

④委託者が仲介業者の紹介した取引の相手方と賃貸借契約を締結した。

⑤前述④の契約締結が②の仲介契約と相当因果関係にあった。

⑥仲介業者が委託者に対し、

④の賃貸借契約締結をもつて条件成就とみなす意思表示をした。

との場合には、報酬請求権が発生します（民法130条参照）。

では、本設問において、BはAに対し、民法130条に基づき、本件賃貸借契約締結についての報酬を請求することができるでしょうか。

Aは、Bの店頭の広告を見て、Bに内見を依頼し、内見の際、BからCを紹介されています。これは、Aの依頼により、Bが仲介業務の一部を行ったものに他ならず、遅くとも内見の日である平成20年7月1日には黙示的に甲建物の賃貸借契約についての仲介契約が締結されたといえます（①及び同②の充足）。

また、Aは、Bを通さず、直接、

Cに連絡して甲建物についての賃貸借契約締結に向けての交渉を開始し、本件賃貸借契約を締結した（④の充足）。ことからして、AがBを排除したとの事情も認められません（③の充足）。

しかし、本件賃貸借契約締結に向けての交渉は難航し、15日間の間に7回もの交渉を経て賃料が月額250万円から200万円に引き下げられ、やっと、本件賃貸借契約が締結されたことからすると、本件においてBが仲介活動をそのまま行っていれば本件賃貸借契約と同内容の賃貸借契約の締結に至った蓋然性が高いとは言えず、本件においては、本件賃貸借契約の締結がBとAとの間の（黙示の）仲介契約と相当因果関係があるとまでは言えません（⑤を充足せず）。

結論

以上から、BはAに対し、本件賃貸借契約締結の仲介に関する報酬を請求することはできないとの結論にならざるを得ません。

損害賠償請求の可否

BとAとの間には、前述のとおり（黙示の）仲介契約が成立しており、Bは、本件賃貸借契約が成立した際には、仲介手数料を取得することができるとの期待権を有していました（民法128条）。そして、AがBを排除してCと直接交渉してBが仲介業務を行えないようにして本件賃貸借契約を締結したことは、Bの期待権を不法に侵害したものだといえます。

よって、BはAに対し、不法行為に基づき、損害賠償を請求することができますと言えます。

損害額について

では、Bの損害額はいくらでしょうか。

この場合の明確な損害額の基準はありませんが、B自身が仲介業務を継続した場合の甲建物についての賃貸借契約成立の可能性の程度、本件賃貸借契約締結についてのBの寄与度、本件賃貸借契約の月額

賃料額が200万円であること等を勘案すると、200万円の半額の100万円程度が相当と思われます。

主な参照条文

民法128条（条件の成否未定の間における相手方の利益の侵害の禁止）

条件付法律行為の各当事者は、条件の成否が未定である間は、条件が成就した場合にその法律行為から生ずべき相手方の利益を害することができない。

民法130条（条件の成就の妨害）

条件が成就することによって不利益を受ける当事者が故意にその条件の成就を妨げたときは、相手方は、その条件が成就したものとみなすことができる。