

最近の判例から (7)－直接取引と報酬請求権－

媒介業者を排除して直接取引にて売買契約を締結した売主に対して媒介報酬全額の支払が命じられた事例

(東京地判 平29・11・15 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

売主のあっせんによって買主が金融機関から購入資金の融資を受けたときは媒介契約に基づく媒介報酬を支払わないとする旨の合意があったとして、直接取引にて買主と売買契約を締結した売主が媒介業者に対する媒介報酬の支払いを拒絶した事案において、売買契約は媒介業者の媒介により成立したものであるとして、民法130条（条件成就の妨害）に基づき、媒介業者による約定の媒介報酬請求全額を認容した事例（東京地裁 平成29年11月15日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（媒介業者）は、Y（売主・宅建業者）からYが所有する賃貸ビルの売却の媒介の依頼を受け、平成27年4月10日、Yと標準媒介契約約款に基づく一般媒介契約を締結した。Xは、本物件について物件調査を行うなどの必要な初期調査を済ませたうえで、レイズに登録し、チラシを配布し、金融機関にダイレクトメールを送信するなどして買主を募集した。

平成27年6月、不動産情報サイトで本件物件の存在を知ったA（買主・一般事業法人）がXに連絡し、本件物件を内覧したうえで、同年7月、AはXに対して、銀行融資が得られれば本件物件を購入したい旨を表明し、不動産購入申込書（有効期限は同年8月16日）を提出した。その後、Xは、本物件について不動産自体の通常調査に加えて、機械や設備の作動状況、賃借人や駐車場利用者との契約

状況等、賃貸物件としての収支を把握するために必要な事項についてYから資料を入手し、その結果に基づき重要事項説明書や付属資料を作成し、売買契約書案と共にYに送付した。これらの媒介活動の結果、YとAの間では、Aが売買代金について融資を受けることができれば、多少の事務的な手続きを経るだけで直ちに本件物件について売買契約を成立させることができる状態になっていた。

この間、X・Yの媒介契約期限が7月10日に到来したため、10月10日まで更新した。

しかしながら、8月になって銀行からの融資が不承認となったため、X・Y・Aが集まり今後の方策を協議し、XとYのそれぞれがAに融資してくれる金融機関を探すことが話し合われた。Aが退席後、Yの代表者はXの営業担当者に対して「当社がAに融資してくれる銀行を見つけた場合には、約定の媒介報酬は払わない」と発言したが、Xの営業担当者はこの発言に対して返答しなかった。

その後、Yが自社の取引銀行にAを紹介した結果、Aは本件物件購入資金の融資を得られることになった。この間、再度、X・Yの媒介契約の期限が到来したため、Xは本件媒介契約を再度更新するようYに求めたが、Yは更新を拒絶した。

そして、YとAは、10月23日、Xを媒介業者とすることなく、Xが作成した重要事項説明書や売買契約書の内容を利用して2億8640万円で本件売買契約を締結し、所有権移転登記手続をした。

Xは、YがXを排除して売買契約を締結し、故意にXの媒介による売買契約の成立を妨げたと主張して、民法130条により条件の成就が擬制された事を前提とする約定の媒介報酬又は同媒介契約上の直接取引条項に基づく相当額の媒介報酬の支払を求めて訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を認容した。

(1) 媒介報酬の不払特約について

Yは、YのあっせんによってAが融資を受けられたときは、本件媒介報酬を不払とする特約がXの黙示的承諾によって締結されたと主張する。しかし、買主に対する不動産購入資金の融資の紹介、あっせん等は、売主から売却依頼を受けた媒介業者が本来的に行うべき媒介業務には含まれず、本件媒介契約書上もXが契約の相手方の融資の実現に向けた業務を行うべき旨は定められていない。

また、XとYはいずれも不動産仲介業等を営む株式会社であり、仮に媒介契約における合意内容を変更するのであれば、媒介契約の変更契約書等の書面を作成するのが当然であり、Xの営業担当者が明示的に異議を述べなかったからといって本件において黙示的承諾によって特約が成立したとは認められない。

(2) 本件売買契約からのXの排除について

Yは、売買契約の成立が確実な中でXとの媒介解約の更新を拒絶し、Xが提供した媒介行為の成果を利用して、Aと直接交渉により本件売買契約を成立させたものであり、Xを排除して故意にXの媒介による売買契約の成立を妨げたものと認められ、Xは、民法130条に基づき、Xの媒介により本件売買契約が成立したものとみなし、約定の媒介報酬の支払を請求できる。

(3) 本件媒介契約に基づく媒介報酬額

Xは、本件売買契約を成立させる上で必要とされる媒介行為をつつがなく実施しており、Yが殊更にXを排除しなければ、残務を問題なく完結し、本件売買契約を成立させたものと見込まれるから、約定の媒介報酬全額を請求するにふさわしい媒介行為がされたものと評価するべきであり、本件媒介契約に基づく約定の報酬を減額すべき合理的な理由も認められない。

よって、YはXに、本件売買契約の成約本体価格に対する約定の媒介報酬934万4160円(=売買代金額の3%+6万円+消費税)を支払え。

3 まとめ

本裁判例は、標準媒介契約約款に基づく契約書において、不動産購入資金の融資の紹介、あっせん等は媒介業務になっていないこと等から、たとえXが売買契約の成立に必要であった融資の紹介、あっせん等を行わなかったとしても、Xの媒介行為には不適切、不十分な点は認められず、故意にXの仲介による売買契約の成立が妨げられたものであり、媒介報酬額を減すべき合理的な理由もないとして、約定の媒介報酬額全額の請求が認められた事例である。

(調査研究部主任調整役)