

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 45(オ)637	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	昭和 44(ネ)487
裁判年月日	昭和 45 年 10 月 22 日	原審裁判年月日	昭和 45 年 4 月 14 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 11 号 1599 頁		

判示事項	宅地建物取引業者を排除して売買契約が成立した場合に停止条件の成就が故意に妨げられたとして右業者の報酬請求権が認められた事例
裁判要旨	土地等の買受人が、その買受につき宅地建物取引業者に仲介を依頼し、買受契約の成立を停止条件として一定額の報酬を支払う旨を約したのに、買受人が右業者を排除して直接売渡人との間に契約を成立させた場合において、右契約の成立時期が業者の仲介活動の時期に近接しているのみならず、当時その仲介活動により買受人の買受希望価額にあと僅かの差が残っているだけで間もなく買受契約が成立するに至る状態にあつたのであり、しかも、買受契約における買受価額が業者と買受人が下相談した価額を僅かに上廻る等の事情のあるときは、買受人は、業者の仲介によつて間もなく買受契約の成立に至るべきことを熟知して故意にその仲介による契約の成立を妨げたものというべきであり、業者は、停止条件が成就したものとみなして、買受人に対し、約定報酬の請求をすることができる。

全 文	
主 文	
	本件上告を棄却する。 上告費用は上告人の負担とする。
理 由	
	上告代理人平井博也、同山田滋、同柴田徹男の上告理由について。 <u>上告人とDらとの間において成立した本件(一)ないし(三)の土地売買契約は、成立時期において、被上告人の仲介斡旋活動と時期を接しているのみならず、その売買価額においても、被上告人の仲介活動によりあと僅かの差を残すのみで間もなく合意に達すべき状態であつたところ、被上告人が上告人と下相談した価額を上廻る価額で成立しているのであるから、上告人およびDら契約当事者双方は、被上告人の仲介によつて間もなく契約の成立に至るべきことを熟知しながら、被上告人の仲介による契約の成立を避けるため被上告人を排除して直接当事者間で契約を成立させたものであつて、上告人およびDには被上告人の仲介による土地売買契約の成立を妨げる故意があつたものというべきであり、さらにまた、上告人とEとの間に成立した本件(三)の土地上の建物の明渡契約も、成立時期において被上告人のした仲介斡旋活動と接近しており、かつ、被上告人の仲介活動によつてEの承諾した明渡契約の内容と全く同一の内容からなりつつているのであるから、これまた上告人は被上告人の仲介による右建物明渡契約の成立を故意に妨げたものというべきである旨の原審の認定判断ならびに上告人は被上告人に対し本件(一)ないし(四)の土地を更地として取得することの仲介依頼をするにあた</u>

り、その取得契約の成立を停止条件として取引価額の三パーセントにあたる報酬を支払うことを約したものであり、上告人は右のとおり契約成立という停止条件の成就を妨げたものであるから、被上告人は停止条件が成就したものと看做して報酬を請求することができる旨の原審の認定判断は、原判決挙示の証拠関係に照らして首肯できる。所論は、原審が適法にした事実認定を非難するか、原審の認定した事実と異なる事実に基づいて独自の見解を述べて原判決を非難するものであるが、原判決には所論の違法はなく、論旨は採用できない。

よつて、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 長部謹吾 裁判官 入江俊郎 裁判官 岩田誠 裁判官 大隅健一郎 裁判官 藤林益三)

---

※参考：判例タイムズ 255号 150頁、判例時報 613号 51頁、金融商事判例 241号 6頁、ジュリスト 192号 176頁