

最近の判例から

(11) - 媒介報酬 -

買付証明書記載の有効期限をもって媒介契約の有効期間であるとし、媒介契約に基づく報酬の支払い請求は効力を失ったとして、棄却された事例

(東京地判 平22・1・27 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

仲介業者の媒介成立を故意に妨げて他業者の仲介により紹介物件を購入したとして、報酬相当額を買主に求めた事案において、買付証明の有効期限経過により黙示の媒介契約は効力を失ったとしてその請求を棄却した事例

(東京地裁 平成22年1月27日判決 棄却ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

本件は、仲介業者Xと買主Yとの間に土地売買の媒介契約（後記本件契約）があったのにYがXの媒介による場合の成立を故意に妨げたので、民法130条により同契約の条件が成就したものとみなされるとして、XがYに対し、同契約に基づく相当な報酬及び遅延損害金の支払を求めた事案である。

(1) 宅地建物取引業者Xは、Yに対し、6月21日に未公開物件であるとして本件土地を紹介した。Yは、家族で見分し、購入希望をXに伝え、Xの要請により、6月30日に売主宛の不動産買付証明書をXに交付した。同証明書には、売買価格を坪305万円、購入希望不動産を115.69㎡（約35坪）とする記載等のほか、末尾に「尚、本書の有効期限は平成20年7月14日までとさせていただきます。」との記載がある。

(2) Xは、Yに対し、宅地建物取引業法34条の2第1項1号ないし7号所定の事項を記載した書面（以下「業法所定書面」という。）を交付していない。

(3) Xは、6月30日ころ売主に買付証明書の写しを交付したが、売主は、坪単価305万円では取得原価以下となるので上記坪単価による価格では売却できないとして応じなかった。

(4) Xは、その後も売主と交渉せず、Yに対し、交渉経緯等の適切な報告をしていなかった。そして、買付証明書の有効期限の7月14日までに売買の媒介をすることができなかった。なお、Xは、その後もYに複数の他物件を紹介したが、Yは、これらの購入を断った。

(5) Yは、8月10日ごろ、本物件がまだ販売されていることを知り、売主にXを介して買付証明書を提出したが回答がなかったこと及び購入意思のあることを申し入れた。

(6) Yは、8月11日、売主から直接交渉を持ちかけられ、同月12日以降、売主と売買条件を交渉し、8月23日、売主の求めに従って他の宅地建物取引業者の仲介により、本件土地35.73坪を坪単価約370万円で購入する旨の売買契約を締結した。

(7) そこで、Xは、Yとの間で買付証明書の交付の時点において、Xの媒介によってYと売主との間で本件土地の売買が成立したときはYがXに相当額の報酬を支払うことを内容とする媒介契約（諾成契約）が成立しているとして、報酬金の請求をめぐる争いになった。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を棄

却した。

(1) 本件契約の成否について

Yは、宅地建物取引業者Xから本件土地を紹介され、Xに対し、本件土地の購入希望を伝えて媒介を依頼し、買付証明書を提出していることなどからすれば、遅くとも同証明書が授受された6月30日までは、Xの媒介によってYと売主との間でYの希望する本件土地の売買が成立したときはYがXに相当額の報酬を支払う旨の本件契約が成立したものといえる。

確かに、業法所定書面は作成されていないが、直ちに同契約の成立自体を否定することはできない。

(2) 本件契約の有効期間

有効期限を7月14日までとする記載のある買付証明書が授受されていることからすれば、本件契約は、Xの媒介によってYと売主との間でYの希望する本件土地について上記有効期限までに売買が成立したときはYがXに対して相当額の報酬を支払うこととする契約であったと推認することができる。

そして、上記認定のとおり、上記有効期限までにXの媒介による本件土地の売買はされなかったから、同契約は有効期間の経過により効力を失ったというべきである。

したがって、同契約に基づく報酬の支払を求める原告の請求は理由がない。

確かに、買付証明と媒介契約は本来同一ではなく、媒介契約の有効期間より前に有効期限が到来する買付証明書が授受されたとしても、媒介契約の有効期間が短縮されるものではない。

しかし、有償の媒介契約は、その契約に基づく売買の媒介がされたときに報酬の支払を依頼者に義務付けるものであるから、永久にその効力を有するとはできない(有効期間が業法所定書面の記載事項とされ

るのもそのことを示している)。そして、Xが本件契約の有効期間を具体的に主張せず、業法所定書面も交付していない本件においては、Xが準備した用紙に被告が必要事項を記載して作成した買付証明書記載の有効期限をもって同契約の有効期間であるとするのが当事者の合理的意思に合致し、相当である。

(3) よって、原告の請求は理由がないから、棄却する。

3 まとめ

仲介業者による媒介行為の成果を享受しながら、途中から仲介業者を排除して売買契約を成立させた当事者は、そのことが信義則に反するものである限り、当該仲介業者に一定の報酬を支払わなければならないとされている。

本件は、民法130条(条件が成就することによって不利益を受ける当事者が、故意にその条件の成就を妨げたときは、相手方は、条件が成就したものとみなすことができる。)に基づき、本件契約の条件が成就したものとみなされるとして、仲介業者が買主に対し、同契約に基づく相当な報酬及び遅延損害金の支払を求めた事案である。

しかし、裁判所は、買付証明書の有効期限までに土地の売買はされなかったから、同契約は有効期間の経過により効力を失ったといえると判示し、同契約に基づく報酬の支払請求を棄却した。同種の一事例として、実務上参考になろう。

