

最近の裁判例から (6) – 直接取引と報酬請求権 –

売主が媒介契約を解除して直接取引したことに正当な理由があるとして媒介業者の報酬請求の訴えを棄却した事例

(東京地判 平30・4・16 ウエストロー・ジャパン) 西崎 哲太郎

媒介契約を解除して直接取引したことが報酬請求権発生の停止条件成就の故意による妨害（民法第130条）にあたるとして、媒介業者が売主に媒介報酬を求めた事案において、媒介契約を解除したことに正当な理由があるとしてこれを棄却した事例（東京地裁 平成30年4月16日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年3月、売主Y（被告・個人）は、宅建業者X1（原告）に対し、所有する収益ビル（8階建て地下2階）を15億円以上で売却したいとして媒介を依頼した。

ただし、媒介契約書は作成されず、媒介型式（専任・一般の別）、媒介期間、媒介報酬などの条件も具体的に決められなかった。

平成27年3月、この案件を知った宅建業者X2がYにアプローチしたところ、YからはX1を通すように言われたため、X1に共同で媒介したいと持ち掛け、X1の承諾を得た。

平成28年3月、X2は、宅建業者X3に共同媒介を持ち掛けた。更にX3が宅建業者A（訴外）にも共同媒介を持ち掛けた結果、Aが購入候補者Bを探し出し、5月30日にYとBが面談することになった。

当該面談前の5月23日、Yは、知り合いの宅建業者C（訴外）と本件不動産の売却に関する専任媒介契約書を締結した。

5月30日、Cの事務所にて、YとBの面談が行われ、その場にはX1、X2、X3（以下、Xらという。）及びAが同席して、名刺

交換は行われたが、Yは、Y側の媒介業者はCである旨の発言をしたところ、Xらはその点について特段の発言をしなかった。

6月1日から7月2日まで海外旅行中だったYに対して、X1は、B側の購入条件が14億5000万円であり、値上げの余地が全くないことを前提に6月13日までに回答するようメールを送信したが、Yは、帰国できないのでBと契約することはできないと回答した。

また、Yは、本物件に設定された根抵当権を他の物件に付け替えるのに7月末まで時間を要すると説明したところ、X1は「7月15日の決済が必須とのことですので」とBの意向を伝えたため、Yは、6月30日、本件取引を中止し、Bには売却しない旨をX1に返信した。

7月5日、帰国したYは、Cの事務所において、Xらに対して、今後一切、C以外の業者は本物件の売買の媒介には絡ませない、絡んだ場合はその売買には応じないと通告した。

7月15日、Yは、Bとの間で、Cを媒介業者として本物件を15億7736万円余で売却する売買契約を締結した。

Xらは、Yが媒介契約を解除したことは報酬請求権発生の停止条件成就の故意による妨害にあたり、民法第130条の要件を満たすと主張して、同契約に基づく報酬請求として各600万円、計1,800万円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らの請

求を棄却した。

(X 2、X 3との媒介契約の成否)

X 2及びX 3は、平成28年5月30日の面談時、Yとの間で、口頭で、本物件の売買について媒介契約を締結した旨主張する。

しかし、証拠、供述によれば、Yに対し、媒介契約の締結を申し込むような会話はなく、Yからその承諾があったとも認められない。

(X 1との媒介契約解除が停止条件の成就の妨害(民法第130条)にあたるか)

X 1とYには、本物件の売買に関する一般媒介契約が成立しているが、その性質は委任契約であり、委任者である被告には解除の自由があると解される(民法第651条)。

もっとも、媒介者の尽力により契約が成立したと同視できるか、またはこれに準ずる程度にまで交渉が進行した後、特段の事由もなく契約を解除し、また、契約の解除が信義則に反すると認められる場合には、媒介者は、民法第130条の法理により、相当額の報酬を請求することができるものと解すべきである。

これを本件についてみると、Yは、6月30日の時点で本件不動産をBに売却しない方針をX 1に伝えている上、本件媒介契約を解除した7月5日の時点で、X 1が作成した契約書案等の内容についても了承しなかったことからすれば、X 1の媒介により売買契約が成立したと同視できるか、またはこれに準ずる程度にまで交渉が進行していたとはいえない。

X 1は、Yと媒介契約を締結した後、2年以上経過しても購入希望者を見つけ出すことができず、売買契約書案の作成もA及びX 2が中心となって行っていたことからすれば、本件不動産の売買契約に向けた交渉におけるX 1の貢献はそれほど大きいとはいえない。

さらに、Yは、Bが希望する決済日には根

抵当権の付け替えが間に合わないことを理由に、6月30日、X 1に対し、契約の締結を希望しない旨明確に伝えたにも拘らず、X 1が、帰国したばかりのYに対し、引渡日を7月15日とする売買契約書の案文等を提示したため、根抵当権の付け替えが間に合わずに債務不履行責任を負う危険がある契約をX 1が性急に締結させようとしていると判断して、X 1との契約を解除したものと認められる。

これらの事情に加え、本物件の代金が約15億円と非常に高額であり、仮にYに債務不履行があった場合には高額の賠償責任を負う危険があったと考えられることも考慮すれば、YがX 1の対応に不信感を覚え、本件媒介契約を解除したことには正当な理由があるといふべきであり、信義則に反するとはいえない。

したがって、X 1はYに対し、媒介報酬を請求することはできない。

3 まとめ

本事案でX 2、X 3とYとの間には、実質的(口頭での依頼・承諾)にも媒介契約は成立していないと判断された。したがって、X 2、X 3は、X 1からの媒介の再委託または履行補助者と解されるに過ぎず、Yに対する直接的な報酬請求権は発生しないこととなる。

また、本事案では、売買契約成立に向けたX 1の貢献度が高くないうえに、Yが媒介契約を解除したことに正当な理由があると判断されたものであり、条件成就妨害の主張が棄却された一事例として紹介する。

(調査研究部主任調整役)