

最近の裁判例から (5) – 媒介報酬請求権 –**明示的にも黙示的にも媒介契約が成立したとは認められないとして、媒介業者の報酬請求が否定された事例**

(東京地判 令 3・3・30 2021WLJPCA03308023)

紹介した物件の購入について明示または黙示の媒介契約が成立したにも拘らず、買主が媒介業者の媒介を経ずに物件を取得したとして、媒介業者が買主に報酬支払を求めた事案において、媒介契約が成立したとは認められず、商法512条、民法648条3項、民法130条いずれの請求根拠も理由がないとして棄却された事例

1 事案の概要

媒介業者X(原告)は、一般事業法人Y(被告)の物流センターの隣接地にあるA社所有の倉庫(以下、「本件不動産」という。)が従前より値下げして売りに出されている情報を入手し、令和元年5月22日、Yに物件概要書を持参して紹介した。以前から本件不動産に興味をもっていたYは、6月21日、本件不動産を22億円で購入したい旨のA社宛て買受申出書をXに提出した。

同月27日、YはXの案内により本件不動産を内見した。その際、Yは、本件不動産に派手な宣伝用トラックが複数台停められていたため、A社について調査したところ、A社が数多くの風俗店を経営し、その代表者が法人税法や風営法違反による起訴や有罪判決を受けているほか、反社会的勢力に密接に関連する人物である可能性が否定できないとの情報を入手したため、翌28日、予算面を理由にしてXに本件不動産購入断念を申し入れた。

Yが後日、この経緯をB社(宅建業者)に相談したところ、Yが本件不動産を取得でき

る方策がないか検討させて欲しいとの申出があり、その後、B社より、本件不動産を不動産業者のC社が取得するので、C社から購入しないかとの提案を受けて、同年9月6日、B社の媒介により、C社から本件不動産を24億3500万円で購入した。この取引について、YはB社に7895万円余の媒介手数料を支払った。

これを知ったXは、Yに対し、本件不動産の購入について明示又は黙示の媒介契約を締結したにもかかわらず、Yが一方的にこれを解除し、Xの媒介を経ずに本件不動産を取得したとして、本件不動産売買の媒介契約、商法512条(報酬請求権)、民法648条3項(受任者の報酬)類推適用又は同法130条(条件の成就の妨害等)に基づき、買受申出書記載の22億円に基づく仲介報酬又は報酬相当額である7266万円余の支払を求める本件訴訟を提起した。

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。

XがYを訪れ、物件概要書を用いて本件不動産を紹介した際の本件物件概要書には、取引形態として「媒介」と記載されていたこと、YがXに本件買受申出書を交付したこと、XがYの要望で本件不動産を案内したこと等、Yが5月から6月頃に本件不動産の取得を試みた際に、Yが一定の関与をしていたことが認められる。しかしながら、XとYとの間の

本件不動産の購入の媒介に関する契約書等の文書はなく、媒介を依頼したと認めるに足りる客観的な証拠はないことからすれば、XとYとの間で明示の媒介契約が成立したと認めることはできない。

また、XがYに本件不動産を紹介した際、Yが本件不動産を取得する場合には買主側の媒介人になるとの話や、媒介報酬等を含めた媒介契約の条件等を説明したことは認められないこと、Xは不動産取引を専門とする業者であるにもかかわらず、Yに対し、宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときに交付すべき書面（宅地建物取引業法34条の2第1項）を交付していないこと、本件買受申出書について、Xが「第1交渉権の意味合いもあります」などと説明して作成を促しており、その交付をもって、Yが本件不動産を購入する確定的な意思を示したとは直ちには解せないことなどからすれば、Xが主張する事実をもって、XとYの間で本件不動産の売買の媒介契約が黙示で成立したとも認められない。

以上によれば、XとYの間で、Yが本件不動産を購入することについての明示又は黙示の仲介契約が成立していたとは認められないから、これを前提とするXの報酬請求は認められないし、また、Yの本件不動産の取得の経緯にかかわらず、上記媒介契約が成立していたことを前提に、Yが本件不動産の売買契約の成立を故意に妨げたことを理由とする民法130条による報酬の請求も理由がない。

Xが本件物件概要書を用いてYに本件不動産を紹介したり、Yに本件不動産を案内したりしたこと等が認められるが、これらの事実は、不動産取引を業とするXの営業行為にとどまるとも解されることからすれば、これをもって、商法上の商人が、その営業の範囲内において他人のために行為をしたとして同法

512条により相当の報酬を請求し得る場合に当たると解することはできない。

さらに、Xは、Yに対し、民法648条3項類推適用に基づいて相当額の報酬を請求できると主張する。しかし、前記判示のとおり、XとYとの間に媒介契約を締結したと認められない上、Xの行為は不動産業者の営業の範囲内とも解されること、また、Yが6月に本件不動産の取得を断念したのは、本件不動産の所有者の代表者が反社会的勢力に関与している疑いが判明したからであるが、代表者の前科等からすれば、そのような疑いを抱くことは不合理とは言い難く、YがXを排除しようとして、Xに虚偽の本件不動産の購入を断念する旨告げたなどとは認め難いことからすれば、本件において、民法648条3項を類推適用することはできないというべきである。

よって、X主張の上記根拠によってもXの請求は理由がない。

3 まとめ

本事案は、媒介業者による一定の関与の事実があるとしても、それは宅建業者としての営業の範囲内に留まるものであり、媒介契約書も締結されておらず、明示的にも黙示的にも媒介契約が成立したとは認められないとして、媒介業者による報酬請求の各法的主張を全て否定したものである。

およそ宅建業者が依頼者に媒介報酬を請求するためには、媒介の形式（一般・専任・専属専任）や報酬条件を事前に合意し、媒介契約書にて明確化のうえ、業法34条の2書面として相手方に交付しておくことが不可欠である。