

内見後の直接交渉契約成立時の

報酬請求について

事例

レストランの運営事業者であるAは、宅地建物取引業者であるBの店頭でC所有の甲建物についての広告（なお、賃料は月額250万円と表示されていた）を見て、Bに甲建物の内見を依頼しました。そこで、BはCに連絡して、平成20年7月1日、C立ち会いの下でAに甲建物を内見させ、その際、AにCを紹介しました（なお、BとAは、甲建物の賃貸借契約の仲介契約に係る書面は交わしていませんでした）。その後、Aは、Bを通じて、直接Cに連絡して、甲建物の賃貸借契約締結に向けて交渉を開始しました。交渉は難航した

ものの、7回の交渉を経て、Aと

Cは甲建物の賃料月額200

万円で合意に達し、同年7月15

日、AとCは甲建物についての賃

貸借契約を締結しました（以下

「本件賃貸借契約」といいます）。

なお、本件賃貸借契約が締結さ

れる直前である同月13日、Aと

Cが直接交渉していることに気

づいたBがAに対し、「直接交渉

を停止して当社を通じてCと

交渉すること。仮に、直接交渉

を継続して甲建物についての賃

貸借契約を締結した場合にも

報酬を請求すること」を内容と

する警告書を発送し、同警告書

はAに同月14日に配達されま

した。

この場合、BはAに対し、○

本件賃貸借契約締結に関する

報酬を請求することが出来る

でしょうか、また、○（仮に報酬

を請求「できない」との場合）

損害の賠償を請求することが

できるでしょうか。○（仮に損害

の賠償を請求することが「でき

る」との場合）いくら請求する

ことができるでしょうか。

（なお、本設問においては、B

のAに対する請求についてのみ

検討することとし、BのCに対

する請求については論じないこ

とします）。

BのAに対する報酬請求の可否

宅地建物取引業者は、宅地建物取引の媒介を依頼された場合、その取引が成立しなければ報酬を受領することができないのが原則です（成功報酬主義）。したがって、Bが本件賃貸借契約を成立させていない本設問の場合、BはAに対し、原則としては、報酬を請求することができません。しかしながら、

- ① 仲介業者と委託者との間に仲介契約が成立していた。
- ② 仲介業者による仲介行為が存在していた。
- ③ 委託者が仲介業者を排除したとの事情がある。