされた合意であるから、専任媒介契約約款に反するものではない。

(3) 従って、Yの不当利得返還請求権は存在しない。

## 三 まとめ

本件は、同一物件について四度の媒介を行った極めて珍しい事例である。種々の思惑と事情のある案件のようである。

本件については、NB L七六六九号六〇頁で、野口恵三弁護士の評釈がある。同氏は、Xを単なる被害者とみることは誤りであり、Yには尋常でない策略と駆け引きが感じられるとして、本件合意の有効性を裏付ける特殊事情の認定は「皮相的であり、単純である」とし、三度目の段階で契約不成立となればYに四五〇万円の支払いを命じればよいが、四度目においては前回の違約金を加算するのは不合理であるとされる。興味深い評釈であるので、一読をお勧めする。