

最近の判例から (6)－媒介報酬請求権－

媒介活動から排除された宅建業者の買主及び媒介業者に対する媒介手数料相当額の請求が認容された事例

(東京地判 平25・7・3 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

宅建業者が、媒介活動から排除されたため、媒介手数料相当額の損害を被ったとして、買主には、主的に媒介契約等による報酬請求権又は予備的に不法行為に基づき、また、媒介業者には不法行為に基づき、損害賠償を求めた事案において、請求が認められた事例(東京地裁 平成25年7月3日判決 控訴 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成22年半ば頃、東京都港区所在土地(以下「本件物件」という。)の所有者Aは、仲介業者Y2(被告)を含む3社に、本件物件の売却を依頼した。Y2は自ら買主を探索するほか、系列会社Zにも探索依頼した。

同年10月14日、Zから本件物件の売却情報を得た宅建業者X(原告)は、宅建業者買主Y1(被告)の担当Dに情報を提供した。

同年10月17日、Dは本件物件を現地確認の上、Xに成約見込み額を尋ね、5億4000万円前後であれば見込みがある旨教示され、翌18日には、机上計算で5億2000万円前後と見積り、Xに指し値交渉できるかを尋ねた。Xは、交渉する旨返答し、以後、Dの社内稟議手続きに協力したが、同年11月、建物プランの内容を理由に社内稟議が否決された。その後も、Dから全室南向きの建物プランが必要と告げられたXは、建築士にプランを作成させ、Xは平成23年1月下旬までに、6回にわたり無償で提供した。なお、X・D間では、Y1が本件物件を取得し建物を建てる場合は、Dが、

当該建築士をY1に推薦することが合意されていた。

平成23年1月、Aは、Y2以外の宅建業者から6億2000万円での購入申込みを受け、その旨周知した。Xは、Dに、これを上回る金額での購入申込みが必要であると検討を促す一方、Zには、Y1が6億3000万円で取得を検討中である旨を伝えた。

同年1月28日、Y2は、Zを介して、6億3000万円で買付けを検討している者が、取引関係のあるY1であることを知り、Y2の部長代理Fは、同日、Y1と直接連絡をとることの可否を、Zを介してXに打診した。Xから対応を尋ねられたDは、当初は直接の連絡を断ったが、最終的には了承した。

Fは、Aに、Y1が買付けを検討中である旨を伝え、AはY1の結論を待ったが、Y1は価格を理由に買付けを否決した。その旨はA、Y2のほか、Xにも伝えられた。

その後、Aは、買付け申込者と契約締結に至らなかったため、平成23年4月に、再度、売却先探索を依頼した。Fは、同月、売却活動再開の旨を直接Dに告げ、以後、FとDは、直接に売買交渉を重ね、AとY1との間で、同年9月5日、代金5億4000万円で本件物件の売買契約が成立した。

Y2は、Y1と、同年8月29日に一般媒介契約書を締結し、同年9月9日に、法令上限である1707万円余の媒介手数料を得たほか、売主からも媒介報酬を得た。

なお、Fは、XやZに対し、Aが平成23年

4月に本件物件の売却活動を再開したことや、Y1間で売買が成約したことを知らせず、Dも、Xと別件で連絡をとる機会は多かったが、これをXに知らせずにいた。

平成24年1月、Xは、Y1が本件物件を取得、Y2が売り・買い双方の媒介をしたことを知り、Y1・Y2に対し提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を、認容した。

一連の事実や、Fが、Y1と直接連絡をとるに当たり、Xに可否を打診し、また、Dも、直接連絡に応じた後も、Xに直接のやり取りの内容を報告していたこと、また、不動産業界では、提供情報が成約に結びついた場合に媒介手数料を支払うことで情報を募り、宅建業者も成功報酬を対価に情報提供をすることが一般に行われていること等を総合すると、X・Y1間では、平成22年10月中旬に、成約した場合、媒介手数料を支払うという媒介契約が黙示に合意されたと認めることができ、売買契約締結直前に媒介契約書の取り交わしが通常なされているから、媒介契約書がないことも、契約成立の判断を妨げない。

Y1は、Y2と本件物件の売買交渉を開始したことをXに知らせる義務はないと主張するが、当初、Xから情報提供を受けた以上、再度、購入を検討することとなった場合、Y1は、Xにその旨を通知すべき信義則上の義務を負っていたと解するべきであり、また、Y1は準大手開発業者である以上、Xとの間で媒介契約が成立し、成約した場合、媒介契約書を取り交わし媒介手数料を支払うことを認識していたにもかかわらず、Xに本件物件の売却活動の再開を知らせず、Y2と媒介契約を締結したことから、Xへの媒介手数料発生停止条件の成就を故意に妨げたものとし

て、Xへの媒介契約上の媒介手数料支払義務を免れず、その額は、不動産業界の慣習に従い、法令上限とすることが黙示に合意されていることから1707万円余となる。

一方、Y2は、Y2が不動産業界の常識に通じていること、また、Y2がAのために買主を探索すべき立場にありながら、本件物件の売却先探索が再開された事実を、Zに知らせないでいる一方、直接にDに売却再開を知らせ、直接交渉を行い、AとY1の双方から媒介報酬を得ていること、Y1が不動産業界の信義に反してまでXを排除してY2を媒介業者としたこと等の事実を総合すると、Y2は、XがY1と媒介契約を締結した立場と知りながら、Xの本件物件取引への関与を排除し、XのY1に対する報酬請求権の条件成就を故意に妨害してXの権利を侵害したと評価すべきであり、Xに対する不法行為といわざるを得ず、Xに対し、Y1から得べかりし媒介報酬額である1707万円余の損害を賠償すべき責任を免れない。

3 まとめ

買主との媒介契約書の締結は、売買契約締結の直前であることが多い。本件は、媒介活動の事実経過から、媒介契約書を取り交わしていないことは媒介契約の成立を妨げないとして、媒介契約に基づく媒介報酬相当額が認められ、媒介における諸々の手続きの積み重ねの重要性を再認識させる事例である。しかしながら、居住用不動産購入目的の媒介では、媒介活動期間が比較的短く、価格交渉以外、媒介業者の交渉内容も限定的なことが多いため、媒介活動事実の証明が難しく、また、媒介契約書がないことを理由の一つとし、媒介報酬請求が棄却された本号の(7)媒介報酬請求権の事例もあり、契約書の締結は重要である。