

最近の判例から (12)－媒介補助業務と報酬請求権－

契約は自分の情報提供を契機として成立したものであるとして、業務提携契約を締結した媒介業者に対して報酬の支払を求めた事案において、報酬請求が否認された事例

(東京地判 平25・4・26 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

宅建業者と不動産仲介業務の補助業務に関する業務提携契約を締結した者が、当該宅建業者の仲介により成立した売買契約は、自分の情報提供を契機として成立したものであるとして、当該宅建業者に対し、相当額の報酬の支払を求めた事案において、本件契約は原告の情報提供を契機として成立したものと、原告の買主等への働きかけや提案が成約に寄与したとも認められないとして、請求を棄却した事例（東京地裁 平成25年4月26日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告）は、宅建業者Y（被告）に対し、Yの名刺を使用して仲介業務の補助業務を行いたいと申し入れ、Yとの間で「業務提携に関する覚書」（以下「本件覚書」という。）を締結したうえで、不動産売買の仲介等に関する業務提携契約（以下「本件契約」という。）を締結した。本件覚書には次の記載がある。

第1条（目的）

甲（被告）と乙（原告）は、不動産の流動化、土地・建物の有効利用に関する企画、調査、設計業務、その他これに付帯する業務（以下「本件業務」という）において、お互いの強みを生かす分野での業務提携を行う。

第3条（報酬）

本覚書に基づく報酬はその業務への関与比率に応じ別途定めるものとする。

Yは、平成22年12月頃までに、甲不動産等（以下「本件不動産」という。）について仲介業務を行い、売買価格を約140億円とする売買契約（以下「本件売買契約」という。）を成立させて、仲介手数料を得た。

Xは、Yに対し、本件契約に基づく報酬の一部として2000万円を請求した。

これに対し、Yは、本件不動産に関する情報は、Xから情報を得る前に、CやDからすでに情報提供されていたものであり、Xからの情報提供を契機として成約したものではないとして、支払を拒絶した。

Xは、本件覚書は仲介業務が成功したか否かにかかわらず、相当額の報酬を請求することができるものであり、また、本件契約は、Xが提供する情報に関し、売主からの直接の情報であり、かつ、未だ不動産業界に出回っていない情報に限定して成功報酬の対象とする旨の合意も存在しない等と主張して、報酬の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(1) Xの報酬について、X・Y間にどのような内容の合意があったかについて

「業務提携に関する覚書に基づく報酬について（案）」と題する書面には、「本件覚書に基づく報酬については下記の通りとします」

との書き出しによる始まり、成功報酬に関する記載はあるが、成功報酬以外の報酬については何ら記載がないこと、その他の事実によれば、XとYは、本件契約の締結に際し、Xの情報提供に基づき売買契約が成立した場合に限り、Xの関与の度合いに応じて成功報酬を支払う旨を合意したものと認められる。

他方で、Xの成功報酬の対象となる情報提供について、売主からの直接の情報に限る旨の合意があったものと認めるに足りる証拠はない。また、XとYが、Xの成功報酬の対象となる情報提供について、未だ不動産業界に出回っていない情報である場合に限る旨を合意したものと認めるに足りる的確な証拠もない。ただし、Xの報酬について、成功報酬とする旨を合意し、その報酬額について、「業務への関与比率に応じるもの」とされていることに照らせば、何ら新規性のない情報提供等の売買契約の成約に寄与しないXの活動については、成功報酬の対象とならないものと解するのがXとYの合理的意思に合致するというべきである。

(2) Xに対して支払うべき報酬額について

Xは、平成22年1月12日、Y等に対し、「〇〇町再開発ビルの内、売買対象土地建物概要」と題する書面、写真等を「△不動産の前に2社いるルートの情報ですのでご参考です。」などと記載した電子メールに添付して送信し、これを確認したCが、平成22年1月14日、X及びYに対し、「本件、AM会社から直接、聞きました。非常に中のいい人間からなので、取得希望者が見つければ、いつでも話できます。」と返信したことが認められる。そうすると、Xが同月12日にYに対し提供した本件不動産に関する情報には、新規性があったものと認めるのが相当である。

しかしながら、①Cは、平成22年5月ないし6月頃、旧知の間柄であるAM会社に確認

したが、既に入札開始直前であり、今から新しい買主候補を検討しても間に合わないとの回答があったこと、②AM会社は、同年8月頃、Cに対し、上記の入札により決定した優先交渉権者との交渉が決裂したため、本件依頼をしたこと、③Cは、これを受けて、Yとともに本件不動産を買主に提案し、売主と買主との間で、同年12月頃までにYの仲介のもと本件売買契約が成約するに至ったことが認められる。

以上によれば、本件契約は、Xの平成22年1月12日の情報提供を契機として成約したものであるとも、XのAM会社、Y及び買主への直接又は間接の働きかけや提案を契機として成約したものであるとも認められず、また、Xの働きかけや提案がその成約に寄与したものと認められない上、本件全証拠を検討しても、他に本件売買契約の成約にXが寄与したものと認めるに足りる証拠はないから、本件売買契約に基づきXに支払われるべき報酬は存在しない。

3 まとめ

業務提携をした者から提供された情報は、新規性があったものの、その後の経緯から売買契約は当該情報提供・提案等を契機として成約したとは認められないとして請求を棄却したものである。裁判所は、丁寧に事実認定を行っているが、紙面の関係で割愛している部分が多いので、本事案に興味のある読者は判決文を参照されたい。なお、従業員でない者に会社の名刺を利用して、媒介業務等を行わせていることは、名義貸し（宅建業法13条）の疑念がある。

（調査研究部上席主任研究員）