

最近の裁判例から (6)－信義則に反する媒介報酬の請求－**売主に対する媒介報酬の請求は信義則に反するとして媒介業者の請求が棄却された事例**

(東京地判 令3・11・29 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA11298024) 葉山 隆

自宅の土地全体を売却する契約を締結した売主が、その直後に全体を売却する意思はなかった旨を買主に申入れ、当該売買契約が合意解除されたところ、媒介をした宅建業者が売主に媒介報酬の支払いを求めた事案において、媒介業者の請求は信義則上許されないとしてその請求が棄却された事例

1 事案の概要

相続により取得した約380㎡の土地（本件土地）とその土地上の自宅建物（旧建物、本件土地と併せて本物件）を所有し、そこに二女のAら他の家族2人と居住していたY（被告・個人）は、旧建物が広すぎるうえ老朽化し、年金収入しかないため固定資産税等の負担が重いと感じたことから、本件土地の一部を売却したうえで残地に自宅建物を新築することを考えるようになった。

平成29年3月、これをYの親族から聞かされたX（原告・宅建業者）は、Y宅を訪れた。その際にYは、本物件売却の意向は示さなかったものの、その後もXは度々Y宅を訪れ、Yから古い測量図を入手する等し、売却後に一部を買い戻すことも可能である等として本物件売却の勧誘を継続した。

同年4月、Xは、宅建業者Bから紹介された宅建業者Cより本物件について売買金額9000万円での購入希望が寄せられたことから、売買金額を同額とし、引渡期日を同年8月10日とする本物件の売買契約書（本件契約書）を作成して、買主であるCと買主側媒介

業者Bの記名押印を得た上でY宅を訪れ、本件契約書にYの署名を得て、Yから借りた実印を押捺した。なおXは、Yに本件契約書を交付せず、これを持ち帰った。

同年5月、Yが本件契約書に署名したことを知ったAは、Xに問合せたところ、Xから本件契約書を示され、6月末日までに退去する必要がある旨の説明を受けた。これに対しAは退去を拒否し、Xに対して本件契約の解除をCと交渉するよう強く求めた。その後、Xはその意向をCに連絡したものの、Cは契約解除には応じられない旨を回答し、XはこれをAに伝えた。

同年6月、Yの代理人弁護士はCに対し、Yは、Xから何らの説明もなかったため、本件契約書が本物件の売買契約書と認識できない状態でXに本件契約書に署名させられたものであり、売買価格も市場価格より著しく低額であり、本件契約は公序良俗に反して無効である旨を通知した。これに対してCはYに対し、本件契約は有効であるとして、Yに売主としての義務の履行を求めた。

その後、YとCの間で協議がなされ、同年11月、YがCに違約金1000万円を支払い、本件契約を解除することで両者の和解が成立し、YはCにこれを支払った。また、その協議がなされている間に、BがCから受領していた媒介報酬の一部（75万円）がXに支払われた。

令和元年10月、Xは、本件契約の媒介報酬として、298万円余の支払いをYに求めたも

の、Yがこれを拒否したことから、その支払いを求めて本訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(X=Y間の媒介契約が成立したか)

Yは、本件契約書作成前、本件土地の一部の売却を検討しており、本件契約書は本件土地の売買を内容とするもので、仲介人としてXの記載もあり、Yがその内容を認識せずに本件契約書に署名したとまでは言えない。

また、本件契約の売買金額が市場価格に比して著しく低額であるとも言えないうえ、本件契約締結直後にYが本件契約の解除を主張したことからすれば、媒介契約書がなく、報酬額も未定であったことも直ちに不自然とは言えず、X=Y間で媒介契約が成立したと認めることが相当である。

(Xの報酬請求が信義則上許されないか)

一般的には、媒介契約が成立した以上、報酬額の合意が未了であっても、商法512条に基づく報酬請求が成り立ち得るといえる。

しかし、Yは本件土地の一部の売却を考えていたとはいえ、本件契約書の内容はYの意向や利益に沿うものではなかった。現に、その後Yは、本件土地の一部を売却し、残地に自宅を新築しており、これは本件契約の内容と全く異なる。

また、転居先も未定のまま自宅土地建物全体を売却し、引渡期限が契約締結日のわずか3か月余り後というのは、不合理な内容であったと言わざるを得ず、仲介人としてのXの有意な行動は購入先をCに定めたことに留まる。また、Xは本件契約に関与したことで、実質的に75万円の報酬を得ており、これはCにおいて、XがYに媒介報酬を請求しないよう手配する趣旨を含むものであった。

(結論)

したがって、Xは本件契約の仲介人として行動した内容に照らして、既に十分な利益を得ており、Yに媒介報酬を請求することは信義則上許されないものというべきであり、Xの請求を棄却する。

3 まとめ

本件は、媒介業者による報酬請求が信義則上許されないものであるとして、その請求が棄却された事例である。

本事例において売主は、本物件の一部のみの売却を望んでいたところ、媒介業者はその意向に沿わない形で、本物件全体を売却し、短期間で引渡すという不合理な契約を締結させたと判断されており、売主の意向に沿わない売買契約を締結させた媒介業者の請求が認められなかったことは当然のように思われる。

あわせて、本事例においては、媒介契約の成立そのものは認められてはいるが、「契約における重要な要素についての双方の意思合致がされていないとして、黙示の媒介契約の成立が否定された事例」(東京地判 令3.12.24 RETIO132-120)も見られる。宅建業者の皆様におかれては、可能な限り早い段階できちんと媒介契約書を締結することも必要と考えられる。

(調査研究部主任研究員)