

最近の判例から

(24)

媒介業者の管理費の取得と不当利得

(東京簡判 平一一・三・二六 判例集未登載) 森末 一巳

アパートの賃貸借契約において、借主が礼金として賃料二カ月分を支払い、内一カ月分

Xは、Yに対し、同額は不当利得であるとして、その返還を求めた。

を媒介業者が管理費として取得した事案において、貸主と媒介業者の間に管理費支払いの合意はなく、また、礼金二カ月分のうち一カ

Yは、Aとの間で、賃料一カ月分相当額を管理料としてYが受け取る合意があったと主張した。

月分については無権代理ないし要素の錯誤により無効であるとして、媒介業者に対し、同一カ月分を借主に返還するよう命じた事例(東京簡裁 平成一一年三月二六日 判決 確 定 判 例 集 未 登 載)。

裁判の過程で、Aの娘が証人として出廷し、Aは賃貸借の媒介は頼んだが、管理を依頼したことはなく、Yの主張する管理料一カ月分を了承したこともなく、礼金は賃料一カ月分とするよう指示していた、と述べた。

一 事案の概要

二 判決の要旨

借主Xは、平成九年六月、媒介業者Yの媒介により、貸主Aから、北新宿の賃貸アパートの一室を賃料七万九千円で賃借し、礼金として賃料二カ月分一五万八千円を支払った。

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

Yは、うち一カ月分をAに渡しただけで、残りの一カ月分は自らが取得した。

(1) Y A間に管理料支払いの合意があったか否かについては、  
① Yが媒介とは別の独立した業務として賃貸管理業務を行っていたとは認められ

ず、

② Yの主張する本件管理料の徴収方法は、管理の実態と整合しておらず、例外的な徴収方式であるから、書面化しておらねべきところ、Yは、書面化しておらず(業者として口約束のみを合意の存在の根拠とする)ことは安易と言わざるを得ない、

③ Yは平成八年一月合意があったとするが、Aがなぜ突如了解するに至ったか、その理由が明らかでなく、

④ Yの供述は曖昧、不自然であって、Y主張の管理料支払いの合意があったとは認められない。

(2) 本件礼金支払いの効力については、

① YがAの代理人として本件契約を締結したのであれば、Aは礼金を賃料一カ月とする旨Yに指示していたのであるからこれを超える一カ月分については、無権代理として、その部分について無効となり、

② また、YがAの使者として本件契約を締結したのであれば、本件契約は、契約当事者双方に、契約の約定内容の一部に共通の誤った表象を有し、錯誤があるから、一カ月分の範囲で無効となる。

(3) 従って、管理料支払いの合意を認めることができないとし、また、そもそも賃料二カ月分のうち一カ月分については礼金支払いの約定として効力がないから、Yは法律上の原因なくして利得をした。

(4) よって、Yは、Xに対し、七万九千円を支払え。

### 三 まとめ

本件は、媒介業者が取得した管理費名目の礼金一カ月分が、貸主は管理費支払いの合意をしておらず、そもそも礼金二カ月の合意が一部無効であるとして、借主の不当利得返還請求を認容した事例である。

このような苦情は、これまで多いが、額が少額であるため、調停で解決されることが多く、判決になるのは少ない。また、判決が出たにしても、通常簡易裁判所の判決であるので、判例集にのことはまずない。その意味で、本件判決は、参考になる点が多いと思われる。

なお、Yは、他にも二件同様の管理費取得について、返還を命じられている。

Yは、平成一二年三月、指示処分となった。

(企画調整部調整第一課長)

## 最近の判例から

(25)

# 事業団融資の拒絶と解除条件の成就作出

(最判 平一一・六・二九 裁時一二四六一四) 石川 達郎

事業団融資を条件として売買契約を締結し、手付金を約束手形で交付したが、同融資が拒絶された場合において、買主が故意に解除条件の成就を作出したかについて、判断を遺脱したとして、破棄差戻とした事例(最高裁 平成一一年六月二九日判決 破棄差戻し 第一二四六号四頁)。

## 一 事案の概要

買主Aは、売主Xから不動産を買い受け、その手付金として、約束手形を振り出してXに交付し、Yがその支払いを保証するため、裏書をした。

本件売買において、Aは、環境事業団から融資を受けることを条件としていたが、同融資は拒絶された。

Xは、Yに対し、手付金の支払いを求めた。

Yは、本件売買は停止条件不成就又は解除

条件を成就により失効し、本件裏書は原因関係を欠くと抗弁した。

Xは、Aは故意に環境事業団からの融資を受けられないようにしたから、停止条件の成就妨害又は解除条件の成就作出があると再抗弁した。

原審は、本件売買は解除条件が成就し、無効となったから、本件裏書は原因関係を欠くに至ったとして、解除条件成就の抗弁を認め、解除条件の成就作出については何らの判断も加えないで、Xの請求を棄却した。Xが上告した。

## 二 判決の要旨

上告審は、次のような判断を下した。

(1) 条件の成就によって利益を受ける当事者が、故意に条件を成就させたときは、民法一三〇条の類推適用により、相手方は条件