

最近の判例から (7)－媒介報酬請求－

買主により不動産売買取引から排除された媒介業者の媒介行為に基づく媒介報酬の請求が認容された事例

(東京地判 平28・8・10 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

宅建業者が、買主との間で媒介契約を締結し、媒介行為を行ったものの、買主が宅建業者を排除して売主と直接に不動産売買をし、故意に条件成就を妨げたと主張して、媒介契約に伴う明示黙示の報酬支払合意に基づき、媒介報酬相当額の支払を求めた事案において、媒介契約は成立しているとして請求がほぼ認容された事例（東京地裁 平成28年8月10日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年4月22日、売主Aからマンション（以下「本物件」という。）の売却を依頼された売主側宅建業者Bは、本物件の情報を指定流通機構に登録した。

同年4月24日、宅建業者X（原告）の事務所を訪れた買主Y（被告）は、同年6月6日、X案内のもと、本物件を2度にわたり内見後、X事務所で、「私は、本物件を下記条件にてXの仲介で購入の申込みを致します。」と記載した購入申込書を、Xに交付した。

- ・ 売買価格 金3380万円（税込）
- ・ 契約締結日 平成25年6月13日
- ・ 残金日 平成25年7月末日

同日、Xは、Bに購入申込書をFAX送信し、翌日、同申込書原本をB宛持参した。

同月7日、インターネットで、本物件についてBと直接に契約をすると手数料を要しないことを知ったYは、Xの事務所を訪れ、本物件について媒介手数料を省略したい旨を申し述べて、購入申込書に係る取引を解消する

よう求めた。そこで、Xは、同月8日、Bに本物件の購入を取りやめる旨の連絡をした。

同月9日、Yは、Bの事務所に行き、本物件の購入を申し込んだ。

同年7月1日、Yは、Bの仲介によって、売買契約を締結した。三日後、Bは本物件に係る指定流通機構への登録を抹消した。

同年8月23日までに、Yは、住宅ローンに係る決裁手続を終え、残代金を支払い、本物件を購入した。

YがXを排除して売主と本物件の売買をしたことを知ったXは、購入申込書を作成した時点で、X・Y間において本物件に係る媒介契約が成立しているとして、Yに対し媒介報酬111万円余の支払を求め、Yを提訴した。

これに対しYは、Xとの間で本物件に係る媒介契約を締結したことはなく、その媒介報酬に関する合意もしていないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、XのYに対する請求をほぼ認容した。

① XとY間に媒介契約は成立しているか

Yは、平成25年4月24日頃、Xの事務所を訪れ、その後、X案内のもと本物件を内見し、改めて同日午後に本物件を内見した後に購入申込書を作成し、交付している。また、Xは、Yから購入申込書を受領し、同日午後、Bに同申込書をFAX送信後、翌日、同申込書原本を、B宛持参している。

このような事実経緯に照らすと、Yにおい

て本物件を購入する意思は確固たるものであったと言うべきで、Yは、Xに対し、遅くとも購入申込書を作成した時点で、本物件購入の媒介行為を委託し、Xもこれを受託したと認めるのが相当というべきである。

Yは、購入申込書の内容を十分に認識しておらず、Xのいうまま記載したに過ぎず、Xと媒介契約を締結したことはないと主張するが、購入申込書には「Xの仲介で購入の申込みを致します。」と記載され、その内容が複雑困難なものではなかったと認められ、個人で保険代理店を営んでいるYが、購入申込書の記載内容を理解せず、その趣旨を誤解したとは到底認めることはできない。

② XとY間に本物件に係る媒介報酬を支払う旨の合意がされたか

Xは宅建業者であること、YはXの事務所で購入申込書を作成したこと、同事務所に国土交通省告示の媒介報酬規定が掲示されていたことが認められ、Yが同申込書を作成時、XとYに本物件に係る媒介が成約した時に一定額の報酬を支払う明示黙示の合意があったと解するのが相当というべきである。

他方、同告示は報酬上限を明記しているにすぎず、XとYが上限内のいかなる割合で合意したのかは明らかとはいえないため、X及びYが本物件に関する媒介契約を締結する際に確定的な媒介報酬の金額又は割合について合意したものは認めることができない。

③ Yが支払うべき相当な媒介報酬は幾らか

Xは、本物件の内見及びAとの媒介手続に従事したと認めることができる上、Yは、X媒介により本物件を購入した場合、3%程度の報酬を要することを経験的に認識していたと認められるほか、Yは、購入申込書記載の金額と同額で購入したことが認められる。

Yの購入代金、国土交通省告示によるXの取得し得る報酬額をもとに、Xが行った事務

の内容、Yの認識等を総合勘案すると、Xの媒介報酬は売買代金の3%程度である100万円が相当というべきである。

④ Yが媒介契約の成就を妨害したといえるか

本物件の売買契約は、Xの媒介活動によって成立すべき状態にあったということができ、また、その後、Yは、Xの事務所を訪れ、Xに本物件について媒介手数料を省略したい旨を申し述べていたことが認められる。以上の事実を照らすと、Yは、Xに対する媒介報酬の支払を免れるべく、Xの媒介による売買契約の成立を故意に妨げたというべきである。

以上から、Xの請求は100万円の限度で理由があるから、これを認容する。

3 まとめ

本件裁判所は、媒介業者の媒介報酬請求の可否について、①媒介契約の成立、②媒介報酬支払の合意及び合意額、③支払うべき報酬額、④媒介契約成就への妨害の4点のポイントについて判断しており、実務上参考になるものと思われる。

しかしながら、宅建業法第34条の2（媒介契約）においては、本件のようなトラブルを回避する観点から、媒介契約を締結した時は、遅滞なく、媒介契約書の取り交わしを行うことを媒介業者に義務付けている。

本件においても、XがYより購入申込書を交付された際、Xが媒介契約の内容を説明した上で、媒介契約書を取り交わしていれば、不動産売買取引に疎い個人買主が、いわゆる抜き行為を行うことは回避されたのではとも思われることから、媒介契約を締結した際には、媒介契約書の取り交わしを忘れないよう留意が必要と言える。