

最近の判例から

(14)－契約成立・仲介手数料－

建物賃貸借契約の成立が認められ、仲介業者に対する仲介手数料の返還請求が棄却された事例

(東京地判 平22・3・29 ウエストロー・ジャパン) 太田 秀也

被告Yに対し、建物の建築工事の完了前の賃貸借契約の仲介を委託した原告Xが、賃貸借契約は成立していないとして、既払い仲介手数料の返還等を求めた事案において、訴外会社がX以外の者に本件貸室を転貸することが制限されることからすると、本件仲介契約の目的として予定されていた契約が締結されたというべきであるとして、請求を棄却した事例（東京地裁 平成22年3月29日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) Xは飲食店の経営等を業とする会社であり、Yは宅建業者である。
- (2) Xは、平成18年、Yに対し、ビルの貸室の賃貸借契約の仲介を依頼した。
- (3) 株式会社Aは、平成19年4月、株式会社Bとの間で、Aが建設予定の建物について、Aを貸主、Bを借主とする賃貸借契約を締結した（以下「本件建物賃貸借契約」という。）。
- (4) Xは、平成18年12月、Bとの間で、本件建物の4階部分（以下「本件貸室」という。）について、貸室定期転貸借仮契約書と題する契約書を作成した（以下「本件契約」という。）。

このとき、BがXに対し交付した契約費用精算書と題する書面には、保証金、礼金の額が記載され、かつ、Xに対し、保証金、礼金の支払を求める旨の記載があった。

- (5) Xは、平成19年1月22日、Yに対し、仲介手数料として、120万6240円（消費税相当額を含む。）を支払った。
- (6) Bが振り出した手形が不渡りとなり、AとBは、平成19年12月3日、本件建物賃貸借契約を合意解除した。
- (7) Aは、平成19年12月17日付けで、Xを含む本件建物の「テナント予定者」に対し、上記（6）の合意解除をした旨通知し、Aが、従前のBとの間の契約を事実上承継することが可能であれば検討したい旨の書簡を送付した。Xは、平成20年5月30日付けで、Aとの間で本件貸室について賃貸借契約を締結し（以下「本件直接契約」という。）、同年6月1日、引渡しを受けた。
- (8) Xは、本件契約は成立していないとして、既払い仲介手数料の返還等を求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記のように述べ、Yの媒介行為によって、本件仲介契約の目的とされた契約が締結されたとして、Xの請求を棄却した。

- (1) ①本件契約における賃料の起算日は、「平成19年12月1日（竣工予定）」とされていること、②本件建物が未完成であることをB及びXは承諾する旨の特約があることなどからすると、本件契約は、本件建物が建築中であることを前提として、その完成後、これを賃借したBがXに対し、本件賃

室を転貸するものであったということができる。

- (2) そして、①契約費用精算書によれば、Xは、本件契約締結後、本件建物が完成する前から、Bに対し、保証金及び礼金を分割して支払う義務を負っていること、②本件契約19条は、賃貸借期間開始前解約について、賃借人及び賃貸人に金銭の支払義務を定めていることから、B及びXは、本件契約に基づき、いずれも本件建物の完成前から法的義務を負っていることからすると、本件契約が交渉の途中においてそれまでの合意事項を確認したにすぎない仮契約であるとみることも、本件建物の完成後本件契約の締結があって初めて効力が認められる賃貸借契約の予約や停止条件付の賃貸借契約であるとみることも相当でない。

なお、本件契約に係る契約書が仮契約という標題を付され、本件建物完成後に改めて賃貸借契約書を締結するものとする旨の特約があることが認められるが、このような標題及び特約は、本件建物が未完成であり、その詳細な仕様はXとBとの協議によって決定されることが予定されていたからであるとみるのが自然であり、上記判断を左右するに足りない。

このように、本件契約により、BがX以外の者に本件貸室を転貸することが制限されることからすると、本件契約の締結によって、本件仲介契約の目的として予定されていた契約が締結されたというべきである。

〔なお、Xは、宅建業法35条1項5号を引用して、賃貸借契約が成立したといえるためには、建築工事の完了時における当該建物の主要構造部、内装及び外装の構造又は仕上げ並びに設備の設置及び構造が確定していなければならないが、本件契約締結当

時、①本件貸室の床面積又は賃貸面積及び賃貸部分、②エレベーターの位置及び吹き抜けの有無、③排煙設備、排気ダクトの外部からの連結位置、スリーブの位置、④外看板の設置条件、⑤電気容量、⑥客席、厨房等の仕様等の事項は確定していなかった旨主張したが、判決は、①、②及び⑤は、本件契約の締結時には確定しており、また、本件契約がスケルトン渡しであったことからすると、本件未確定事項のうち、③及び⑥については、賃借人であるXの内装の内容を踏まえて、XとBないしAとの間で協議すべき事項であり、また、④は、本件契約事態の一部とはいえない面があるとして、Xの主張を斥けた。〕

(本件では、仲介業者の債務不履行による仲介契約の解除もXよりあわせて主張されていたが、当該請求も棄却されている。)

3 まとめ

本事案は、建物の建築工事の完了前の賃貸借契約（転貸借契約）について、転貸人が不渡りをだし、賃貸借契約が解除されたため、転借人が賃貸人とあらためて直接賃貸借契約を締結したという事情がある中で、転借人が、当初の転貸借契約が成立していないとして、当該転貸借契約を仲介した仲介業者に、既払い仲介手数料の返還等の支払を求めた事案である。本判旨では、転貸借契約の表題（「仮契約」）にとらわれることなく、契約書等の条項の内容を検討し、当事者が「本件建物の完成前から法的義務を負っていること」に着目して、契約が成立しているとしている点で参考になるとともに、宅建業法35条の重要事項説明にも関連して、建物の建築工事の完了前の賃貸借契約（転貸借契約）、さらにスケルトン渡し契約について、契約成立に関して検討している点が参考となる。