

出典：裁判所ホームページ（<https://www.courts.go.jp>）の裁判例情報をもとに作成

事件番号	昭和 43(オ)17	原審裁判所名	大阪高等裁判所
事件名	報酬金請求	原審事件番号	昭和 40(ネ)524
裁判年月日	昭和 44 年 6 月 26 日	原審裁判年月日	昭和 42 年 9 月 26 日
法廷名	最高裁判所第一小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 23 卷 7 号 1264 頁		

判示事項	宅地建物取引業者の報酬請求権の成否
裁判要旨	宅地建物取引業者は、売主からの委託を受けず、かつ、売主のためにする意思を有しないでした売買の媒介については、売主に対し報酬請求権を有しない。

全文	
主	文
本件上告を棄却する。	
上告費用は上告人の負担とする。	
理	由
上告人の上告理由について。	
所論指摘の事実関係に関する原審の認定判断は、原判決挙示の証拠関係に照らして首肯することができ、右認定判断の過程に所論の違法は存しない。そして、原審の確定した事実によれば、本件売買の買主たる兵庫県は、本件土地を含む周辺一帯の土地約五、六万坪を買収して宅地を造成し、県営住宅を建設する計画を樹立し、上告人に右用地買受の媒介を委託したところ、上告人は、本件売買の売主たる被上告人の代理人である訴外Dが右用地の一部の売買をあっせんしているとの噂を聞いたので、同訴外人に対し上告人の他の地主に対する買受交渉の協力方を依頼し、同訴外人もこれを了承したが、同訴外人は、本件土地売却の媒介を上告人に委託したことはなく、上告人の説得に対してもその売却を強硬に拒否しつづけ、土地収用法による収用などを危惧し、ようやくその売却を承諾するに至ったというのである。右事実関係のもとにおいては、上告人は、被上告人の媒介委託により、または同人のためにする意思をもって、本件売買の媒介をしたものではなく、買主たる兵庫県の委託により、もつぱら同県のためにする意思をもってその媒介をしたものというべきである。	
一般に、宅地建物取引業者は、商法五四三条にいう「他人間ノ商行為ノ媒介」を業とする者ではないから、いわゆる商事仲立人ではなく、民事仲立人ではあるが、同法五〇二条一―号にいう「仲立ニ関スル行為」を営業とする者であるから同法四条一項の定めるところにより商人であることはいうまでもなく、他に特段の事情のない本件においては、上告人もその例外となるものではない。（なお、論旨は、媒介の委託を準委任ではないというが、これは法律行為でない事務の委託であるから民法六五六条に定める準委任たる性質を有するものである。）しかしながら、上告人は、前示のように被上告人の委託により、または同人のためにする意思をもって、本件売買の媒介をしたものではないのであるから、被上告人に対し同法五一二条の規定により右媒介につき報酬請求権を取得できるものではなく、また同法五五〇条の規定の適用をみる余地はないものといわなければならない。なお、宅地建物取引業法一七条の規定は、宅地建物取引業者の受ける報酬額の最高限度に関するものであつて、その報酬請求権発生	

拠となるものではない。

原判示は、右と見解を異にする点もあるが、上告人の本訴請求を排斥した原判決は、結局相当である。原判決には所論の違法なきに帰し、論旨は、ひつきよう、原審の専権に属する証拠の取捨判断、事実の認定を非難するか、独自の見解に基づき原判決を攻撃するものであつて、採用することができない。

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 入江俊郎 裁判官 長部謹吾 裁判官 松田二郎 裁判官 岩田誠 裁判官 大隅健一郎)

※参考：判例タイムズ 237号 160頁、判例時報 561号 69頁