
最近の判例から (5)－直接取引と報酬請求権－

媒介業者は、媒介業者を排除して直接取引をした買主に対し、約款に基づき、成立に寄与した割合に応じた報酬請求権を有するとし、寄与した割合は5割であるとした事例

(東京地判 平24・11・16 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

媒介業者が、買主に対し、媒介手数料等の支払を求めた事案において、①融資特約に基づき契約解除された契約は、その後直接取引された契約とは、別個の契約であるため、本件仲介契約に基づく仲介手数料は認められない、②一般媒介契約の有効期間内に、媒介業者の紹介によって知った訴外売主と媒介業者を排除して直接取引をしたものであるから、約款に基づき、成立に寄与した割合に応じた報酬請求権を有する、寄与した割合は5割であるとした事例（東京地裁 平成24年11月16日判決一部認容（確定）ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 媒介業者Xは、買主Yとの間で、平成22年9月6日、本件物件について、本件媒介手数料を630万円と定め、一般媒介契約書に基づき、本件媒介契約（契約締結後3ヶ月H22.12.5まで）を締結した。一般媒介契約約款（以下「本件約款」という。）には、一般媒介契約の有効期間内又は有効期間の満了後2年以内に、Yが、Xの紹介によって知った相手方とXを排除して目的物件の売買又は交換の契約を締結した時は、Xは、Yに対して、契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求できる（以下「本件相当額報酬請求権」という。）との記載がある。

(2) 売主である訴外AとYは、Xの媒介で、本件物件について、本件売買契約を同年9月

6日締結、売買代金2億4000万円、決済日を同月10日と決定するに至った。

(3) Xは、平成22年9月3日、本件物件に通行権の負担があることを知り、その後通行権の負担が記載された本件和解調書を手にした。Xは、上記通行権の負担及び本件和解調書の内容につき、売買契約当日まで、Yに連絡しなかった。

(4) Yは、平成22年9月7日、本件銀行に対し、本件和解調書を示して、その存在につき説明したところ、本件銀行から、融資条件の変更に当たるから、融資が予定通り平成22年9月10日までに行うことは無理である旨の回答を受け、Xに相談し、同月9日、本件売買契約の融資特約条項に基づいて本件売買契約を解除した。

(5) Yは、本件物件を購入したい意向を継続していたが、既にXから、売買代金を2億円に下げよう折衝することは無理である旨伝えられていたこと及び本件解除の経緯から、Xに再度交渉を依頼することなく、解除の当日、Yの代理人弁護士に訴外Aとの間の交渉を依頼した。YはXに対し、本件解除後も本件物件の売買交渉を継続していることをXに対し告げなかった。

(6) 平成22年9月10日、YとAは、本件物件につき、売買代金2億2850万円とする売買契約（以下「売買契約2」という。）を締結した。

(7) Yは、会社分割の手続を実施し、平成22

年11月10日、Y 1 が新設分割された。

(8) Xは、媒介契約に基づき、Y及びY 1 に対し、媒介手数料等の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) XのYに対する本件仲介手数料請求権の有無

媒介契約が、代金についての融資の不成立を解除条件として締結された後、融資の不成立が確定し、これを理由として契約が解除された時には、買主は、媒介業者に対して、仲介手数料の支払義務がないと解するのが合理的であり、本件売買契約は、上記のとおり、融資特約条項に基づいて解除されていると認められるから、Yは、Xに対し、本件仲介契約に基づく仲介手数料の支払義務を負わないというべきであり、また、本件売買契約及び売買契約2は、別個の契約であり、一連の売買契約とは認められず、よって、XのYに対する本件仲介手数料請求権は認められない。

(2) XのYに対する本件相当額報酬請求権の有無

① Yは、一般媒介契約の有効期間内である平成22年9月10日に、Xの紹介によって知った訴外Aとの間で、Xを排除して本件物件につき売買契約2を締結したものであるから、本件約款に基づき、売買契約2の成立に寄与した割合に応じた本件相当額報酬請求権を有するというべきである。そして、本件売買契約は、Xの提案により融資特約条項に基づいて解除されたものであり、本件和解調書が、本件売買契約当日までYに呈示されなかったことが主たる原因となったものと認められることからすれば、YがXではなくY代理人に売買契約2の交渉を依頼したことにも相応の理由があると認められること、売買契約2は、

Y代理人による交渉がなければ締結に至らなかったことが推認されることなど、諸事情を総合勘案すれば、Xが、売買契約2の成立に寄与した割合は5割と認めるのが相当であり、Y及びY 1は、Xに対し、売買契約2の売買代金2億2850万円の2.5%に6万円及び消費税を加算した606万1,125円の5割である303万0562円を連帯して支払う義務があると認めるのが相当である。

② 本件約款が本件相当額報酬請求権の支払義務を定める趣旨には、不動産取引の媒介に誠実に努力した媒介者の媒介報酬を意図的に排除する目的で、売買契約の当事者間で直接に取引することを防止する意図があるとしても、本件相当額報酬請求権を認める期間を媒介契約の有効期間の満了後2年以内と長期に定めていることからすれば、上記媒介者を意図的に排除する目的の有無にかかわらず、媒介者の行った労力に対し、その効果が残存していると認められる相当な期間について、媒介者の寄与に応じて仲介手数料の支払義務を認める趣旨があるものと解するのが合理的である。

3 まとめ

本件は、一般媒介契約の標準約款のとおり、一般媒介契約の有効期間内又は有効期間満了後2年以内に、依頼者が媒介業者の紹介によって知った相手方と媒介業者を排除して売買契約を締結したときは、媒介業者は、依頼者に対して契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求することができるという規定に基づき、相当額報酬請求権を5割と認定した事例であり、いわゆる「抜き行為」をめぐる報酬額における同種の事例として実務上参考になろう。また、岡山地裁H15・1・15判決RETIO 55-074の事例も併せて参考とされたい。(調査研究部主任調整役)