

最近の判例から

支店が媒介契約を締結し、本店が直接取引をした場合の媒介報酬請求権

(東京高判 平七・四・二〇)

松尾 光章

支店で土地と建物(マンション)との間の等価交換契約の成立を目的とする媒介契約を締結しながら、本店で土地所有者と直接交渉をして当該等価交換を成立させたことが、媒介契約における条件成就を故意に妨げたことになるとして、媒介業者の報酬請求権が認められた事例である(東京地裁平成七年四月二〇日判決 一部認容 一部棄却 確定 判時一五五二号六七頁)。

一 事案の概要

媒介業者Xは、平成四年七月六日、業者Aから地主Bが業者Cの媒介で本件土地と新築マンションとの等価交換契約の相手を探しているとの情報を得て、資料の提供を受けた。

Xは、知合いのDを通じて、業者Yの東京支店を紹介され、同月二〇日同支店の甲と会ったところ、Bに会わせて欲しいと要請さ

れ、同月二十七日、A・C・XとB・甲が集まり、XがBに甲を紹介し、交渉に入った。

Yの本店の乙は、その後、別途Bと直接交渉を開始した。

このような経緯の後、Yにおいて本・支店両者競合の事実が判明し、Yは内部等の協議の結果、本店の交渉が進んでいるので、Xの関与している支店ではなく、この取引を本店で進めることとなり、平成五年七月三〇日B Y間で、直接本件等価交換契約が締結された。そこで、Xは、Yに対し、媒介契約を締結しながら、相手方と直接交渉を行って、媒介契約における条件成就を故意に妨げたとして、三%の媒介報酬を求め本訴を提起した。

これに対し、Yは、①本件の媒介契約は成立しておらず、②乙がBと交渉を開始したのは、七月二二日でXの紹介前であり、③また、店舗ごとに別個の営業活動を行っているから、

本件等価交換契約の成立とXの媒介契約との間には因果関係はなく、④仮に因果関係があったとしても、報酬額は寄与度に応じて定められるべきである、と主張した。

二 判決の要旨

裁判所は、①本件媒介契約については、甲がXに対してBに会わせて欲しいと要請した時点で、B Y間の等価交換契約の成立を停止条件として報酬を支払う旨の媒介契約が成立したとし、②乙がBと交渉を開始したのは、X Y間の媒介契約成立後であり、③Yの支店と本店とは法人の内部組織で、各店舗の営業担当者はいずれもYの履行補助者たる立場にあり、甲は乙の直接交渉によって媒介契約の停止条件の成就が妨害されることを知っていたのであるから、Yにその認識があったといふべきであり、④従って、Xは、民法一三〇条により、Yに対し、報酬の支払いを求めることができるとした上で、⑤その額については、XはBを甲に紹介した以降具体的な媒介行為をしたとは認められず、以降のBとYの折衝はXらを交えず直接行うこととされたのであるから、一・五%が妥当であるとして、七八二万八千円の支払いを命じた。

三 まとめ

宅建業者が媒介による報酬を請求しうるためには、媒介と目的とする売買等契約成立との間に因果関係が存在することを要する。本件の場合、同一の会社内部の本店、支店間であっても、一方が既に媒介契約をしていたという認識が認められる場合は、因果関係があるとされた。

本判決は、売買ではなく等価交換契約の場合であるが、本・支店を有する媒介依頼者が一方の店で媒介依頼し、他方の店で媒介業者を排除して目的の契約を締結した場合に広義の抜き行為による直接取引に該当すると判示された点で、実務上参考となるものと考えられる。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

ゴミ集積場の輪番制に反対する者に対する
排出差止請求

(東京高判 平八・二・二八)

松尾 光章

分譲住宅地のゴミ集積場については、最近紛争が増加している。例えば、平成四年三月、一年交代(ゴミ集積場の回り持ち)輪番制で和解が成立した(朝日新聞平成四年三月一九日掲載)が、市原市の分譲住宅で紛争が生じ、平成六年九月には、南万騎が原住宅(昭和五十六年分譲)で、また、平成七年七月には、虹が丘団地(五十四年分譲)では、それぞれ一般廃棄物排出差止請求が提訴されている。これらは、いずれも、分譲の際、自宅前がゴミ集積場と指定されていたが、分譲当初の指定は、事後を拘束するものではないとして、輪番制を主張するものである。

さらに、平成六年度紛争事例要旨集(二〇二頁)によれば、千葉県で、契約締結の際、売主業者から購入物件に設置されているゴミ集積場の説明がなかったとして、紛争になった事例もある。

ところで、本件は、分譲住宅地の購入者が自宅南隣駐車場前に約五年間にわたりゴミ集積場を設置されたがため、輪番制を求めたが、実現しなかった。そこでやむなく反対者のゴミ排出の差止めの訴えを提起して、その結果、高裁段階で認容された事例である(東京高裁平成八年二月二八日判決 上告 判例集未登載)。

一 事案の概要

居住者(ゴミ集積場近隣者)Xは、昭和五十六年、横浜市戸塚区の分譲地を買収した(分譲の際、ゴミ集積場の指定はなかったようである)。同分譲地は、一六カ所のゴミ集積場を設けて、週三回市がゴミの収集をしている。Xの属するブロック(四九世帯 表道り沿い一八世帯、裏通り沿い三一世帯)のゴミ集積場は、当初空地に設けられていたが、家屋が建つにつれて移転し、平成三年六月には、X