

紛争事例 No. 2-3-5 媒介契約が合意解除された場合の媒介報酬請求の可否

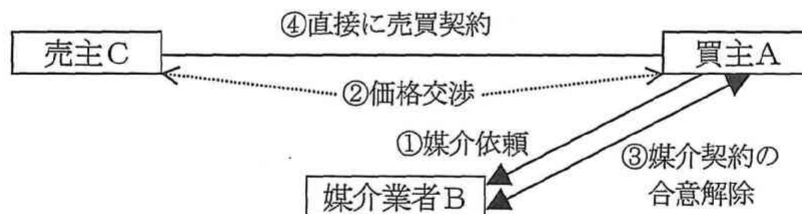
媒介契約が売買契約の成立前に合意解除された場合であっても、その後に売買契約が成立し、その売買契約の成立が従前の売買交渉との間に相当因果関係が認められるときには、媒介業者は依頼者に対し、媒介報酬を請求できるとされた事例

〔福岡高裁・判決平成10.7.21〕
判例時報1695号94頁

1. 紛争の内容

- ① 媒介業者Bは、土地の購入希望者であるAから媒介の依頼を受け、媒介契約を締結した。
- ② 媒介業者Bは、C所有の土地をAに紹介し、価格についての交渉を取り持った。売主Cは当初、坪単価20万円を提示したのに対し、買主Aは坪単価15万円を提示し、両者の間にかんがりの開きがあったところ、媒介業者Bの努力により、最終的には、売主Cは、坪単価を17万5,000円まで漸次引き下げ、これに対し買主Aもその価額を検討する姿勢を示し、その価格差はかなり狭まっていた。
- ③ しかし、結局A-C間の合意をみるまでには至らず、媒介業者Bと買主Aとの媒介契約は合意解除された。
- ④ ところが、その媒介契約の合意解除された約2週間後に、買主Aと売主Cとは直接交渉の上、坪単価16万5,000円で売買契約を成立させた。
- ⑤ 媒介業者Bは、A-C間の売買契約の成立は、自己の媒介行為と相当因果関係があると見て、Aに対し媒介報酬を請求した。

2. 紛争関係図 <土地：媒介報酬請求権>



3. 本事例の結末

判決は、媒介業者Bは購入依頼者Aに対し、その媒介行為が売買の成立に寄与した度合いに応じて、一定割合の報酬請求ができるとした。

すなわち、不動産売買の媒介契約が売買契約の成立前に合意解除された場合には、媒介業者が依頼者に対して媒介報酬請求権を取得する理由はないが、後日、目的物件の売買契約が成立をみるに至り、従前の売買交渉とその後の売買の成立との間に相当因果関係が認められるときは、媒介業者Bは購入依頼者Aに対し、その媒介行為が売買の成立に寄与した度合いに応じて、一定割合の報酬を請求することができるものと解するのが相当である、と説示し、本件では価格の決定が重要な要素を占めるものであったところ、最終的な売買契約の価額をみると、価格決定の過程における媒介業者Bの貢献も認められ、その間には相当因果関係があるとしている。

4. 本事例に学ぶこと

媒介業者が依頼者の意思に沿って、売買等の契約成立に向けて真摯な努力をすれば、たとえ媒介契約の効力が消滅した後でも相応の媒介報酬が得られるのであり、そのためには誠実な業務処理が何よりも大切である。

5. 参考

- 民法第1条第2項（私権の基本原則）
- 商法第512条（報酬請求権）
- 「直接取引と報酬請求権」・・・335頁第3節参照

[RETI0 44-072]