

最近の判例から (5)－媒介契約の成立－

派遣運転代行者を通じた媒介依頼があったとして請求された媒介報酬が否認された事例

(東京地判 平25・9・30 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

派遣運転代行者の紹介依頼に基づいて土地を紹介したとする不動産業者が、不動産業者を排除して行われた土地の売買契約に関し、媒介契約が成立しているとして行った媒介報酬請求について、媒介契約の成立を認めず、媒介報酬請求権の存在を否認した事例（東京地裁 平成25年9月30日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成20年・21年頃、漫画原画の企画製作等をする会社Y（被告）の取締役A（漫画家）は、Yの自社ビルあるいはAの作品展示用の美術館的な建物の建設に適した土地を探し始め、Yの代表取締役B（Aの母）及びAは、出版関係者や複数の不動産業者に物件紹介を依頼し、また、Aは、派遣運転代行者Cに車中で「良い物件があれば紹介して欲しい」等と話し、Cの誘いにより不動産を見たりした。

平成22年3月、不動産業者X（原告）の営業職Dは、知人・甲から、Aが土地を探しているとの情報とCの紹介を受けた。

Dは、Cから聞いたAの希望（都心一等地で土地代金5億円程度、建物10億円程度）に関する売却物件の情報提供を知人・乙（建設会社の副本店長）に依頼し、乙から得た情報をCに提供した。

同年4月、Cから勧誘を受けたAは、紹介された物件に赴き、業者から説明を受け、また、参集していたD及び甲・乙を含む関係者と名刺を交換した。なお、この物件は成約に

は至らなかった。

その後、Dは、丙から得た物件（415.42㎡、以下「本物件」という。）情報をCに提供し、併せて、丙から売主側仲介業者として紹介された業者丁等と面談して本物件の説明を受け、乙に本物件に建築可能な建物図面の作成を依頼し、併せて、丁等から交付された本物件資料をCに交付した。なお、本物件は、売却物件であることが市場に開示されている一般媒介物件であった。

同年6月、Aは、Cの運転する車でD・甲・乙及び丁等並びに売主側仲介業者Eが参集する本物件に赴き、参集した者から名刺を受領し、Eから本物件の案内と本物件広告の交付を受けた。また、Aは、乙から、建物図面の提示を受け、本物件にどの程度の建物が建築可能であるかの説明を受けた。

現地案内の終了時、Aは立会った者等に窓口を尋ねたが、Dは、Xが買主側仲介業者であると名乗ったりしなかった。

Aは、Bに対し、本物件の存在及び代金額（約7億円）並びに本物件はCを通じて知ったことを伝え、購入の検討等はBが行うこととしたが、Bは電子メールを用いることができなかったため、AがBに代わってCとの電子メールのやり取りを行った。

Aは、Bから、本物件の仲介業者を明らかにするよう求められたので、Cに問合せしたが、Cの説明は変遷した。

同年7月頃、複数の業者の関与がうかがえるとしてBから相談を受けたYの代理人弁護

士（以下「弁護士」という。）は、乙に架電・問合せして「仲介業者は不明である」と回答を得たため、Eに確認し「関与している者の中心がDである」との情報を得たので、弁護士は、D及びXに対して、本物件の購入の関与を断る旨を通知した。

同年10月、Yは、本物件を6億4500万円で購入する売買契約（以下「本件契約」という。）を締結し、平成23年1月頃、Aは、Cに、謝礼30万円を支払った。

同年6月、Xは、Yに「本件契約はXの仲介行為によって成立したものであるから仲介報酬を請求する」等とした書面を送付し、同年12月には、民法130条（条件の成就の妨害）により、X・Y間の仲介契約に基づく報酬請求権発生条件が成就したものと見なす旨の意思表示をして、媒介報酬2038万円余の支払いを求めて提訴した。

2 裁判所の判断

裁判所は次のように判示して、Xの請求を棄却した。

- (1) Xの明示の意思表示による仲介契約が成立したとの主張は、CがDに紹介を依頼したことがAの意思に基づくこと、あるいはCがYの物件購入に関する仲介依頼についてYから代理権を授与されていたことが必要で、CのDに対する依頼がAの意思に基づくことと認めるに足りる証拠も、Cが代理権をYから授与されていたと認めるに足りる証拠もなく、X・Y間に明示の意思表示による仲介契約が成立したとは認められない。
- (2) Dは、Cのみ接触し、Aに対する説明が行われたと認めるに足りる証拠はないこと、Aが受領した名刺に不動産業者の会社名等が記載されていたとしても、XがAあるいはYのために仲介行為を行っていることをAが認識したとまでは認めることができ

ず、X・Y間に黙示の意思表示による仲介契約の成立があったと認められない。

- (3) X・Y間に仲介契約が成立したとは認められないから、同契約に基づき仲介報酬の支払を求めるXの請求はその余の点を検討するまでもなく理由がない。
- (4) Xは、不動産仲介業を営む会社であったから、Dの仲介行為はXの営業の範囲内で行われたものと認められるが、DがAに対し、Xが仲介業者であると認識される行動をとったとは認められず、Dの物件情報収集・現地案内立会等の仲介行為がYの購入する不動産に関するものであったとしても、Dの行為をYのための行為として商法512条（報酬請求権）に基づく報酬請求権の発生を認めることはできない。

3 まとめ

高額物件の取引では、購入希望者の存在情報を得た業者による情報持ち込みによる媒介の勧誘行為は多い。物件紹介は業者の重要な業務だが、業者による情報の持ち込み営業は、相手方の依頼に基づかない勧誘行為で、相手方からの依頼を受けて初めて媒介業務となる。本件は、媒介依頼がないとして媒介契約の成立を否定したもので、買主側媒介業務においても相手方からの依頼の存在が不可欠な要素であることを示した事例といえる。

業法施行規則（16条の12第1号ハ）は相手方の利益の保護に欠けるものとして「勧誘に先立って業者名・担当者名・勧誘目的を告げずに勧誘を行うこと」を挙げているが、情報提供による勧誘にも該当するものと認識すべきであろう。

（調査研究部調査役）