

## 最近の判例から

(1)

## 専任媒介契約の特約違反と報酬請求

(東京地判 平一三・六・二九 判タ一〇四―二〇一) 金子 寛司

専任媒介契約の有効期間満了後二年以内に、買主が、当初の媒介業者を排除して売買契約を締結したため、当該媒介業者が、専任媒介契約の直接取引を禁止する特約に違反するとして、買主に対して約定報酬金の支払を求めた事案において、売買契約成立への寄与度を二割として約定報酬金の二割の限度で媒介報酬が認容された事例(東京地裁 平成一三年六月二十九日判決 控訴後和解 判例タイムズ 一一〇四号二〇一頁)

## 一 事案の概要

宅地建物取引業者Xは、宅地建物取引業等を業とするYに、訴外Aが、町田市内の土地約五、二五一㎡(以下「本件土地」という。)を売る意向を持っていること及びAの担当窓口はBであるとの情報を伝え、YはXに対し、平成一一年三月、本件土地を八億八千万円で

買うとの買付証明書を交付した。Yは、当該買付証明書を交付するまでは、AないしAの媒介人とは接触していなかった。

Xは、買付証明書の交付を受けるや直ちにAの媒介人の立場にあるB及びCに本件土地の売買を進めてほしいと申し入れ、媒介業務活動を開始した。その際、Xは、BがYと旧知の間柄であること等を知り、Xを除外して売買交渉が進められることを懸念し、平成一一年四月、Yとの間で、媒介価額八億八千万円、約定報酬額二、六四〇万円とする専任媒介契約(以下、「本件専任媒介契約」という。)を取り交わした。

本件専任媒介契約には、有効期間内又は有効期間の満了後二年以内に、YがXの紹介によつて知った相手方と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るの特約(以下「本件禁止特約」という。)があった。

平成一一年六月以降、本件土地の売買の話は中断し、本件専任媒介契約は同年七月に有効期間が満了していたところ、平成一二年二月頃、CはAが本件土地を売却するとの確実な情報を掴み、B、C及びYの三者で本件土地の売買交渉を行い、同年四月、Yの希望額である八億八、一五八万円余で本件土地の売買契約(以下「本件売買契約」という。)が成立した。

Xは、これを知り、Yの行為は本件禁止特約に抵触するとし、Xの本件専任売買契約締結への寄与率は一〇〇%であるとして、約定報酬金二、六四〇万円を求めて提訴した。

## 二 判決の要旨

裁判所は、以下のような判断を示した。

(1) 認定事実及び証拠によれば、Yを依頼者、Xを受託者として本件専任媒介契約書は真正に作成されたものと認めるのが相当であり、その判断を左右するに足る証拠は存在しない。

(2) 本件禁止特約の内容を前提にすると、Xの請求が認められるためには、Xは、第一

に、Yが本件専任媒介契約有効期間満了後二年以内に、Xの紹介によって知った相手方と目的物件の売買契約を締結したこと、第二に、Yが本件売買契約締結に当たりXを排除したこと、第三に、Xは本件売買契約の成立に寄与したこと及びその寄与割合の三点について主張立証しなければならぬ。

(3) 本件売買契約は、本件専任媒介契約の有効期間満了後二年以内である平成一二年四月に締結されたが、Yは、Xの紹介で本件売買契約の相手方(売主)であるAを知ったということができ、この点のXの主張は理由がある。

(4) B、Cは、本件売買契約においてXがYの媒介人の立場のままだと、媒介報酬が入らないことを考慮して、Yからの媒介報酬を獲得するためにXを排除し、Yもこのことを認識しながら、Xに確認することもなく、Xを排除したまま、B、Cと本件土地売買を進めたことには責任があるというべきであり、YにおいてもXを排除したと評価するのが相当である。

(5) Xは、本件売買契約のきっかけを作り、Yの希望金額で売買契約が成立したことに寄与したといえるが、売買交渉の中断後は、もっぱらB、Cの努力により本件売買契約

は成立したものと見え、再度売買契約の話が浮上するまで約八カ月が経過していることなどの事情を勘案すると、Xの本件売買契約成立への寄与度は当初約束の報酬の二割、すなわち五二八万円の限度で理由があると認めるのが相当である。

(6) よって、Yは、Xに対して金五二八万円を支払え。

### 三 まとめ

いわゆる直接取引をめぐっては、媒介業者に媒介契約の約定どおりの報酬請求を認めた事例(最判 昭四五・一〇・二二)があるが、本件は、標準媒介契約約款の専任媒介契約形式と同様の特約が規定されていた事案において、買主(被告)に特約違反が認められるか、認められる場合には、媒介業者(原告)の売買契約成立への寄与割合はどの程度かが主な争点とされた事案であり、実務の参考になる事例として紹介したい。

(調査研究部 次長)