

最近の判例から

(6)

直接取引されたと主張する媒介業者の

報酬請求が認められた事例

(岡山地判 平一五・二五 ホームページ下級裁主要判決情報) 伊藤 隆之

売主及び買主(以下「売主ら」という。)からそれぞれ不動産の売却及び購入の媒介を依頼された業者が、媒介業務に着手したにもかかわらず、売主らが共謀して業者に対する媒介手数料を免れる目的で直接売買を成立させたとして、売主らに対し、民法一三〇条(条件成就妨害による効果)及び共同不法行為(報酬請求権の侵害)を主張し、媒介手数料相当額の支払を求めた事案において、売主らに連帯して、建設省告示の媒介手数料限度額の約八割の額の支払を認容した事例(岡山地裁平成一五年一月一五日判決 ホームページ最高裁判所―各地の裁判所―主要判決速報―下級裁主要判決情報登載)

一 事案の概要

業者Xは、平成一一年九月、売主Y₁から自己所有の土地付建物(以下「本件不動産」と

いう。)の売却の媒介の依頼を受け、Y₁との間で媒介契約を締結した。

Xは、チラシ、雑誌などに広告し、買主を募集したが、本件敷地が市街化調整区域で道路がないため買手がつかず、そこで本件不動産の西側通路の所有者と交渉し、平成一二年三月、西側通路の通行の同意をとり、同年四月、新聞にチラシを入れ、売買価格三、五〇〇万円にしてオープンハウスを開催したが、買手がつかなかった。

同年五月、Xは、Xの広告を見た買主Y₂から本件不動産の案内を依頼され、案内後、Y₂から本件不動産の買受けの媒介の依頼を受け、媒介契約を締結した。

Y₁は、当初三、五〇〇万円での売却を希望していたが、交渉の結果、同年六月売買代金三、四〇〇万円で購入することの合意がほぼ成立した。しかし、同年八月になって、Y₁が

ら本件不動産の売買をやめたいとの連絡があったので、Xは、Y₁が売買を破棄したと理解し、Y₂に売買契約の中止を連絡した。

他方で、Y₁とY₂は、同月、代金三、二八〇万円とする本件不動産売買の直接取引を合意した。Xは、この代金は三、四〇〇万円から媒介手数料二〇万円を控除した金額であり、Y₁、Y₂は、共謀して、Xに支払うべき各媒介手数料を免れるため、直接取引を行い、売買契約を成立させ、Xに媒介手数料相当額の損害を与えたとし、民法一三〇条及び商法五二条に基づく媒介報酬として、Y₁及びY₂に対して各一三万余円、計二六万余円の支払を求めた。

これに対しY₁及びY₂は、Xのやり方がY₁の意向を無視した強引なやり方であったこと等により、Xに対する感情的な問題からXの媒介を明確に断った時点で、本件不動産売買の話はなくなり、従って、XとY₂との間において、本件不動産売買の媒介行為はありえないとして、争った。

二 判決の要旨

裁判所は次のように判断を下した。

(1) XとY₁との間で媒介契約書は作成されていないが、XがY₁のために広告、買受希望

者との交渉等の行為を行っていた事実が認められ、口頭での媒介契約は成立したものと認められる。

(2) XとY₂との間も媒介契約書は作成されていないが、Y₁との売買交渉を行い、住宅ローンの融資申込みを援助した事実や現地案内し、Y₂が購入意思を示したときに、口頭での媒介契約が成立したものと認められる。

(3) Xの媒介によりY₁とY₂との間に代金三〇〇〇万円の売買契約が成立する予定であったものと認められ、Y₁とY₂とで取り決めた売買代金額三、二八〇万円も三、四〇〇万円の代金額を基礎に合意したもので、Xの媒介行為とY₁、Y₂の間の直接取引との間には相当因果関係が存在する。

(4) 媒介契約は、売買契約を停止条件に相当額の報酬を支払うことを約す契約で、依頼者が故意に停止条件の成就を妨げたときは、その条件を成就したものと、媒介者は依頼者による報酬を請求しうるものであり（民法一三〇条）、報酬額の取り決めがないときは、相当額の媒介報酬を支払うべきである（商法五一二条）。

(5) 報酬額については、宅建業法四六条一項に基づく最高限度額一〇八万円（代金額の

三%プラス六万円加算)の範囲内において、媒介の難易、媒介行為の内容及び程度、期間、努力、媒介業者の寄与度、委任者との関係等、その他諸般の事情を斟酌して判断すべきである。

(6) Y₁、Y₂は、Xを除外し、直接取引をしたものであるが、このことにより、Xの報酬請求権を侵害し、民法七〇九条による債権侵害となる。

(7) Y₁及びY₂の報酬支払・損害賠償支払義務は、不真正連帯債務の関係になる。よって、Y₁、Y₂は売買代金額三、四〇〇万円の三%（二〇八万円）の八〇%（八一万余円）に消費税を加算し、一七一万円余を連帯して支払え。

三 まとめ

本判決は、媒介業者の媒介行為によりほぼ売買契約が確定されるまでに至ったことを認定し、媒介行為と直接取引には相当因果関係が存在すること、売主らは媒介業者に対する報酬請求権を侵害したこと、等を理由に売主らに対して報酬限度額の約八割に相当する支払を命じた。なお、直接取引を理由に民法一三〇条を適用し報酬額は7割としたもの（大阪地判昭和五五・一二・一八）、同じく報酬額

は告示の六分の一とされたもの（東京地判昭和五六・六・二九）等があるが、この判決も実務の参考になるものと思われる。