

主 文

原判決中上告人敗訴の部分を破棄し、右部分につき本件を名古屋高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人加藤義則、同福永滋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相当の報酬を受けうべきであるとし、証拠により、宅地建物取引業者が売買の媒介をする場合の報酬額は、売買価額が非常に大きいときに当事者間の特約をもつて後記最高額より少なく定める場合を除き、県知事が定めた基準による最高額をもつてすることが通常である旨認定し、右特約が認められない本件では、右最高額が当事者間の報酬と認めるべきである旨判示している。

しかし、愛知県宅地建物取引業者の報酬額に関する規則（昭和二七年愛知県規則第五九号）二条によれば、売買の媒介を行なう場合の報酬の額は、当事者双方について、取引の金額一〇〇万円以下の部分は一〇〇分の五以内、一〇〇万円を超え三〇〇万円以下の部分は一〇〇分の四以内、三〇〇万円を超える部分は、一〇〇分の三以内と定められていたが、右規則は、宅地建物取引業法（昭和三九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る場合に報酬として当事者間で授受される額は、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。そうすると、右最高額による被上告人の本訴請求を認容するにあたり、報酬として右最高額が授受されることが通常であるとか、慣行とされているとか、何らかの慣習が存在するとするためには、なおこれを相当として首肯するに足りる合理的根拠を必要とするものといわなければな

らず、また、もし右慣習の存在が認定できないならば、本件当事者間における相当の報酬と認めるべき額が、右最高額にあたるものであることを証拠に基づいて明らかにすることを要するものというべきである。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、その挙示する証拠によつてたやすく右慣習の存在を認定し、これを基礎として被上告人の本訴請求を認容したことは、審理不尽、理由不備の違法があるものといわざるをえず、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