

最近の判例から (21)

地上げ共同事業の業務提携解消と拠出金の返還

(東京地判 平一〇・四・二二 判タ九九五―一九〇) 中澤 恭

地上げ共同事業の業務提携契約が解消された場合において、合意書にその取扱いが規定されていないときは、契約の趣旨に照らし、公平の原則の見地から当事者の意思を推し量

Xは、Yに対し、支払済の金員の返還を求めた。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断をした。

業務提携関係維持管理のコストであり、その返還を求めることはできないとした事例(東京地裁 平成一〇年四月二二日判決 控訴判例タイムス九九五号一九〇頁)。

一 事案の概要

業者Xは、東京都豊島区内の土地の地上げを業者Yと共同で行うこととし、平成二年夏、XとYは共同で地上げをして転売利益を折半し、それまで借入金の金利負担を調整する旨合意書を交換し、業務提携契約を締結した。

Xは、Yに対し、二億五、〇〇〇万円を支払ったが、同契約は平成四年一〇月解消された。

(1) 本件合意書は、XとYが共同で地上げをして、転売利益を折半するための業務提携契約を定めたものであり、同業務提携契約は、平成四年一〇月、Xの債務不履行を理由に解除された。

(2) 本件合意書には、事業が成功する場合だけ念頭に置いた条項が記載されているが、事業が失敗に帰する場合や当事者が約束を履行しない場合には、業務提携契約の趣旨に照らし、公平の原則の見地から当事者の意思を推し量って条項を解釈していくのが相当である。

(3) XがYに支払った二億五、〇〇〇万円は、地上げ転売という共同事業を遂行する上で必要経費として当事者双方が既に投下した資金の調達にかかる金利負担の金額を概算し、その負担が当事者間で均等になるように調整した結果、Xから拠出されたものであり、ここで拠出された金員は、業務提携関係を維持管理していくためのコストとして費消されたものであつて、転売が成功したか否かにかかわらず、業務提携関係が維持された期間に相当する分について返還を求めることはできない。

(4) 従つて、Xの請求は、理由がないから、棄却する。

三 まとめ

共同事業については、事業を開始したところ途中で解消することとなり、費用の返還をめぐり、争いとなることが多い。

これまで、国有地払下げ転売事業(東京高判 昭四六・七・三〇 判時六四一―六七)、線下補償交渉事業(東京高判 昭六〇・二・二八 判時一一四九―一〇七)等があるが、いずれも組合契約の解散ととらえている。

本件は、業務提携契約であるとして、契約解消の際の規定がないときは、契約締結の趣

旨に照らし、合理的に解釈すべきであるとした。類似の事案の参考となろう。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

(22)

媒介契約合意解約後の直接取引と報酬請求権

(福岡高判 平一〇・七・二一 判タ一〇〇〇—二九六) 辺見 博

媒介契約合意解約後、買主が、媒介業者が斡旋した売主と直接売買契約を締結したため、業者が買主に報酬を請求したところ、一審判決では、媒介契約の合意解約後の売買契約であるから、業者に報酬請求権はないとしたが、控訴審では、売買契約の成立に相当因果関係があるとして、報酬請求権の一部を認めた事例(福岡高裁 平成一〇年七月二一日 上告 判例タイムズ一〇〇〇号二九六頁)。

一 事案の概要

媒介業者Xは、平成六年九月末頃、買主Yから土地購入の依頼を受け、売主Aの土地を斡旋した。当初、本件土地の坪単価を、Aは

二〇万円を主張し、Yは一五万円を主張したが、Xの媒介により一七万五、〇〇〇円まで双方歩みよった。しかし、最終的に合意に達せず、契約成立には至らなかった。その後、土地購入の目的がたたないため、同年一二月六日X Yの担当者同士が話し合い、本件媒介契約を解約することで合意した。

Yは、媒介契約解約二週間後、Aと直接交渉し、坪単価一六万五、〇〇〇円で購入することに合意し、平成七年二月六日、Aの関連会社Bを媒介業者として、本件土地の売買契約を締結し、Bに媒介手数料五〇〇万円を支払った。また、Bは、Xに対し、これまでの媒介の謝礼及び経費として、八〇万円を支払

い、AもXに対し、一、二〇〇万円の手数料を支払った。

Xは、Yに対し、媒介手数料三、〇〇〇万円を請求したが、Yは請求に応じず、債務不存在確認を求める訴訟を提起した。そこで、Yは、媒介手数料三、〇〇〇万円の支払いを求める反訴を提起した。

これに対し、長崎地裁は、不動産売買契約は成立しているが、すでに媒介契約は合意解約されており、しかも、報酬請求権が発生するに足る相当因果関係の存在も認められないとして、Yの請求を認め、Xの反訴請求を棄却した。

Xが、控訴した。

二 判決の要旨

これに対し、福岡高裁は次のような判断を下した。

不動産売買の媒介契約が売買契約の成立前に合意解除された場合には、仲介業者が依頼者に対して報酬請求権を取得する理由はないが、後日目的の売買契約が成立をみるに至り、