

最近の判例から

(7)

直接取引されたと主張する媒介業者の

報酬請求が否認された事例

(東京高判 平一四・二〇・二三 判例集未登載) 山田 英夫

売りの媒介を依頼された宅建業者が、他の宅建業者に買手の紹介を依頼したところ、その宅建業者が買主となって売主と売買契約を締結したため、当初の宅建業者が、売主と買主業者に直接取引をされたと主張して双方に媒介報酬を求めて提訴した事案において、当初の媒介業者を故意に排除して直接取引した事情は認められないとして、請求が棄却された事例(東京高裁平成一四年一〇月二三日判決 控訴棄却・確定 判例集未登載)

一 事案の概要

宅建業者Xは、平成一〇年二月頃、Y₁夫婦から自宅(以下「本件物件」という。)の売りの媒介を依頼され、XとY₁の間で売買価額五、〇〇〇万円とする一般媒介契約が締結された。なお、Y₁は自宅の買換資金に充てるため、媒介手数料を控除して手取額が四、五〇〇万円

となるようにするため前記売買価額での売却を強く希望していた。

同年七月、Xは宅建業者Y₂に対し、本件物件の買手の紹介を依頼した。その数日後、Y₂は、自らを買受人とする代金四、二〇〇万円の買付証明書をXに交付したが、Y₁の希望売却価額との隔たりが大きかったため、成約には至らなかった。

その後もXは、Y₁の希望売却価額での買手を見つけられなかった。そこでY₁は、妻の弟と取引のあったY₂に売りの媒介を依頼することにし、同年九月、Y₁とY₂の間で専属専任媒介契約が締結された。

その後、Y₂は、本件物件を更地にすることを条件として五、〇〇〇万円で購入を希望する訴外Aを探し出した。そこでY₂は、本件物件をY₂が四、五〇〇万円で買取り、建物取壊し等を行って更地にした上で、Y₂がAに

五、〇〇〇万円で売却することをY₁に提案した。Y₂は、Y₁及びAと交渉を行った結果、同年一〇月、前記提案に沿った内容で、Y₁とY₂間及びY₂とA間の売買契約が締結された。

前記売買契約の成立を知ったXは、Y₁とY₂は、Xの媒介行為を契機として知り合った後、Xを排除して直接取引したものであると主張して、双方に媒介報酬(各一五六万円)を求めて提訴した。

二 判決の要旨

これに対して、第一審は以下のような判断を下した。

(1) Xが、Y₁との一般媒介契約に基づいて買主を探していた間は、Y₁の売却希望価額での買主を探し出すには至らず、売買契約成立の見込みは立っていないから、

(2) 他方Y₂は、Y₁との専属専任媒介契約に基づき、Y₂が独自に探し出した買主AとY₁との間で、双方の意向を調整した上、Y₂が中間取得者となって本件物件の売買を成立させた。

(3) 以上の経緯からすれば、Y₁やY₂が、Xの媒介により本件物件の売買契約が間もなく成立することを知りながら、Xを排除して故意にその契約の成立を妨げ、Y₁Y₂間ある

いはY、A間の売買契約を成立させたということではできない。よってXには媒介報酬請求権は発生しない。

これに対し、Xは控訴したが、控訴審は一審の判断を相当とし、これらの売買契約の成立は、Xの媒介行為とは無関係であるとして、Xの控訴を棄却した。

三 まとめ

いわゆる直接取引をめぐる場合は、媒介業者の媒介活動によってあと僅かの価格交渉を残すのみとなった時点において、売主と買主が媒介業者を故意に排除して直接売買契約を成立させた場合には、媒介業者の報酬請求権が発生するとした判例（最判昭四五・一〇・二二）がある。しかし本判決は、前記最判の事案とは事情が異なり、売主及び買主業者が媒介業者を故意に排除したような事実は認められないから直接取引には当たらないとして、媒介業者の報酬請求を退けたものである。

一般に、複数の業者が競合して媒介依頼を受け、争いになる事例は多い。宅建業者としては、媒介の依頼を受けるに際して、他業者にすでに一般媒介を依頼している場合は、依頼人を通じて先行する一般媒介契約を解除してもらおう、あるいは客付業者として、先行す

る元付業者と共同で媒介にあたる等、法律関係を明確にしてトラブル防止に配慮することが望ましい。

最近の判例から

(8)

土地の買収につき商法五一二条に基づく

報酬請求が認められた事例

(東京地判 平一三・一〇・一八 金商二一五五―五四) 中村 行夫

不動産業者が、宅地造成開発業者の下請け業者の依頼により開発予定地内の土地を買収した場合で、その土地の買収が開発業者のためと認めることができるとき、不動産業者は、開発業者に対して商法五一二条(報酬請求権)に基づき報酬を請求することができるとした事例(東京地裁平成一三年一〇月一八日判決 控訴 金融・商事判例一一五五号五四頁)

一 事案の概要

Yは、静岡県浜松市で宅地造成開発事業を計画(以下「開発計画」という。)し、昭和六三年八月頃は、地権者四九名のうち有力な反

対派の三名により難航していた。同年一二月、同意済みの地権者のうち一名が、Yに対して、開発予定地内の所有地(以下「本件土地」という。)を先行して買取って欲しい旨依頼し、売却約書を提出した。Yの社内には、本件土地が開発計画において極めて重要な位置にあること等により、その購入を契機として現状打開を図りたいとの期待はあったが、会社として、開発案件で不動産に先行投資することは制限されている状況であった。

平成元年一月、Yは訴外Aに対して、AはAが取締役を務めるX社(以下「X」という。)に対して、それぞれ本件土地を買い取る