

最近の判例から (1)－媒介契約の成立－

媒介契約書を作成せずに行った宅建業者の媒介行為について、媒介契約の成立が認められた事例

(名古屋高判 平24・9・11 判時2168-141) 河内元太郎

宅建業者が、土地の買主との間で媒介契約を締結し、媒介により土地売買契約が成立したと主張し、買主に対して報酬を請求した事案において、原審は宅建業者の請求を一部認容したため、買主が控訴したが、原審の判決は相当であるとして買主の控訴を棄却した事例（名古屋高裁 平成24年9月11日判決 判例時報2168号141頁）

1 事案の概要

宅建業者X（原審原告、被控訴人）は、平成22年4月8日、買主Y（原審被告、控訴人）に代金4000万円で本件土地の購入者を募っている旨の書面を送付した。

翌日、Yは、Xに買付証明書を送付し、Xから区画割図を受け取った。区画割図（Yの算出面積約1000m²）と当初の書面記載の面積（826.70m²）との間に齟齬があったため、YはXに問い合わせたが、明確な回答がないまま買付期限（同年5月末）が経過した。

同年6月22日、XはYに、本件土地の面積は1016m²で金額は4800万円になると電話連絡をし、翌日、YはXに、買付期限を同年7月末までとする買付証明書を送った。

Xは、Yからの求めにより、本件土地の所有者Aほか3名作成の売渡承諾書を取り付け、同年7月21日、これをYに送信した。

Xは、同年8月4日、本件土地の売買契約書及び重要事項説明書の案をYに送信した。これらの書面には、媒介業者あるいは宅地建物取引業者として、甲、乙、Xの3社が記載

されていた。

Y代表者、X取締役B、甲代表者、乙代表者及び測量士らは、同年8月半ばころ、本件土地の現地調査を行い、本件土地にCの建物が越境していることが判明した。

Yは、当初提示された区画割図どおりの形状にして売り渡すよう強く求めた。

Xは、Yの意向に沿って甲及び乙を通じてCとの交渉を行ったが、越境状態を解消するには至らず、Yに連絡しないていた。

Xは、同年10月26日、Yが直接売主と話をすると申し出を承諾し、Y代表者はBとともにA宅を訪問した。Yは、翌日、X及びAに対し、本件土地を角の欠けたままの状態で購入する旨伝えた。

YとAらとは、同年11月7日、本件売買契約を締結した。

上記契約締結には、甲及び乙の代表者並びにBが立ち会い、売買契約書及び重要事項説明書には、媒介業者ないし宅地建物取引業者として甲、乙、Xの3社の記載があった。

Xは、平成23年1月6日ころ、Yに電話をかけ、媒介契約書の作成をするように求め、Yは50万円なら払ってもよい旨返答した。

Bは、同月12日、乙の従業員らとともにYの事務所を訪れ、Yに対し報酬の支払いを求めた。なお、Xと乙の間では、媒介報酬を折半することとなっていた。Yは、75万円という金額を提示したが、合意に至らなかった。

同月13日、本件売買契約の決済が行われ、Bもこれに立ち会った。

Xが手数料154万1925円の支払いを求めYを訴え、原審（名古屋地判平成24年3月30日）は75万円の支払いを認めたため、これを不服とするYが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Yの控訴を棄却した。

(1) YとXは、Yが平成22年4月9日にXへ買付証明書を送付したことにより、媒介契約を締結し、買付期限が、何ら売買契約に向けた交渉の進展を見ることなく経過したことにより失効したものというべきである。

しかし、Yが、同年6月22日、Xから新たに示された条件に従い、改めて買付証明書を発行したことからすれば、YとX間において、同日、改めて本件媒介契約が締結されたものと認めるのが相当である。

(2) XからYへの連絡が途絶えたのは、Cとの交渉が進展しなかったためであるところ、その時点でXが売買契約成立に向けての行為を断念したとは認められないし、その後締結された本件土地の売買契約書及び重要事項説明書にXが媒介業者ないしは宅地建物取引業者として記載され、Bが本件売買契約の締結及び決済に立ち会っていることからすれば、本件媒介契約が同年8月半ば過ぎ頃に終了したと認めることはできない。

そして、その後、Bは、本件売買契約の成立までYと売主側との窓口役として行動したことが認められるから、これらはXの媒介行為であると評価することができ、本件売買契約の成立との間には因果関係があるものというべきである。

(3) 本件媒介契約において、報酬金額の明示の取り決めがされたことを認めるに足りる証拠はない。もっとも、無報酬とする旨の特約の存在を認めるべき証拠もないことからすれ

ば、本件媒介契約においては、YがXに対し相当報酬額を支払う旨の黙示の合意が成立していたと認められる。

XとYとの間には本件媒介契約以前に2回の媒介取引があるが、常に国土交通省告示で定められている最高額による報酬が支払われていたものではないことが認められる。

このことに、Yが本件売買契約締結後のBとの交渉において75万円の支払いを呈示したこと、Xが、Yに対して本件土地を紹介した上、媒介業者としての業務に従事してきたこと、Xが乙との間で媒介報酬を折半することを合意しており、Xが請求する額が実質的に乙の分を含んでいること、他方で、Xが、Cによる越境の事実を看過した上、その後の交渉経過を報告することなくYに対する連絡を途絶えさせるなど、媒介業者としての対応に不十分な点があったといえることなどの諸事情を総合考慮すれば、本件媒介契約の報酬額としては、75万円と認めるのが相当である。

3 まとめ

本事案において、媒介契約書面の作成はなかったものの、取引交渉経過から黙示の媒介契約の成立が認められた。入札要項の交付と入札書の提出により媒介契約の成立が認められた事例（平成23年3月9日東京高判 RETIO 86-84）、買付証明書記載の有効期限をもって媒介契約の有効期間として有効期間の経過により媒介契約の効力を失ったとした事例（平成22年1月27日東京地判 RETIO80-150頁）も併せて参考とされたい。

宅建業者には媒介契約の内容を書面として相手方に交付する義務があることを改めて確認し（宅建業法34条の2第1項）、報酬トラブルが生じないように、取引の早い段階で書面化することが望まれる。

（調査研究部調査役）