

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、

従前の売買交渉とその後の売買の成立との間に相当因果関係が認められるときは、仲介業者は、依頼者に対し、媒介行為が売買の成立に寄与した度合に応じて、一定割合の報酬を請求することができるものと解するのが相当であるとした上で、

(1) Xの仲介によって、Aは一七万五、〇〇〇円まで坪単価を下げ、Yも表向きは一五万円としながらも、一七万五、〇〇〇円を検討する姿勢を示し、その価格差は狭まっております、

(2) XとYとの媒介契約を解約した僅か二週間後に、YとAとが直接交渉の上、坪単価を一六万五、〇〇〇円とする合意をし、その結果、本件売買契約が成立するに至っており、

(3) 価格決定の過程におけるXの貢献に加えて、本件売買契約の成立後BからXに謝礼が支払われていることや、Bが、第三者の不明朗な介入による結果ながら、曲がりなりに正規の仲介手数料を支払っていることに鑑みると、Xの媒介行為と本件売買契約の成立との間に相当因果関係があると認められるのが相当であるとし、

(4) Yは、Xに対しその寄与の割合に応じた相当額の報酬を支払うべき義務があると、

(5) 報酬額については、①媒介契約解約当時、

AとYの間には価格になお開きがあり、交渉を要する状況にあったこと、②価格交渉の過程でX・Y間の媒介契約が合意解除され、AとYの直接折衝で急きよ価格面での決着が付いていること、③相応の事務の処理の状況にあったこと、④本件売買契約を媒介したBがYから報酬として五〇〇万円を受領しているにすぎないこと、⑤その他本件に現れた事情を考慮すると、XがYに請求し得る報酬額は五〇〇万円が相当であるとして、Yに五〇〇万円の支払いを命じた。

三 まとめ

報酬請求権を認める根拠としては、民法一三〇条の適用説、商法五一二条適用説、信義則説、相当因果関係説等があるが、本件判決は、相当因果関係説に基づくものである。これまでにも、仙台高判昭四八・一・二四判時七一五―六九等がある。