

最近の裁判例から (7)－直接取引と報酬請求権－

媒介業者を排除して直接取引にて売買契約を締結した売主に 民法第130条に基づく媒介報酬の支払いが命じられた事例

(東京地判 平30・12・18 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

媒介業者を排除して直接取引にて売買契約を締結した売主に対して媒介業者が媒介報酬の支払いを求めた事案において、媒介業者の媒介による売買契約の成立を妨げる故意があったとして、民法第130条に基づき、売主に対して媒介報酬の支払いを命じた事例（東京地裁 平成30年12月18日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

不動産コンサルティング事業を営むY（被告）は、A（訴外）が所有する土地を取得したうえで、これを転売することを計画し、平成28年9月、媒介業者X（原告）に本件土地の売却に係る媒介を依頼した。なお、本件媒介契約に係る媒介契約書は作成されなかった。

Xは、本件土地購入候補者B（訴外）を探し出し、平成28年12月20日、Bより、本件土地を7億3,154万円余で買い受ける旨の買付証明を取得し、Yに提出した。

これを受けてYは、12月27日、Aとの間で本件土地の売買契約を締結し、平成29年2月27日に残金支払いのうえ所有権を取得した。

Xは、平成29年1月、Bの希望条件であるとして、本件土地上に建築予定の建物において、Bの関係会社が行政庁より介護事業者として指定されることを契約成立の停止条件とする売買契約書（売買価格7億3,154万円余）のドラフトをY及びBに送付した。

Yは、同年2月24日、Xに対して「ここに来て会長がBへの売却をやめると言い出して

話を進めるのはかなり厳しい状況ですので、手続きを止めて頂いて宜しいでしょうか。」として、Bへの売却手続を中止するようメールで通知した。

同年4月21日、Yは、Xを媒介業者として関与させずに直接取引にてBと売買価格7億3,154万円余で売買契約を締結し、7月31日に引渡しを済ませた。

Xは、Yが本件媒介契約の条件成就を故意に妨げたとして、民法第130条又は商法第512条に基づき、売買価格の3%にあたる2,376万円余の媒介報酬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の請求を認容した。

（媒介契約に基づく報酬請求の可否）

本件売買契約の内容は、売買代金や、Bの関連会社が介護事業者の指定を受けることが条件とされていることなどの点で、Xが媒介業者として調整してきたYとBの間の本件土地の売買契約の内容と殆ど一致している。

これに加えて、Xは、本件売買契約の締結日の直前である平成29年4月19日までの間、YとBによる本件土地の売買契約の締結に向けて、Y及びB等の担当者と連絡を取りながら、様々な準備活動を行っていた中、Yが一方的にXとの連絡を絶ち、Bとの間で本件売買契約を締結していた事実が認められる。

したがって、Yは、Xの媒介によって間も

なく本件土地の売買契約が成立することを熟知しながら、Xの媒介による契約の成立を避けるためXを排除して直接Bとの間で本件売買契約を成立させたものであって、Yには、Xの媒介による本件土地の売買契約の成立を妨げる故意があったものと認められることから、民法第130条に基づき、Xに対し、本件媒介契約に基づく媒介報酬の支払義務を負う（最一小判昭45・10・22）。

これに対してYは、本件媒介契約は、平成29年2月24日のメール送信によって解除されており、その後の事情変更により、Bとの間で再度交渉が進められ、本件売買契約が締結されたものであるとして、本件媒介契約の条件の成就を故意に妨げていない旨主張する。

しかし、本件メールは、その文面からして、本件媒介契約を解除する意思が明確に表示されているとは認め難い上、本件メールの送信後も、Xは、YとBとの間の本件土地の売買契約の成立に向けて、様々な媒介業務を行っており、本件媒介契約が同メールによって解除されたとは認められない。

（媒介報酬の額）

Xは、本件媒介契約の媒介報酬は、一般的な実務に従って、売買価格の3%に6万円を加えた金額に消費税を加算した額とする合意がなされたと主張する。

しかし、YがXに「会長の希望利益に届かないので関係各社に仲介手数料のご協力お願いしています。1.5%で何とか検討して頂けないでしょうか?」と要請したのに対して「半分ですか。もう少し頂きたいところですが。致し方無しですね。」とメールで返信しており、本件媒介契約の媒介報酬の額を減額する旨の合意が成立したものと認められる。

これにより、YがXに対して支払義務を負う媒介報酬は、売買価格の1.5%相当の1,185万円余と認める。

3 まとめ

本判決で裁判所が引用している最高裁昭45年10月22日判決は、「売買契約の成立時期が媒介業者の媒介活動と時期を接していること、価額の合意も間近な状態であったこと」などから、媒介業者による売買契約の成立を売主が故意に妨げたものと認め、民法第130条（条件の成就の妨害）により媒介報酬の請求を認めたものであり、本事例も同様の判断となっている。

しかし、宅建業法第34条の2第1項は、媒介契約内容の遅滞なき書面交付（実務的には媒介契約書）を義務付けており、本件媒介業者がこれを確行していれば、本件のような媒介契約の成立や直接取引に係る報酬支払義務を巡る紛争は回避できたのではないかと思われる。売買が本決まりになってから媒介契約書を締結すればよいとする誤解や風潮がもしあるとすれば、正していく必要があろう。

なお、このほかにも、媒介業者を排除して直接取引にて売買契約を締結した売主や買主に対して、民法第130条に基づき媒介業者が媒介報酬を請求した事案において、これを認めた事例として、（横浜地判 平18・2・1 RETIO 67-98）、（東京地判 平29・11・15 RETIO112-118）、（東京地判 平28・8・10 RETIO108-140）などがあり、逆に、これを棄却した事例として、（東京地判 平28・8・26 RETIO108-138）があるので、併せて参考にして頂きたい。

（調査研究部主任調整役）