

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 44(オ)364	原審裁判所名	大阪高等裁判所
事件名	報酬金請求	原審事件番号	昭和 42(ネ)1959
裁判年月日	昭和 45 年 2 月 26 日	原審裁判年月日	昭和 43 年 12 月 23 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 24 卷 2 号 104 頁		

判示事項	宅地建物取引の媒介において建設大臣が定めた報酬の額をこえる額についてなされた報酬契約の効力
裁判要旨	宅地建物取引業法一七条一項および二項は、宅地建物取引の媒介の報酬契約のうち建設大臣の定めた額をこえる部分の効力を否定する趣旨であり、報酬契約のうち右額をこえる部分は無効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>上告費用は上告人らの負担とする。</p>
理 由	<p>上告代理人原田永信の上告理由一および三について。</p> <p><u>宅地建物取引業法一七条一項、二項は、宅地建物取引の仲介報酬契約のうち告示所定の額を超える部分の実体的効力を否定し、右契約の実体上の効力を所定最高額の範囲に制限し、これによつて一般大衆を保護する趣旨をも含んでいると解すべきであるから、同条項は強行法規で、所定最高額を超える契約部分は無効であると解するのが相当である。そして、売買の依頼をした売主が違約金を取得して売買が完結に至らないで終つた場合に、売主から媒介を依頼された宅地建物取引業者が報酬金を取得できる場合の報酬金額についても、宅地建物取引業法一七条一項、二項、昭和四〇年四月一日建設省告示第一、一七四号の適用があると解すべきである。これと同旨の原審の判断は相当であり、原判決には所論の違法はなく、論旨は採用できない。</u></p> <p>同二について。</p> <p>本件は、本件土地の売主である第一審被告から第一審原告らが売買媒介報酬金を取得できるか、取得できるとすればその額は幾らと解すべきかが争われた事案であり、右売買の買主からの第一審原告らの報酬請求権の存否等については問題とされていない事案である。それ故、原判決が、この点については判断を示していないからといつて原判決には所論の違法はない。論旨は採用できない。</p> <p>よつて、民訴法四〇一条、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。</p> <p>(裁判長裁判官 入江俊郎 裁判官 長部謹吾 裁判官 松田二郎 裁判官 岩田誠 裁判官 大隅健一郎)</p>

---

※参考：判例タイムズ 246 号 192 頁、判例時報 587 号 29 頁、金融商事判例 201 号 9 頁