

いはY、A間の売買契約を成立させたということではできない。よってXには媒介報酬請求権は発生しない。

これに対し、Xは控訴したが、控訴審は一審の判断を相当とし、これらの売買契約の成立は、Xの媒介行為とは無関係であるとして、Xの控訴を棄却した。

三 まとめ

いわゆる直接取引をめぐる場合は、媒介業者の媒介活動によってあと僅かの価格交渉を残すのみとなった時点において、売主と買主が媒介業者を故意に排除して直接売買契約を成立させた場合には、媒介業者の報酬請求権が発生するとした判例（最判昭四五・一〇・二二）がある。しかし本判決は、前記最判の事案とは事情が異なり、売主及び買主業者が媒介業者を故意に排除したような事実は認められないから直接取引には当たらないとして、媒介業者の報酬請求を退けたものである。

一般に、複数の業者が競合して媒介依頼を受け、争いになる事例は多い。宅建業者としては、媒介の依頼を受けるに際して、他業者にすでに一般媒介を依頼している場合は、依頼人を通じて先行する一般媒介契約を解除してもらおう、あるいは客付業者として、先行す

る元付業者と共同で媒介にあたる等、法律関係を明確にしてトラブル防止に配慮することが望ましい。

最近の判例から

(8)

土地の買収につき商法五一二条に基づく

報酬請求が認められた事例

(東京地判 平一三・一〇・一八 金商二一五五―五四) 中村 行夫

不動産業者が、宅地造成開発業者の下請け業者の依頼により開発予定地内の土地を買収した場合で、その土地の買収が開発業者のためと認めることができるとき、不動産業者は、開発業者に対して商法五一二条(報酬請求権)に基づき報酬を請求することができるとした事例(東京地裁平成一三年一〇月一八日判決 控訴 金融・商事判例一一五五号五四頁)

一 事案の概要

Yは、静岡県浜松市で宅地造成開発事業を計画(以下「開発計画」という。)し、昭和六三年八月頃は、地権者四九名のうち有力な反

対派の三名により難航していた。同年一二月、同意済みの地権者のうち一名が、Yに対して、開発予定地内の所有地(以下「本件土地」という。)を先行して買取って欲しい旨依頼し、売却約書を提出した。Yの社内には、本件土地が開発計画において極めて重要な位置にあること等により、その購入を契機として現状打開を図りたいとの期待はあったが、会社として、開発案件で不動産に先行投資することは制限されている状況であった。

平成元年一月、Yは訴外Aに対して、AはAが取締役を務めるX社(以下「X」という。)に対して、それぞれ本件土地を買い取る

よう依頼し、Xは、本件土地を四、一八七万円余で買い取った。その後地権者全員の同意は得られず、Yの開発計画は事実上中断し今日に至っている。

平成八年七月、X及びAは、Yに対して、本件土地の買取りの約束があったとしてその履行を求めたが、Yは、約束はないとして平行線となった。Xは、とりあえず本件土地の売却を先行することとし、平成一〇年八月、本件土地を一、六〇〇万円で購入の者に売却した。

平成一一年六月、Xは、Yに対して、本件土地の代行取得と保有に要した費用の清算金支払を求めたが、Yはこれに応じなかった。で、清算の合意があったとしてそれらの費用額六、九七二万円余の償還を求めると共に、予備的に商人の報酬請求を求めて提訴した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のように判断し、Xに対する転売差損及び諸経費等の支払請求を却下し、他方でXの報酬として三〇〇万円の支払いを命じた。

(1) Xが本件土地を一時的に買い取り、その後Yがこれを買収するまで保有すること、本件土地の取得及び保有に要する費用は全

てYが負担し後日清算するとした合意は認められない。

(2) 商人であるXが本件土地を買い受けたことは、Xがその営業の範囲内において他人であるYのために不動産の買取り行為をしたものと認めることができ、Xは、Yに対し、商法五二二条に基づき相当額の報酬を請求することができる。

(3) Xの行為の性格、経済的貢献の程度、商慣習等を考慮して、XのYに対する商法五二二条に基づく相当の報酬額は、三〇〇万円と認めるのが相当である。

三 まとめ

本判決は、Yからの依頼は認められないとしても、土地の買取りは開発業者のためになされたものとして、商法五二二条による報酬支払請求を認めるという判決となった。これは、明確に合意を認定できる証拠はないものの、暗黙のうちに買取りの合意があったという推測が判決に至る過程で働いていたと考えられ、開発業者から依頼を受けた宅建業者が行う土地の代行取得の全てについて、商法五二二条に基づく報酬請求権が認められるとはいえないと考えられる。

また、同様の事案において、宅建業法三四

条の二（宅建業者は、媒介の契約を締結したときは、遅滞なく、一定の事項を記載した書面を依頼者に交付すること）又は商法五五〇条（仲立人は行為が成立したときは遅滞なくその行為の要領等を記載した書面を作る等の手続の後でなければ報酬を請求することができない）が争点となれば、判決はちがったものになる可能性もあったと考えられる。

宅建業者が開発事業等に関して、何等かの理由で用地を代行取得するケースは多いが、事業の中断や地価下落による転売価格の低減等のリスク負担について当事者間で明確にされていないために紛争となることは多い。代行取得自体が、真の購入者が表面に出てこない仕組みである以上、事後の紛争を未然に防ぐためには、依頼内容を記載した書面等を作成しておくことが肝要であろう。

なお、本事案は、控訴後に、Yが民事再生手続開始決定の手続を受ける等の経緯の後、取り下げられ確定した。