

最近の判例から (7)－媒介報酬請求権－

売買交渉から排除されたとして、宅建業者が契約の売主・買主に仲介報酬の支払を請求したが、棄却された事例

(東京地判 平24・12・19 ウエストロー・ジャパン) 畑山 雄二

宅建業者が、締結された不動産売買契約において売買交渉から排除されたとして売主と買主に対し、仲介報酬の支払を請求した事案において、媒介契約の成立が認められず、また媒介（仲介）行為をしたとは認められないとして、請求が棄却された事例（東京地裁平成24年12月19日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Y1（被告：宅建業者）所有不動産とY2（被告：宅建業者）所有不動産は隣接しており、Y1とY2の間で、平成22年1月頃まで、各不動産を単独事業あるいは共同事業等どのようにするか検討が行われたが、合意に達しなかった。

平成22年3月初旬、X（原告：宅建業者）は、Y1より所有不動産が売却対象になっている情報入手し、Y2に売却活動を行うことの詳細を得た。

同年4月7日、Xは、Y2に対して、Y1の売却の意向を伝えたところ、Y2よりY1との面談期日の調整を依頼された。

同年5月17日、Xが同席しY1とY2の間で交渉が行われたが、Y1から提示された売却希望価格に対し、Y2からは買取価格の提示はなかった。

同年6月15日のY1とY2の間での交渉においてもY2より具体的な買取価格の提示は

なかった。

その後Y2は、同社所有不動産を単独で事業化する方針であったが、同年11月1日、Y2の社内会議で、本件各不動産についてY1と共同事業化に向け協議を始めることに決定した。

平成23年4月25日、Y1とY2の間で本件各不動産について、等価交換に関する基本協定、土地売買契約が締結された。

Xは、Y1とY2それぞれに対し、媒介契約が成立している、また、Xが仲介して尽力した結果、売買契約が成立したにもかかわらず、売買交渉から排除されたとして、民法130条（条件の成就の妨害）及び商法512条（商人の行為の有償性）に基づき、Y1、Y2それぞれに金1億6858万円8000円の仲介報酬、遅延損害金の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(1) XとY1の間での売却媒介契約の成立の可否について

Xは、これまでY1がXの仲介した不動産を買い取る買取媒介契約を締結したことがあるが、その際にも最終的に売買契約等が成立する段階で媒介契約書が作成され、所定の報酬が支払われてきた。本件のY1所有不動産の売却媒介については、これまで行われてき

たような媒介契約は作成されていない。

平成22年3月初旬にXがY1より、所有不動産の売却を依頼された段階では、売却を媒介するについての売却条件、仲介報酬に関する事項等の定めがないことから、不動産業者同士の情報交換にすぎなく、Y2に売却を働きかけることを承諾したことについても営業活動の1つに過ぎず、XとY1の間に売却媒介契約が成立したとは認められない。

(2) XとY2の間での買取媒介契約の成立の可否について

Xは平成22年4月7日のY2との面談で買取媒介契約が成立したと主張しているが、この日はY2よりY1との面談期日の調整を依頼したにすぎず、また、平成22年5月17日、Y1とY2の間で行われた交渉についても、Y1に対する価格提示もないことから、XとY2の間での買取媒介契約の成立は認められない。

(3) Xの仲介活動について

Xは、平成22年5月17日に行われたY1とY2の間の交渉の席に立ち会っているが、同日の交渉は、Y1・Y2いずれも担当者間での交渉にすぎない上、Y1側の担当者より提示した60億円での単純売買についてのY2からの価格提示はなく、同日の交渉で、Y1とY2の間に売買契約が成立するために、Xが仲介活動をしたとは認められない。

Xは、平成22年6月15日に行われたY1とY2の間の交渉に立ち会っているが、同日の交渉においてもY1・Y2担当者同士の交渉にすぎず、Y1の売却希望価格に対するY2からの価格提示はなかった。Xは同日にY1とY2の間で、売買契約及び等価交換の基本協定について合意したと主張するが、合意が成立したとは認められない。その後、Xは、本件各不動産についてY1・Y2との売買交渉をしていない。

以上から、Xの主張する媒介契約の成立、

売買契約に関し仲介行為をしたとも認められない。

3 まとめ

本件は、媒介契約書が未作成であること、交渉経過等から黙示の媒介契約の成立は認められないとされた事例である。

媒介契約書未作成であっても、媒介契約の成立及び仲介報酬請求が認められた判例はあるが、本件では宅建業者が交渉の場に数回立ち合い、資料を売主から入手し買主に交付したに留まり、取引物件の権利関係等の調査、取引条件の交渉等、契約締結に至るまでの調整を斡旋、尽力する等、契約の成立に向けて積極的な努力が行われておらず、媒介行為として要求される行為が成されていないことが裁判所の判断根拠と思われる。

本件は、媒介行為とは、宅建業者が売買物件や買手などをみつけ、代金の額、引渡しの時期等の契約条件の交渉をとりもつことによって、売手と買手が売買契約を締結するように誘引することが中心的な役務であり、宅建業者が売買の成立に向けて媒介行為をしたのでなければ、報酬請求権は発生しないということ、また、紛争防止の観点からも、宅建業者は宅建業法上34条の2に基づく書面の交付義務を遵守することが再認識された事案である。

なお、宅建業者の請求が容認された事例（平成25年7月3日判決 東京地裁）も併せて参考とされたい。 (調査研究部調査役)