

最近の判例から

(9)

退職歩合給社員が他社の下で成立させた契約

(東京高判 平一二・一〇・一九 判例集未登載) 竹内 俊彦

宅建業者Xに短期間転職していた歩合給社員Aが、宅建業者Yに復職した際に、Xで取り扱っていた案件をYの業務として成約させて、Yが手数料を得たために争いとなった事案において、Aは、Xの仲介手数料に対する期待権を違法に侵害しており、Yは、AがXの下で仲介業務に従事していたことを容易に知り得る立場にありながら、仲介者として手数料を取得した過失があるとして、Yに損害賠償を命じた事例(東京高裁 平成一二年一〇月一九日判決 上告 一二審 東京地裁 平成一二年四月二七日判決) 判例集等未登載。

一 事案の概要

平成一〇年三月、Bは、所有する宅地の売却を考えていたことから、いくら位で売却できるかの見当をつける軽い気持ちで、宅建業者Yの店舗を訪れた。この時、Yの歩合給社

員Aが応対に出たが、Bは本件宅地を売却するとの明言を避けた。

同年九月、Aは、宅建業者Xを訪ね、Yを辞めてXの下で働きたいと申し入れ、X代表者の内諾を得た。その際、Aが何か良い物件はないかと尋ねたので、Xは、他社から紹介のあった売物件の情報を教えた。Aは、その物件がかつてA自身が相談を受けたBの物件であると気付き、早速Bとの交渉を始め、一〇月四日に、Aが当時在籍していたYとBとの間で一般媒介契約(有効期間平成一一年一月三日まで)を締結させた。その後、AはBに顧客の紹介等を行ったが、成約するまでには至らなかった。

Aは、一二月末にYを退職し、翌一一年一月七日からXの歩合給社員として営業活動を始めた。Xの下で働き始めた後もAは、独自にBの物件の買主を探していたが、一月末に

本件土地を購入したいという顧客が現れたことから、Aは、価格をいくらにするか、建物解体費用をどちらが負担するかなどの条件の調整に当たった。

ところが、Aは、Xの代表者と感情的な対立を次第に深めるようになり、二月中旬にXを退職してYに復職し、本件仲介行為をYの業務として続行した。交渉は売買価格や解体費用を巡って難航したが、Yの代表者が建物解体費用を仲介業者の負担とすることを提案し、Bを説得した結果、二月下旬に売買代金を六、八五〇万円とする売買契約が成立した。Yは、四月の代金支払実行時にBから仲介手数料二二万五、〇〇〇円余を得た。

Xは、YとAが共謀して、Xが売却依頼を受けた土地をYの営業として仲介を行った結果、Xに損害を与えたとして、Yに対し不法行為に基づく損害賠償として四三二万円の支払いを求めて提訴した。

第一審は、①本件仲介業務は、本来Xの仲介業務であるのに、Aは、これをYの仲介業務として成約させ、手数料を取得したのだから、Aは故意にXの権利を侵害しており、②Yは、本件売買に関する交渉が、AがXの社員であったところからのものであることを容易に認識できたのであるから、少なくとも過失

によりXの権利を侵害している。③YとAの不法行為は、共同不法行為に該当するから、Yは、Xに生じた損害を賠償する義務があると見て、Yに一一四万八、〇〇〇円（Yが取得した仲介手数料二二万五、〇〇〇円からYが負担した建物解体費用四七万五、〇〇〇円を差し引いた額一六四万円の七〇％に相当する額）を支払えとの判決を下した。Yはこれを不服として控訴した。

二 判決の要旨

第二審の東京高裁は次のような判断を下した。

(1) Aは、Xを退職する際に、Xに本件土地の売買の仲介業務の進捗状況を報告し、その事務を引き継ぐべきであり、ことさら右報告、引継ぎをしないでXの下を去り、直ちにYに復職して本件土地の売買契約を成立させたことは、Xの仲介手数料に対する期待権を違法に侵害したといふべきである。

(2) Yは、AがXの下で本件土地の仲介業務に従事していたことを容易に知り得る立場にありながら、Aの復職後に、にわかに本件土地の売買の仲介者となってその手数料を取得しているから、Xに対し、過失による不法行為責任を免れない。

(3) Xの損害は一一四万八、〇〇〇円である。
 (4) よって、Xの請求のうち原判決が認容した部分は理由があるから、本件控訴を棄却する。

三 まとめ

本件は、フルコミッションの歩合給社員（俗に「渡り」などとも呼ばれる。）が、同じ案件を抱えたまま、所属先を行きつ戻りつしたために、手数料の收受先をめぐって争いとなった事例である。

歩合給社員の雇用については、宅建業法上の規制は特にない。しかし、無免許営業（名義借り）の疑いのある例や、歩合を得るために乱暴な取引が行われる例があるほか、雇用関係や案件の帰属先が不透明な場合には依頼者が混乱することにもなっており、消費者保護の見地からは、問題がないともいえない。本件判決は、雇用関係や案件の帰属先をあいまいにしておくこと、依頼者のみならず、業者にとっても少なからず影響があることを示した一例であり、参考になると思われる。

最近の判例から

(10)

建物の賃貸借契約の自力救済条項に基づく建物内進入等に

（札幌地判 平二・二・二四 判時二二七五―一〇六） 森末 一巳

Xが賃借していたマンションの管理会社であるYが、Xの賃料不払に対抗して、賃貸借契約中の自力救済条項を根拠に、Yの従業員をして、本件居室内に侵入させたり、本件居室の錠を取り替えたりさせたことが、Xに対

する不法行為にあたるとして損害賠償を命じた事例（札幌地裁 平一一年一月二四日判決 一部認容、一部棄却（控訴） 判例時報一二七五号一〇六頁