

出典：裁判所ホームページ（<https://www.courts.go.jp>）の裁判例情報をもとに作成

事件番号	昭和 36(オ)1232	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	報酬金請求	原審事件番号	
裁判年月日	昭和 39 年 7 月 16 日	原審裁判年月日	昭和 36 年 8 月 7 日
法廷名	最高裁判所第一小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 18 卷 6 号 1160 頁		

判示事項	不動産売買仲介の依頼が合意解除された場合における不動産取引仲介業者の報酬請求権。
裁判要旨	不動産取引仲介業者に対する不動産売買仲介の依頼が合意解除された後、当事者間の直接取引により右不動産を目的とする売買契約が成立した場合においても、右業者の仲介と当該売買契約成立との間に因果関係がなく、右解除も故意に右業者を除外する目的でなされたものでなく、かつ、右依頼に関して報酬金の特約もなかつたときに、右業者が報酬金を請求できるという一般取引観念が存するものとは認められない。

全 文	
主 文	<p>本件上告を棄却する。</p> <p>上告費用は上告人らの負担とする。</p>
理 由	<p>上告代理人円山潔の上告理由第一点について。</p> <p>被上告人 B 1、同 B 2 らの上告人 A 株式会社に対する、また被上告人有限会社 B 4 の上告人株式会社 A 商店に対する本件不動産売買の仲介斡旋の依頼は、それぞれその当事者直接の売買契約締結前に解除になった旨の原審の事実認定は、原判決（竝にその引用する一審判決を含む、以下同じ）の挙示する証拠に照らして首肯できないことはない。所論は、ひっきょう原審の適法にした証拠の取捨選択、事実認定を非難するに帰し、原判決には所論違法は認められないから、論旨は採用できない。</p> <p>同第二点について。</p> <p>原判決が上告人 A 商店と被上告人 B 4 間の本件仲介斡旋の依頼は合意解除された旨認定していることは判文上明らかであり、また上告人 A と被上告人 B 1、同 B 2 ら間の本件仲介斡旋の契約解除についても、判文上措辞いささか足りないものがあるけれども、同様合意解除された旨の認定をしたものと解されないことはない。しからば、原判決が被上告人らの申立てない一方的な解除権行使の事実を認定したものの所論はその前提を欠き、原判決には所論違法のかどは認められず、論旨は採用できない。</p> <p>同第三点について。</p> <p><u>原判決は本件売買契約が被上告人らの上告人らに対する仲介依頼の正当に解除された後、直接取引により成立したものであることを認定し、上告人らに於て右売買の端緒を与えたとしても、その程度の斡旋行為ではまだ本人間の直接取引による本件売買契約成立について因果関係が存するとはいえない旨を判示しているのであって、その認定する右事実関係の下に於</u></p>

ては右判断は正当であり、原判決には所論違法の点は認められない。所論はひっきょう独自の  
見解に立って原判決を非難するものであって、採用できない。

同第四点について。

原判決は本件仲介依頼の解除は被上告人らに於て故意に上告人らを除外する目的でなされ  
たものでなく、また前記第三点について説示したような経緯によって判示の如き当事者間直  
接の売買契約が成立し、右仲介依頼に関しては報酬金についての特約がなかった旨を認定し  
ており、その認定は原判決挙示の証拠により首肯できないことはない。そして、かかる事実関  
係の下においては仲介人たる上告人らが報酬金を請求しうる社会の一般取引観念を認め得な  
いとした原判決の判断は、肯認できないことはなく、所論経験則違反の違法は認められず、従  
って所論信義則違反の主張を容認しなかったからといって、原判決には理由不備又は理由そ  
ごの違法はない。所論は、ひっきょう原審の認定にそわない事実を前提として原審の適法にし  
た事実認定を非難するか、または独自の見解に立って原判決を非難するに帰し、採るを得な  
い。

よって、民訴四〇一条、九五条、八九条、九三条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 長部謹吾 裁判官 入江俊郎 裁判官 斎藤朔郎 裁判官 松田二郎)

---

※参考：判例タイムズ 165 号 74 頁、判例時報 384 号 49 頁