

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 41(オ)1007	原審裁判所名	大阪高等裁判所
事件名	不動産媒介手数料請求	原審事件番号	昭和 38(ネ)192
裁判年月日	昭和 43 年 4 月 2 日	原審裁判年月日	昭和 41 年 6 月 24 日
法廷名	最高裁判所第三小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 22 卷 4 号 803 頁		

判示事項	一、不動産売買の黙示の媒介契約がされたとして報酬請求権が認められた事例 二、不動産売買の媒介を依頼された者が数人あるときの報酬額の配分基準
裁判要旨	一宅地建物取引業を営む商人が不動産の売買契約を成立させるため、買主を現場に案内し、契約の締結に立ち会い、売買代金額について売主、買主の両者の言い分を調整して、両者をして買主の希望価額以下に合意させ、目的物の受渡、代金の授受に關与した等判示事実関係のもとにおいては、買主との間に明示の売買の媒介契約がされなかつたとしても、黙示の媒介契約がされたものと解することができる。右商人は、商法第五一二条により、買主に対し、右不動産売買の媒介の報酬を請求することができる。 二、買主から不動産売買の媒介の依頼を受けた仲介人が数人あるときは、各仲介人は、特段の事情のないかぎり、売買の媒介に尽力した度合に応じて、報酬額を按分して、買主に対し請求することができるのと解するのが相当である。

全 文	
主 文	<p>本件上告を棄却する。</p> <p>上告費用は上告人の負担とする。</p>
理 由	<p>上告代理人渡辺庸郎の上告理由第一、二点について。</p> <p>被上告人は宅地建物取引業を営む商人であるが、上告人（買主）とD（売主）との間に本件不動産について売買契約を成立させるため、上告人を現場に案内し、売買代金額については、売主側金二、五〇〇万円、買主側金二、〇〇〇万円以下の言い分を調整して、結局金一、七〇〇万円と合意させ、売買契約に立ち会い、売買契約書には被上告人の用意した用紙を使わせ、被上告人が媒介者として記名捺印し、売買不動産の受渡し、代金の授受、登記申請書類のとり揃えは、被上告人の關与の下に行なわれ、その仲介の労も主として上告人の側に立つて、その利益のためにされたものであり、このことを上告人は取引交渉の経過中に知ることができたものであることは、原審が適法に認定したところであり、右売買契約は昭和三三年一月三日にされ、その履行が同年二月一五日完了したことは、当事者間に争いない事実として、原審の確定したところである。そうとすれば、被上告人と上告人との間には本件不動産売買について明示の媒介契約はされなかつたが、報酬額について定めのない黙示の媒介契約がおそくとも右売買成立のときまでにされたと解すべきである。ところで、商法五一二条は、商人がその営業の範囲内の行為をすることを委託されて、その行為をした場合において、その委託契約に報酬についての定めがないときは、商人は委託者に対し相当の報酬を請求できるという趣旨</p>

に解すべきであるから、前記説示に照らし、被上告人は、上告人に対し、本件不動産売買の媒介のための報酬を請求できるといわなければならない。したがって、原判決は結論において相当であり、所論の違法はなく、論旨は採用できない。

同第三点について。

買主から依頼を受けた仲介人が数人ある場合には、各自は特約等特段の事情のないかぎり、売買の媒介に尽力した度合に応じて、報酬額を按分して請求できるものと解するを相当とするところ、原審は、この基準により、被上告人の上告人に対する本件不動産売買の媒介報酬額を金二五万円と認定判断したものであり、この認定判断は、原判決挙示の証拠関係に照らして首肯できる。原判決には所論の違法はない。論旨は採用できない。

よって、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い、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 横田正俊 裁判官 田中二郎 裁判官 下村三郎 裁判官 松本正雄 裁判官 飯村義美)

※参考：判例タイムズ 222 号 158 頁、判例時報 519 号 86 頁、金融法務事情 516 号 27 頁、
金融商事判例 104 号 2 頁