

生しなかった。なお、Aは、手付金二〇〇万円をXに返還した。

契約不成立により、Xは、Yに支払った報酬金の内金の返還を請求したが、Yはこれに応じなかったため、Xがその返還を求めて提訴したところ、Yは、Xが故意に停止条件の成就を妨げたとして、報酬金の残金を請求する反訴を提起した。

一審判決（八王子簡裁平一〇・一二・八）は、Xが印鑑証明書の添付と実印の押捺を要請したことは、契約違反や停止条件の成就の妨害には該当しないとXの請求を認容し、Yの反訴を棄却した。Yが控訴した。

二 判決の要旨

控訴審裁判所は次のような判断を下した。

(1) 本件売買契約には、停止条件として借地権譲渡につき書面による承諾が必要である旨記載されているが、どのような印鑑が押捺されるべきかについては明示的な定めがない。

(2) 一般に、不動産は高額であり、登記手続を行う必要もあるから、当事者の意思の確実性を明確にする趣旨で、不動産売買の必要書類には、実印の押捺、印鑑証明書を添付する取引慣行があることは顕著な事実で

ある。

(3) 借地権付建物の売買では、借地権譲渡について承諾が得られていることは重大な問題であり、この承諾の確実性の担保及び将来の紛争回避のために、地主の実印の押捺及び実印の真正を確認するための印鑑証明書の添付を求めることは、本件契約の約定の内容を求めるものであつて、約旨にかなつた正当なことであり、停止条件を故意に妨害したとはいえない。

(4) よつて、本件控訴は理由がないから棄却する。

三 まとめ

借地権の譲渡の承諾について、承諾書に実印を押捺し、印鑑証明書を添付する方法が一般的かどうかは必ずしも断定できないが、認印を用いた承諾書よりも、実印が押捺され、印鑑証明書が添付された承諾書の方が、より証明力が高いといえるから、Xがそれらを求めたことも理由のあることと思われる。媒介業者としては、本件のようなトラブルを避けるために、契約の準備にあたっては、承諾書等に用いる印章の種類についても事前に当事者の了解を得ておくなどの配慮が必要であらう。

最近の判例から

(5)

当初の媒介業者を外して成約した売買と報酬請求権

（東京高判 平一〇・九・三〇 判タ一〇二四―二二〇） 竹内 俊彦

媒介業者が紹介した購入希望者が売主の希望する条件を満たさなかつたために不成立となつた売買契約が、その後別の業者の媒介に

より同じ当事者間で成約した事案において、売主は故意に当初の媒介による契約を妨害しておらず、また、当初の媒介業者は報酬を支

払うに値する程度に成約に寄与していないとして媒介契約上の特約に基づく報酬請求権もないとした事例（東京高裁平成一〇年九月三〇日判決 確定 判例タイムズ一〇二四号二二〇頁）。

一 事案の概要

売主Yは、平成六年五月、媒介業者Xとの間でY所有地の売却について専任媒介契約を締結した。本件専任媒介契約においては、「専任媒介契約の有効期間の満了後二年以内にYがXの紹介によって知った相手方とXを排除して目的物件の売買又は交換の契約を締結したときは、Xは、Yに対して、契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求することができず。」との特約があった。

一方、Yの土地の隣地所有者Y'（Yの親族等）も、他の媒介業者との間で自己所有地の売却につき一般媒介契約を締結していた。Y'は、購入希望者から国土法の届出の前に前渡金として一、〇〇〇万円を支払うことを売却条件としていた。

Aは、新社屋を建築するため、その候補地を探していたところ、本件土地を知り、隣地もまとめて購入しようとして、Xを通じて、七月二五日、Y及びY'（以下「Yら」という。）

への紹介を受けた。しかし、Aは、購入資金については融資を受ける予定であったので、Y'の求める前渡金の支払いは行われなかったため、九月上旬、YらはAに対する売却を断り、XはAへの売買の媒介を断念した。

そこでAは、候補地を新たに探すこととし、一〇月上旬、業者Bに仲介を依頼した。Bが、Yらに売却意思の確認をしたところ、Yは、代金支払の確実な買主であれば前渡金の要求をしないとして、売却方針を変更していたため、Aへの売却に応じ、Yもまた売却に応じたので、一二月、YらとAとの間で各土地の売買契約を締結するに至った。

Xは、Yらは故意にXの媒介による契約締結を妨害したものであり、民法一三〇条により条件が成就したものとみなされること、また、本件売買契約は、Bが関与していたとしても実質的にはXの仲介により成立したものであり、本件専任媒介契約の特約により報酬を請求できる等と主張して、平成七年六月、Y、Aに対し、媒介手数料等として三三万円余の支払を求めて提訴した。

原審（横浜地判相模原支部平九・九・二六）はXの請求を一部認容した。Yが控訴した。

二 判決の要旨

控訴審は次のような判断を下した。

(1) Yが、Xの媒介による売買の成立を故意に妨げたかについては、

① Aが、Yの売却条件を満たしていなかったため、AとYらとの間に関するXの媒介は遅くともAに対する売却が拒絶された時点で終了し、かつ、XY間の専任媒介契約は、三ヶ月間の有効期間の経過後は失効したことになる。

② Yらが、Aとの売買契約が成立する見込みであるのに、Xを排除する目的であってAとの売買を拒絶したと認めるときは、証拠はなく、Yにおいて故意に本件専任媒介契約における条件の成就を妨げたとするにはできず、信義則上、Xの媒介により本件売買契約が成立したものと同一視すべき事情があることはできない。

(2) XY間の媒介契約上の特約に基づく報酬請求権については、

① 本件売買契約は、Xが引き合わせた当事者間においてXを排除して当該物件について売買契約が成立している以上、本件特約が適用されるべきであるが、
② 本件においては、Xは、YらからAへの売却を拒絶された後は、特に積極的な

をしておらず、売買契約が成立したのは、Bが双方から新たに依頼を取り付けて媒介行為を行ったことによるもので、Bが、かつて本件各土地が売り出されていたことや、Xの媒介にもかかわらず成約に至らなかったことを熟知していたとしても、Xの媒介行為が報酬を支払うに値する程度に成約に寄与したものと認めることはできず、本件特約によってもXは報酬を請求することはできない。

(3) よって、原判決中、Yの敗訴部分を取り消し、Xの請求を棄却する。

三 まとめ

媒介業者の報酬請求権について判例は、民法一三〇条の適用や、相当因果関係により処理している。請求権が否定されるのは、概ねは、前の業者に不実な行為があった場合など、依頼者が業者を切り換えたことについて正当性がある場合である。

本件判決は、当初の業者に不実があったとは認定していないが、その媒介行為が報酬を支払うに値する程度に成約に寄与していないこと及び売主が故意に当初の媒介による契約を妨害していないことを理由に報酬を請求できないとしたものであり、参考になるものと

思われる。

最近の判例から

(6)

日照・通風等について不正確な

情報提供をしたことによる債務不履行責任

(東京高判 平二・九・八 判時二七二〇—二〇) 辺見 博

分譲マンションの買主が、日照・通風等に関する情報を売主業者が正確に説明する信義則上の義務を怠ったことにより損害を被ったとして、債務不履行に基づく損害賠償請求が認められた事例(東京高裁 平成一一年九月八日 確定 判例時報一七一〇号一一〇頁)。

一 事案の概要

買主Xは、平成八年一月一六日、売主業者Yの新築分譲マンションを代金四、三〇三万一、〇〇〇円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金四三〇万円を支払い、二月二〇日中間金四三〇万円を支払った。

その後八月上旬頃、本件マンションの南側隣地(大蔵省所有)を購入したAによる一

階建てのマンション建築計画が発覚したため、Yは、建物建築禁止の仮処分等によりAに建築計画の見なおしを求めたが、Aは建築計画を変更しなかった。このため、Yは、一月三〇日、本件マンションの購入者に対し、説明会を開催したところ、複数の購入者から南側隣地の建物建築について、大蔵省が所有しているから、当分の間建築がなされない等Yの営業マンより説明されたとの指摘があった。そこでYは、不適切な発言があったとして、購入者に対し契約の白紙解約を打診したところ、八名が解約したが、Xは、解約申入れの期限である平成九年一月一五日までに、解約の申し出をしなかった。

Xは、残金支払期日の二月二八日、Yに対