

最近の判例から

(8) - 媒介報酬請求権 -

売買契約が成立したとして媒介報酬を請求したところ、売買契約が履行されず取引の目的が達成されなかったなどとして、請求を棄却された事例

(東京地判 平21・10・13 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

不動産の仲介業者が売主・買主との間で不動産媒介契約を締結し、売主と買主に対し、売買契約が成立したと主張して、媒介報酬を請求した事案につき、本件においては、売買契約が履行されず、取引の目的が達成されなかったなどとして、仲介業者の請求を棄却した事例（東京地裁 平成21年10月13日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- ① 宅地建物取引業者Xは、本件不動産の売買の仲介業者として、売主法人Y1と買主宅建業者Y2との間で媒介契約を締結した。
- ② 本件不動産の平成18年3月27日当時の所有者は株式会社Aであった。
- ③ Y1は、平成18年3月27日、株式会社Bとの間で、Y1がBに対し、本件不動産の所有者であるAとの交渉等、本件不動産の買取りに係る業務を委任する旨の契約（以下「本件買取代行契約」という。）を締結した。
- ④ Bは、本件買取代行契約に基づき、平成18年3月27日、Aとの間で本件不動産を買い受ける旨の売買契約を締結した。
- ⑤ Y1は、平成18年8月7日、Y2との間で、本件不動産を売り渡す旨の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。
- ⑥ Xが平成18年8月7日付けで作成した重要事項説明書には、売主であるY1が登記名義人と異なること、その理由がAよりY1が

本件不動産を買い受けて売却するためであることが明記されている。

⑦ Y2は、平成18年10月18日到達の内容証明郵便により、Y1に対し、同月末日までに本件不動産の所有権移転登記手続、引渡し等の本件売買契約に基づく債務の履行を催告するとともに、履行されないときは本件売買契約を解除する旨の意思表示をしたが、Y1は同月末日までにこれらの債務を履行しなかったため、本件売買契約は同日の経過をもって解除された。

⑧ Xは、Y1に対し、平成20年7月23日到達の内容証明郵便により、媒介報酬として378万円の支払を求め、また、Y2に対し、同月17日到達の内容証明郵便により、媒介報酬として378万円の支払を求め、訴えた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 本件各媒介契約の成否及びこれに基づく媒介報酬請求権発生の有無について

仲介人が宅地建物取引業者であって、依頼者との間で、仲介によりいったん売買契約が成立したときはその後依頼者の責に帰すべき事由により契約が履行されなかったときでも、一定額の報酬金を依頼者に請求しうる旨約定していた等の特段の事情がある場合は格別、一般に仲介による報酬金は、売買契約が

成立し、その履行がされ、取引の目的が達成された場合について定められていると解するのが相当である（最高裁昭和49年（オ）第27号同年11月14日第一小法廷判決・裁判集民事第113号211頁参照）。

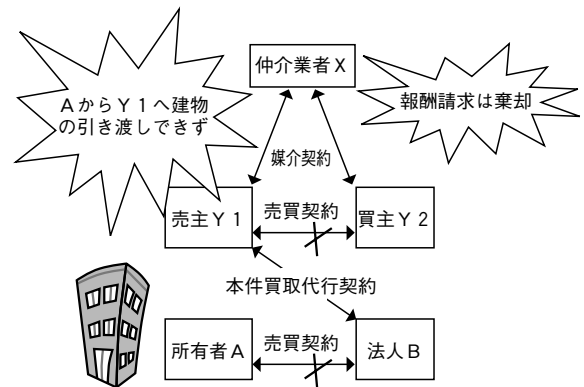
本件においてこれをみるに、本件売買契約は、Y1がAから本件不動産の所有権を取得することができず、Y2に対する所有権移転登記手続等の債務を履行することができなかったことから、Y2によって解除されたものと認められ、本件売買契約に基づく債務の履行がされず、Yらが取引の目的を達成できなかったことは明らかである。

そして、X及びYらの間において、Yらの帰責事由により売買契約が履行されなかったときでもXは媒介報酬を請求しうる旨の約定を含む媒介契約が成立したことを認めるに足りる証拠はない。

(2) Xは、仲介業者としての義務を果たしているので、媒介報酬を請求しうる旨主張するが、Xは、AからBに本件不動産の所有権が移転しておらず、Y1が、Bから所有権を取得して登記手続に必要なすべての関係書類の引渡しを受けなければ、Y2に所有権を移転し、移転登記を経由することができないことを知りながら、Y2に対して直接、又は、Bを通じて間接的に、Aとの状況説明等を行ったにすぎないのであって、Aからの所有権取得に向けて、BやA等に積極的に働きかけを行ったものと評価することができないことに照らすと、本件において、Xが仲介業者として上記認定のような行動をしたことをもって、売買契約が履行されなかったときでも媒介報酬を請求し得る特段の事情があったと認めることはできない。

(3) 以上によれば、上記(1)で説示した仲介業者が一定額の報酬金を依頼者に請求しうる旨約定していた等の特段の事情は認められない

ことに帰するから、本件売買契約の履行がされず、取引の目的が達成できなかった本件においては、Xが、Yらに対し、媒介契約ないし商法512条に基づいて、媒介報酬を請求することはできないものというほかない。



3 まとめ

最高裁判例によれば、不動産取引の仲介に関し、仲介人と依頼人との間で定められた報酬金額は、特段の事情がないかぎり、売買契約が成立し、その履行がされ、取引の目的が達成された場合について定められているものと解されているが、本事例は、仲介業者の行為が媒介報酬を請求し得る「特段の事情」に当たるとは認められなかったものであり、同種事案の参考になると思われる。