

主 文

原判決中上告人敗訴の部分を破棄する。

右部分につき本件を高松高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人武田博の上告理由第二点について。

原判決は、その理由において、被上告人は上告人から本件土地売買の媒介をしたことに対する相当額の報酬を請求することができるものとし、その額は、これにつき当事者間に何ら特別の約定は存しないけれども、宅地建物取引業法（昭和三十九年法律第一六六号による改正前のもの）一七条一項に基づき昭和二七年愛媛県規則第三九号宅地建物取引業法施行細則をもつて定められた基準による最高額とすべきである旨判示している。

しかし、右規則八条によれば、宅地建物取引業者が売買の媒介を行なう場合の報酬の額は、売買当事者の双方について、取引金額五〇万円以下の部分についてはその一〇〇分の三・五以内、五〇万円を超え一〇〇万円以下の部分についてはその一〇〇分の三以内、一〇〇万円を超える部分についてはその一〇〇分の二以内と定められていたが、同規則は、前記宅地建物取引乘法一七条一項に基づいて、業者が不当に多額の報酬を受領することを抑止する目的で、報酬の最高額を定めたものと解すべきであり、これに対し、具体的に売買の媒介が行なわれた場合に報酬として当事者間で授受されるべき額は、その場合における取引額、媒介の難易、期間、労力その他諸般の事情が斟酌されて定められる性質のものというべきである（当裁判所昭和四〇年（オ）第二二八号同四三年八月二〇日第三小法廷判決参照）。そうすると、本件において、右最高額をもつて被上告人の受けうべき相当の報酬額とするためには、叙上の観点からこれを相当として首肯するに足りる合理的根拠が存することを必要とするものといわなければならない。しかるに、原審が、何らかような点

について説示することなく、当事者が右最高額による意思を有したものと解するのが相当であると速断して、たやすく右最高額の限度まで被上告人の請求を認容したことは、審理不尽、理由不備の違法を犯したものとわざるをえず、論旨は理由があるに帰する。

よつて、その余の点に関する判断を省略し、原判決中上告人敗訴の部分を破棄し、さらに審理を尽くさせるため、右部分につき本件を原審に差し戻すべきものとし、民訴法四〇七条一項に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官	横	田	正	俊
裁判官	田	中	二	郎
裁判官	下	村	三	郎
裁判官	松	本	正	雄
裁判官	飯	村	義	美