

買主から排除された媒介業者の 媒介手数料請求等が認められた事例

(横浜地判 平18・2・1 判タ1230-197)

買主から依頼を受けた宅建業者が買主との間で、文書によらない土地建物（以下「本件物件」という。）の媒介契約（以下「本件媒介契約」という。）を締結したところ、買主が媒介手数料を免れる目的で売主側の媒介業者と一般媒介契約を締結し、本件物件を買った事案において、買主には媒介手数料請求が、売主側の媒介業者には手数料相当の損害賠償請求が認められた事例（横浜地裁 平成18年2月1日判決 一部認容・控訴 判例タイムズ1230号197頁）

1 事案の概要

買主Y1は、平成15年9月ころ、Xを含む数社の不動産業者に電話をして、物件の紹介依頼をしたが、特約契約書は作成しなかった。平成16年1月23日ころ、Xから本件物件を紹介されたY1は、同月24日、本物件の内部を見学し気に入ったため、同月25日に、Xへ、購入意思を伝え、Xから送付された「条件付購入申込書」（以下「本件申込書」という。）に所要事項を記入し送り返した。

Xは、本件申込書に希望購入価格などを記載し、同月26日に売主側媒介業者Y2にファックス送信するとともに、電話で、Y2に売買契約を締結したい旨申し入れ、同月29日頃までに、同月31日にY2の事務所で売買契約を締結する予定を立てた。ところが、Y1から同月30日に、売買代金の減額を強く求められ、契約を延期することとした。

Y2は、同月31日、Xから、売買契約中止の連絡を受けたが、その際、Xに対し、本件媒介契約が解約されたか否か確認せず、Y1から本件物件の媒介依頼を受けたことも伝えなかった。

Y1は、同年2月1日、Y2との間で一般媒介契約を締結し、Y2の媒介により、Xが媒介してY2との間で取り決めた内容とほとんど同一の売買契約を締結した。そして、同年3月15日、本件物件の引き渡しを受け、Y2に仲介手数料として112万円7700円を支払った。

以上の経過から、Xは、Y1との間で媒介契約が締結されていたのに、仲介手数料の支払い義務を免れるため、Xを排除し、Y2と媒介契約を締結し、売買契約を成立させたと主張した。

これに対し、Y1は、媒介契約はXの債務不履行により解除されたと主張し、Y2は、XとY1との媒介契約を解消するように積極的に働きかけたことはないし、社会通念上自由競争の範囲を逸脱するような積極的な債権侵害をしたことはないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示して、原告の
手数料請求及び損害賠償請求を一部認容した。

(1) XとY1との間で媒介契約が締結されたか否かについて

Y 1 は、平成15年9月頃、Xを含む数社に電話をして、物件紹介の依頼を行ったが、特段契約書を作成することはせず、その後、Xと電話連絡することもなかったことを考慮すると、XとY 1との間で、同月12日に本件媒介契約が締結されたとは認め難い。

契約書は作成されていなかったものの、Xに依頼して、本件物件の内部を見学したこと、平成16年1月25日、Y 1がXに購入意思を伝え、本件申込書に所要事項を記載し、Xにファックス送信したことなどから、遅くとも同月25日の段階では、本件媒介契約が締結されたものと認められる。

- (2) XはY 1に対して、仲介報酬の請求をなし得るかどうかについて

Xは、本件媒介契約に基づき、Y 2と売買価格の交渉を行い、売買代金をY 2ないし売主と合意し、遅くとも平成16年1月29日までにY 1と売買代金の承認を受けたうえ、売買契約締結の日時場所を設定し、手続きを待つだけという段階まで進めたこと、売買契約締結予定日当日、Y 1はXに売買契約を見合わせる旨連絡し、翌同年2月1日にY 2と媒介契約を締結し、XがY 2と合意した金額で契約を締結したことから、Y 1はXの仲介活動によりまもなく売買契約が成立する状態になったにもかかわらず、Xを排除してY 2の仲介により本件物件の売買契約を成立させたということができ、故意にXの仲介による本件物件の売買契約の成立を妨げたものであるから、民法130条により本件媒介契約上の報酬支払い義務を負うというべきである。

- (3) Y 2はXに対し、不法行為責任を負うか否かについて

Y 2は、XがY 1と媒介契約を締結して、本件物件の売買契約を仲介している事情を十分知り得たのに重大な過失により、本件

売買契約解消の事実をXに確認することなく、Y 1と媒介契約を締結して自己の媒介により本件物件の売買契約を成立させた結果、Xの仲介を途中で挫折させ、XのY 1に対する媒介報酬請求権を侵害したというべきであり、Y 2の行為は、自由競争の範囲を大幅に逸脱し、取引上の信義則に著しく反するものであって、原告に対する不法行為を構成するというべきである。

3 まとめ

本件は、媒介契約書が作成されていないが、買主が申込書に所要事項を記載し仲介業者に送付した時点で遅くとも媒介契約は成立しているとし、媒介業者の報酬請求を認めた。

宅建業法は、媒介報酬の支払いを巡る紛争が多いことから、媒介業者は、媒介契約を締結したときは遅滞なく媒介契約書を作成・交付すべきことを義務付けている。書面の交付義務を怠ると、宅建業法34条の2違反として業務停止処分の対象となることを再認識する必要がある。

本判決は、媒介業者の報酬請求権の可否について、従来の裁判例に則って判断したものであるが、媒介契約の成立を認め、依頼者に対する媒介報酬請求権及び新たな媒介業者に対する不法行為に基づく損害賠償請求権を認めた一事例として、実務上参考になると思われる。