

最近の裁判例から (7)－媒介行為の妨害－**売買契約成立を妨害されたとする媒介業者による媒介報酬相当額の損害賠償請求が棄却された事例**

(東京高判 令4・9・13 判例集未登載) 葉山 隆

物件紹介先の宅建業者と黙示の媒介契約が成立していたところ、その宅建業者が無断で他業者に媒介を依頼して、別の買受希望者との売買契約成立を妨害したことは信義則違反の不法行為にあたる等として、媒介業者が紹介先業者に対して、別の買受希望者から得られたはずの媒介手数料相当額等の支払いを求めた事案において、両者間の媒介契約の成立は認められず、妨害の事実も認められないとしてその請求が棄却された事例

1 事案の概要

令和元年5月、X（原告・宅建業者）は、東京都a区内の賃貸ビル（本物件）について、所有者A（個人）と売却希望価格：16億5000万円とする一般媒介契約を締結した。その後、Xは本物件をY（被告・宅建業者）に紹介したところ、Yはこれに関心を示し、Xに守秘義務協定書を差入れ、本物件の各種資料の交付を受け、翌月にYは、Xの立会いで本物件の内覧を行うとともに、Xに追加資料の提供を求めてこれを受領した。

同年7月、YはXに、購入希望価格を14億円とする商談申込書を提出したところ、Xはその金額ではAの希望価格に届かないとしてYに15億円で価格を上げるよう求めた。

同年9月、YはXに、購入価格を上げるためにXがY側の媒介から外れるように求めたが、Xはこれを拒否した。

同年10月、Yは宅建業者BもAから本物件売却の媒介依頼を受けていることを知り、B

に媒介を依頼した。

また同月、XはC（法人）に本物件を紹介して購入の検討を持ちかけ、現地案内をする等したところ、Cから15億円で購入する旨の回答を受けた。

同年11月上旬、XはCの購入条件をAに伝えたところ、AはBの状況を確認の上返答する旨の回答をした。その直後にYは、Bから本物件に15億円程度での購入申込があったとの情報を入手したことから、購入希望価格を15億4000万円とする買付証明書を作成し、Bを通じてAに提出したところ、AはYに同額での売渡承諾書を交付した。あわせてAはXに対して、本物件はBを通じて申込があった先に売却することとしたので、Cの購入申込を謝絶する旨の連絡をした。その際にXはAに、その購入申込先はYではないか質したものの、Aはこれに回答しなかった。

これを受けてXは、Yに面談を求めたもののYはこれに応じず、さらに同月中旬にYの担当者がa区役所で本物件の前面道路の調査をしているところに遭遇したこと等から、Yに事情説明を求める通知を行った。

同月下旬、YはXに、本物件を購入した際にXに1650万円を支払う用意がある旨を連絡したが、Xはこれを拒否した。

その直後にYは、Xからも説明がなかった本物件建物の違法性の問題を認識したため本物件の購入を見送ることとし、その旨Bを通じてAに連絡した。その連絡を受けたAは、本物件の売却を当面見合わせることにし、X

とBにこれを伝えた。これに対してXは、CがYの提示と同額での購入を検討できる旨申入れたが、Aはこれに応じなかった。

令和2年2月、XはYに対し、両者間で黙示の媒介契約が成立していた、YがAとCの売買契約成立を妨害したとして、その媒介手数料相当額等として1億904万円余の支払いを求めて提訴したが、原審でXの請求が棄却されたため、これを不服としたXが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの控訴を棄却した。

(黙示の媒介契約の成否)

Xは、遅くともYの商談申込書提出までに両者間で黙示の媒介契約が成立したと主張する。

しかしながら、媒介依頼を受けた宅建業者は、媒介契約締結時に書面の作成・交付が宅建業法上義務付けられている(34条の2)ことからすれば、契約書を作成せずに媒介契約が成立したと認められるのは、契約書を作成しなかったことが合理的と言えるような特段の事情が存する場合に限られる。

本件においては、①XはAと媒介契約を締結して売買契約成立に向けた斡旋を行っていたこと、②Yへの現地案内等はXがAと締結した媒介契約に基づき当然なすべき行為であること、③Yが購入価格引上げのためにした提案をXが拒否したことによりYはXとの関係がなくなったと認識していたこと等からすれば、両者間で黙示の媒介契約が成立していたとは認められない。

(Yの信義則上の注意義務違反の有無)

Xは、仮に媒介契約が成立していなかったとしても、XとYは、信義則の支配する緊密な商取引の関係にあり、Yが同様の信義則上の義務を負っていたとも主張する。

しかしながら、①YとXの間に媒介契約の成立が認められない以上、YがBに媒介を依頼することは、契約自由の原則に基づくYの自由な選択の結果にすぎず、②Yが他の購入希望者の条件に関する情報を入手することは、社会的相当性を逸脱する方法等によるものでなければ一般的な自由競争の範囲内といえ、いずれも違法性を有するものではない。また、仮に黙示の媒介契約が成立していたとしても、Xの媒介により売買契約が成立間近の状況にあったとも言えず、Yに信義則上の注意義務違反があったとは認められない。

(結論)

したがって、Xの控訴は理由がなく、これを棄却する。

3 まとめ

本件は、売買契約の成立を妨害されたとする媒介業者による報酬相当額の請求が棄却された事例である。

本事例と類似のものとして「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 RETIO 120-156)がある一方、「売買の諸条件の調整が整った契約成立直前の段階で、媒介業者を排除して契約を成立させることは、許容され得る自由競争の範囲を逸脱し、信義則に反するとして媒介業者の報酬請求が全て認められた事例」(東京地判 令3.12.24 RETIO 125-148)も見られることから、併せて参考にしたい。

(調査研究部主任研究員)