

貸室内において、危険、不潔その他近隣の迷惑となるべき行為をしてはならない」(一〇条)旨約定された。

しかし、Y<sub>1</sub>は、ゴミの放置状態を改善せず、Xから再三注意を受けていたのに、極めて多量のゴミをかなりの高さにまで積み上げたままにしていた。

Xは、平成九年一〇月の契約更新の際、Y<sub>1</sub>は一月以内にはゴミを撤去することとし、これに違反したときは賃貸借契約は当然に解除されて終了する旨約定した。

しかし、Y<sub>1</sub>は、同約束を履行しなかったため、Xは、平成一〇年二月、本件賃貸借契約を解除し、Y<sub>1</sub>に対し、貸室の明渡しと、Y<sub>1</sub>、Y<sub>2</sub>に対し、明渡しに至るまでの賃料相当損害金を請求した。

## 二 判決の要旨

(1) 以上の事実によれば、Xは、貸室内において、危険、不潔その他近隣の迷惑となるべき行為をし、賃貸借契約一〇条に違反した。

(2) 賃貸借契約において、貸室内のゴミ放置状態が多少不潔であっても、直ちに賃貸借契約の解除事由を構成するものではないが、本件においては、Y<sub>1</sub>はXから再三注意

を受けながら、事態を改善することなく二年以上の長期にわたって、貸室内に社会常識の範囲をはるかに超える著しく多量のゴミを放置するといった非常識な行為をしていたのであって、衛生面だけでなく、火災発生等の危険性もあり、X及び近隣住民に与える迷惑は多大なものがあるから、本件行為は賃貸借契約の解除事由を優に構成する。

を支払いながら、事態を改善することなく二年以上の長期にわたって、貸室内に社会常識の範囲をはるかに超える著しく多量のゴミを放置するといった非常識な行為をしていたのであって、衛生面だけでなく、火災発生等の危険性もあり、X及び近隣住民に与える迷惑は多大なものがあるから、本件行為は賃貸借契約の解除事由を優に構成する。

(3) 従って、Xのした本件賃貸借契約の解除は、有効である。

本件は、消防署からも火災発生の危険があるとの注意を受けており、二度にわたり契約更新の際、Xがその改善を求めたのに、Y<sub>1</sub>は、これに応じないで、かえって高く積み上げたものである。衛生上の問題、火災発生の危険があるから、賃貸借契約の解除事由になるとされたのは、当然であろう。

(4) よって、Y<sub>1</sub>は、Xに対し、本件貸室を明け渡し、Y<sub>1</sub>、Y<sub>2</sub>は、平成一〇年二月一三日以降明渡し済みに至るまで賃料相当損害金を支払え。

なお、Y<sub>1</sub>は、身だしなみも悪く、身だしなみの改善も更新条件とされていたようである。

### 最近の判例から

(18)

## ホテルの売却と媒介業者の排除

(東京地判 平一〇・三・三一 判タ一〇二三一―二二二) 辺見 博

媒介業者がホテル売却の媒介を進め、実質的に売買契約が成立していたと認められる場合において、当事者が媒介業者を排除して新

たな媒介業者による法人売買の形式をとったとき、両当事者には条件成就妨害による報酬支払義務が、また、新たな媒介業者には不法

行為による損害賠償義務があるとされた事例  
 (東京地裁平成一〇年三月三十一日判決 控訴  
 判例タイムズ一〇一三三二二頁)。

## 一 事案の概要

媒介業者Xは、平成元年、ホテルの売却に  
 ついて、売主Y<sub>1</sub>から依頼を受けて、買主Y<sub>2</sub>と  
 の間の交渉を進めた。

Xは、同年八月末売買代金一七億五、〇〇  
 〇万円、媒介手数料三%で、Y<sub>1</sub>、Y<sub>2</sub>の承諾を  
 とり、Y<sub>2</sub>から買付証明書を受領し、Y<sub>2</sub>に融資  
 先を紹介した。

九月八日、Xは、Y<sub>1</sub>、Y<sub>2</sub>を引き合わせて、  
 Y<sub>2</sub>の買付証明書をY<sub>1</sub>に渡し、売買の方法につ  
 いて打ち合わせ、一八日合意書案を作成して、  
 Y<sub>2</sub>の承諾をとり、二一日Y<sub>1</sub>に提示した。

しかし、その後、Y<sub>1</sub>、Y<sub>2</sub>は、Xの連絡に応  
 じず、Y<sub>1</sub>は、一月三〇日媒介依頼を終わら  
 せる旨手紙を出した。

Y<sub>1</sub>、Y<sub>2</sub>は、平成二年四月、媒介業者Y<sub>3</sub>の媒  
 介で、本件ホテルについて法人売買(株式譲  
 渡)の形式をとって、本件売買の目的を達成  
 した。

Xは、平成三年、Y<sub>1</sub>及びY<sub>2</sub>に対し、Xの媒  
 介に協力せず、Y<sub>2</sub>を介在させて法人売買によ  
 り本件売買を成立させたとして、条件成就の

妨害を理由に報酬金各五、二五〇万円の支払  
 いを、また、Y<sub>3</sub>に対し、Xの媒介によりY<sub>1</sub>、Y<sub>2</sub>間  
 に実質的に売買が成立していることを知りな  
 がら、Xを排除して取引形態を法人売買に変  
 更させ、Xの媒介手数料請求権を侵害したと  
 して、不法行為を理由に、五、二五〇万円の  
 支払いを、求めた。

## 二 判決の要旨

(1) ① Xは、Y<sub>1</sub>、Y<sub>2</sub>の売買意思を確認して代  
 金の交渉をし、Y<sub>2</sub>に融資先を紹介し、Y<sub>2</sub>か  
 ら買付証明書が提出されて、Y<sub>1</sub>、Y<sub>2</sub>を引き  
 合わせており、② Y<sub>1</sub>、Y<sub>2</sub>はXが媒介業者と  
 して行動していることを認識しており、③  
 Y<sub>1</sub>は、平成元年一月媒介依頼終了の趣旨  
 の手紙を出しているから、④ XとY<sub>1</sub>、Y<sub>2</sub>と  
 の間には、それぞれ媒介委託契約が黙示的  
 に成立しているが、⑤ X主張のように、平  
 成元年九月八日に売買契約が成立したとは  
 認められない。

(2) 媒介報酬請求権は、媒介業者が売買を完  
 成して初めて発生する権利であるが、媒介  
 業者をことさら排除して取引を成立させた  
 場合には、民法一三〇条の法理により、媒  
 介業者が成約させたと同視して報酬請求権  
 が発生する。

(3) 本件売買は、Y<sub>1</sub>らの主張するようにXの  
 媒介による売買断念後僅かの期間で新しい  
 契約が成立したと見ることは著しく困難  
 で、Y<sub>1</sub>らがXの媒介の存在と、Xを排除す  
 ればXが報酬額相当の損害を被ることを知  
 りながら、ことさらXを排除して、平成二  
 年四月本件売買を完成させたと推認せざる  
 を得ず、Y<sub>1</sub>らには不法行為に基づく損害賠  
 償義務がある。

(4) 本件売買契約は、単に不動産の売買では  
 なく、経営譲渡一切を含み、M&Aの方法  
 によって売買が完成しており、不動産のみ  
 の売買とは異なる準備交渉が必要であるか  
 ら、Xの報酬額は、その経費三割を控除し  
 た金額三、六七五万円である。

(5) よって、Y<sub>1</sub>らは、各自三、六七五万円を  
 Xに支払え。

## 三 まとめ

本件は、単なる不動産売買契約ではなく、  
 最終的にはM&Aの方法によってなされた。  
 その手法には、単なる不動産売買の場合と  
 比較して、多くの相違点があるが、本件判決  
 は、「ホテル営業の場合は、もともとホテルの  
 入れ物部分である不動産等の施設のみが取引  
 の対象となるものではなく、ホテルの営業自

体の譲渡をも取引対象とするものであるから、不動産売買によるか、M&Aによるかは、方法論の問題にすぎないともいえ、Xはいずれによっても過去の経験から対処し得たのであるから、そのことをもって、Xの仲介業務

の實行と本件売買の完成に因果関係がないということはできない」とした。

ホテル売却の特殊性に基づき、法人売買についても条件成就妨害が認められたといえよう。なお、本件は、控訴されている。

最近の判例から

(19)

農転許可申請協力請求権の時効援用

(東京地判 平一〇・一二・二五

判時一六八九一九二)

小林 誠吾

市街化調整区域内の農地を公団が大規模開発目的で買い受け、売主が代金全額を受領し、

において大規模開発を計画したが、市は、昭和四五年市街化調整区域に指定した。

土地を引き渡したが、開発目的が未だ達成されていないときに、売主が農地転用許可申請協力請求権の消滅時効を援用することは、権利の濫用に当たるとされた事例(東京地裁平成一〇年一二月二五日判決 控訴 判例時報一六八九号九二頁)。

しかし、地主から売渡承諾書及び要望書が提出され、Yは、昭和四八年から五〇年にかけて、Xらから、農地法五条の許可を条件として買い受け、条件付所有権移転仮登記をして、保証金名目で売買代金全額を支払った。Xらは、耕作を放棄して、土地を引き渡した。また、Yは、Xらの請求に応じて、固定資産税相当額を支払った。

一 事案の概要

Y公団は、昭和四三年頃から八王子市内に

その後、Yは、同地域の開発計画実現のため、種々の働きかけを行い、事業実施が確実になった段階で市街化区域に編入するとされるようになった。

二 判決の要旨

しかし、Xらは、平成二年、Yに対し、許可申請協力請求権は一〇年を経過したことにより時効消滅したとして、同仮登記の抹消を求めた。

Yは、Xらに対し、反訴を提起して、転用許可申請手続と許可がなされた場合の本登記手続を求めた。

(1) XらはYから代金全額を受領して仮登記をし、耕作を放棄して土地を引き渡し、公租公課の負担をYに任せて来たのであり、当事者が履行すべき行為は、転用許可申請手続と所有権移転本登記手続を除けば、既の実現済みである。

(2) このような状態で、Xらが農地転用許可