〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第293回）検討報告〉

新築マンションの分譲において、精算すべき諸費用の具体的金額の合意形成を行わないまま買主の残金不払を理由とした売主の契約解除に効力は認められないとされた事例

＜損害賠償請求事件＞
◎東京高裁 平成27年７月30日判決
平26（ネ）5680号 （控訴棄却）
判例集未登載

調査研究部
（調査研究部長：小林正典）

はじめに

第293回の委員会では、新築マンションの分譲において、買主負担の諸費用明細を明らかにしなければ残金決済に応じないとした買主に対して、売主業者が売買契約の解除及び違約金等を求めた事案（東京高裁 平成27年７月30日判決）を取り上げた。

売主（控訴人・宅建業者）と買主（被控訴人・個人）は、新築分譲マンションの一室につき、売買契約を締結したが、売買に附随する諸費用の打ち合わせにおいて、売主が「登記関係費用の明細は出せない、買主が直接金融機関と手続きを行なう場合でも、住宅ローンを利用するのであれば、売主にローン手数料を支払う必要がある。」としたことから、買主は売主の対応に不審感を抱くことになった。

その後、買主・売主双方が代理人弁護士をたてる状態となり、登記関係費用の明細等を出さなければ買主は決済に応じない、買主が決済履行に応じなければ売主は売買契約を解除するとした主張が平行線をたどったまま、決済予定月の末日を迎えることとなった。

売主は、決済日を同月末日、決済場所を売主の本社と指定して買主に通知し、引渡書類等を準備して買主を待ったが、買主は現れなかった。

売主は、本件売買契約を解除したとして買主に通知した。その後売主は、売買契約の白紙解除を買主に提案したが、買主は、一旦別の場所に引越をしており、当該費用を売主が支払わなければ和解に応じないなどとして同提案を拒否した。買主の代理人弁護士は、買主が諸費用明細に関する説明をＸに拒否されている旨、諸費用に関してＸとの間で資料の提示や精算がされたかを尋ねる内容の文書を、本件マンションの区分所有者らに差し出した。

本件は、上記経緯のもと、売主が買主に対し、①買主の売買残代金及び諸費用の不払いを理由に本件売買契約を解除したとして、約定違約金、本件建物の原状回復費用相当損害金及び管理費相当損害金の支払を求めるとともに、②買主が本件マンションの他の区分所有者らに対し、売主の社会的評価を低下させる内容の文書を差し出したとして、不法行為による慰謝料の支払を求めた事案である。

原判決（東京地裁　平成26年９月19日判決）は、売主の請求をいずれも棄却した。

売主は控訴したが、控訴審裁判所も、売主の①請求については、「売買契約時に具体的な合意が形成されていなかった諸費用について、売主には買主と誠実に交渉をして、具体的な金額の合意を形成すべき本件売買契約上の義務があり、誠実な説明を行わず本件諸費用の具体的な金額合意のないままに行われた、買主の売買代金不払を理由とする催告は無効であり、売主の契約解除は効力がない。」として、②請求については、「買主の文書の記載が売主の社会的評価を低下させるものとは認められず、よって買主の行為が不法行為に当たるということはできない。」として、売主の請求を全て棄却した。

委員会では、本件事案における問題点等について、意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政等で構成）において、マンション分譲における諸費用精算実務などについて意見交換を行なったので一部紹介する。

＜ワーキング意見＞

○　諸費用精算が問題となり、決済・引渡しまでに影響したトラブル経験があるか

・各社とも、諸経費の精算問題が「決済・引渡し」に影響するトラブルにまで至った事例はないとのことであった。

・本件売主は、買主に対しもっと丁寧に説明をしていれば、本件トラブルは避けられたのではないかとの意見があった。

○　新築分譲マンションの販売実務における諸費用の精算について

・一般的には、買主より一旦引渡し前に概算額を売主に預けてもらい、後日精算書とともに残額を返金する方法にて行われている。

・表示登記費用：売主が、マンション全戸一括して土地家屋調査士に依頼し、その費用を按分計算した明細書を買主に提示して精算を行っている。

・保存登記・移転登記費用：売主紹介の司法書士により手続きを行ってもらっている。司法書士の領収書・明細書を買主に引き渡すことにより精算を行っている。

・火災保険：最近様々なタイプの保険が出ていることから、買主が個別に加入することが多い。

○　ローン事務手数料について

・提携ローンの場合、売主にも煩雑な諸事務が発生することから、予め手数料を明示し、重要事項説明においても説明した上で収受している。（提携ローンでも、収受していないケースもある。）

・提携ローン以外においても請求するとした意見は聞かれなかった。

○　買主違約の解除の場合、買主は違約金（売買代金の20％）のほか、原状回復の損害金を支払うとした売買契約条項について

・原状回復の損害金は、そもそも売主側のリスクに含まれると解される可能性があることから、違約金は原状回復の損害金を含めて売買代金の20％になる定めにしているとの意見があった。また、新築マンションの販売実務上、原状回復が大きな問題となるオプション工事は受けていないのでは、との意見があった。

・売買代金の20％を超過する部分は、宅地建物取引業法第38条との関連において無効となるのではないかとの意見があった。

＜事務局意見＞

委員会・ワーキングにおいても、指摘がな

されているが、マンション分譲における諸費用の精算については、売主が精算書・明細書を提示して、買主と精算を行うのが当然であり、本件売主業者の諸費用の精算明細の開示は行わないとする対応は、不明瞭な費用を請求していると買主に疑念を抱かれても仕方がない、問題のあるものと思われる。

本件のような事案においては、一般的には、売主提示の費用が不服であることのみを理由に、買主が一方的に残金決済を拒むことはできないと考えられるところであるが、本件控訴審は（また、原審においても）、費用明細の開示もせず売買取引を完了させようとする売主の対応には問題があるとして、その違約解除請求を棄却したものと考えられる。

不動産業者からの不明瞭な請求によるトラブルが多く見られたことから、国土交通省は、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方において、「宅建業者自らが媒介業務以外の関連業務を行う場合、業務内容、報酬額等を明らかにした書面により契約を締結すること。」としている。

不明瞭な費用請求は、当該業者だけではなく、業界全体の信用の失墜も招くことにもなりかねない。売買契約は真義則に則って履行される必要があり、当然のことではあるが、費用精算においては明細の開示が必要である。

１．委員会資料

＜当事者＞

控訴人（原告）　：Ｘ　売主（宅建業者）
被控訴人（被告）：Ｙ　買主（個人）

＜本件売買契約の概要＞

・売買金額：36,900,000円
・手 付 金：3,600,000円
・引渡予定日：平成25年５月中旬
・違約金の予定：売買代金の20％相当額
・その他売買契約書記載内容（抜粋）：

（売買代金の支払い）

第○条　買主は、売買代金として表記内金および表記残代金を、それぞれ表記支払期日および本物件引渡時までに、売主に持参し支払うものとします。

２　買主が表記売買代金の全部または一部ならびに本物件取得に係る諸費用の売主への支払を、売主の指定する銀行口座への振り込みを行ったときは、売主は買主に領収書を発行しないものとします。また、前条の手付金の支払についても同様に取り扱うものとします。

（登記申請手続き等）

第○条　本物件の建物の表示登記は売主が一括して行い、建物の所有権保存登記申請手続きは前条の所有権移転後遅滞なく買主・売主協力してこれを行うものとし、表示登記を含む登記に要する費用は買主の負担とします。尚、売主は所有権行使を阻害する恐れのある本物件上に存する抵当権、根抵当権、賃借権その他一切の権利を、所有権移転登記申請時までに完全に抹消するものとします。

２　前項の登記手続きは売主が指定する司法書士、土地家屋調査士に委任するものとします。

（原状回復義務）

第○条　この契約が解除等（以下失効した場合も含む。）された場合、買主はその責任と負担において本物件を原状に復して売主に返還する義務を負うものとします。なお、原状回復工事が必要となる場合は、売主が買主に代わってこの工事を行うことを、買主および売主はあらかじめ合意するものとします。ただし、売主がこの契約に違背して、契約が解除された場合、この原状回復義務は売主が負担するものとします。

＜判決の内容＞

［主文］

1　本件控訴を棄却する。

2　控訴費用はXの負担とする。

［請求］

1　原判決を取り消す。

2　Yは、Xに対し、771万1600円及びこれに対する平成25年８月10日から支払済みまで年５分の割合による金員を支払え。

3　Yは、Xに対し、平成25年６月１日以降、平成26年６月末日までの間、毎月月末限り、１月当たり１万7420円の割合による金員、及び毎月末日の翌日である各該当月の翌月である各該当月の翌月１日から支払済みまで年５分の割合による金員を支払え。

［判決の要旨］

1　認定事実（一部略）

証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

⑴　Xは、平成23年７月頃から本件マンションの建築を開始し、平成24年１月頃から本件マンションの分譲を開始した。

⑵　Yは、平成24年２月５日、本件マンションの販売所を訪れてモデルルームを内覧し、Xに対し、同月12日付け購入申込書により、本件建物の購入の申込みをした。上記のご登録書及び購入申込書の資金計画欄には、代金の資金は全額について現金とする旨が記載され、ローンを利用する場合に記載される「お借入内訳」欄は空欄であった。

⑶　同月26日、Xの宅地建物取引主任者であって従業員であるCがYに対して重要事項説明をした上、XとYは本件売買契約を締結した。

⑷ア　Xは、平成25年２月15日、Yに対し、諸費用概算書及び引渡しまでのスケジュールを示す書面等を郵送した。

イ　諸費用概算書には、本件諸費用の内訳（火災保険料２万8370円、地震保険料8210円、所有権の保存移転登記費用概算26万円、登記関係費用〔表示登記等〕12万6000円等）のほか、本件残代金等を同年５月２日までに銀行振込により送金するよう求める旨の記載があり、引渡しまでのスケジュールを示す書面には、登記申請の期日を同年５月15日とする旨の記載があった。

ウ　Yは、同月27日頃、Xから送付を受けた前記アの書面のうち、本件建物の持分及び住民票の移動の有無を記載する確認書に必要な記載をして署名押印し、これをXに返送した。

⑸　Xは、平成25年３月15日、Yに対し、同年４月に開催する引渡説明会の案内に関する書面、火災保険の見積りを記載した書面及び前記⑷イと同内容の諸費用概算書を送付した。

⑹　XとYは、同年４月７日、本件建物の内覧を行ったところ、Yは複数箇所の不具合を指摘した。その後、XとYは、上記不具合の是正に必要な期間を経た同月28日に再内覧を行い、同月７日に指摘された上記不具合については是正済みであることを確認したが、Yは、新たに複数箇所の不具合を指摘した。

⑺　Yは、同年４月30日、X本社における引渡説明会に赴き、Xが指定するA司法書士と面会しA司法書士に対する同年５月15日付けの委任状を作成するとともに、Xから引渡し等に関する説明を受け、その際、同人から、本件諸費用として、諸費用概算書に示されているもののほか、同書面には記載されていないローン手数料が必要となる旨の説明を受けた。

これに対し、Yは、Xが提示する登記関係費用が適正金額よりも高額なのではないかとの疑念を持ち、Xに対し、登記関係費用の明

細を出すように求めたが、Ｘは、上記明細を出すことはできない旨回答した。

⑻　Ｘは、同年５月７日、Ｙに対し、同月13日までに本件残代金等の振込を催促する文書をＹ宅に投函した。

⑼　Ｙ代理人弁護士は、Ｘに対し、同月11日、本件諸費用のうち、登記関係費用について司法書士等の手数料のほかにＸ独自の手数料を請求する根拠並びに保険料及びローン手数料の請求根拠の説明を求める文書をファックスにより送付した。

⑽　Ｙ代理人弁護士は、上記⑼の文書に対してＸからの回答がなかったことから、同月17日、Ｘに対し、再度上記⑼の事項について説明を求めるとともに、本件建物の引渡日の日程調整をするための連絡を求める文書をファックスにより送付した。

また、Ｙ代理人弁護士は、同日、Ａ司法書士に対し、本件建物についてＸが上記司法書士に依頼する登記手続について、実費と報酬等を区分して記載した見積書等を送付するようにファックスにより送付した。

他方、Ｘ代理人弁護士は、同日付けで、Ｙ代理人弁護士に対し、同月20日到達の本件催告文書を送付した。Ｘは、同文書において、本件諸費用のうち、所有権保存移転登記費用を26万円から17万9724円に請求額を減額し、保険料及びローン手数料については請求から除外した。

⑾　Ｙ代理人弁護士は、同月24日、Ｘ代理人弁護士に対して本件催告文書記載のＸの主張に対して反論する内容の文書を、また、Ａ司法書士に対して改めて見積書等の発行を求める文書を、それぞれファックスにより送付した。

これに対し、Ａ司法書士は、同月27日、Ｙ代理人弁護士に対し、所有権保存登記費用概算額を17万9724円とする見積書をファックスにより送付した。

⑿　Ｙ代理人弁護士は、同月30日、Ｘ代理人弁護士に対し、改めて、本件諸費用の根拠について説明を求める文書をファックスにより送付した。

２　争点⑴（Ｙの債務不履行責任）について

⑴　Ｘは、本件解除の当時、ＸとＹとの間では本件諸費用を支払うことについて合意が成立していたと主張する。

しかしながら、本件売買契約が不動産の売買契約であって、本件残代金等の決済までには相当程度の期間と手続を要する契約であることに照らすと、Ｘが諸費用概算書によって本件諸費用の概算額を示し、その内容に対して直ちにＹが異議を述べるなどの対応をとらなかったとしても、当然にＹの承諾があったと認めることはできない。

また、Ｘは、Ｙが確認書に署名押印の上これをＸに返送したことをもって、上記合意が成立したとも主張するが、上記確認書の内容が、本件建物の持分及び住民票の移動に関するＹの意向を確認する趣旨のものであるにとどまり、本件諸費用の支払及び本件残代金等の支払期日について承諾する趣旨を含むものと認めることはできないから、Ｘの上記主張は、採用することができない。

さらに、Ｘは、Ｙが平成25年４月30日の説明会時に本件諸費用について納得し、了承した旨主張し、Ｘはこれに沿う供述をするが、前記１の認定事実の経過に照らしても、これをたやすく信用することはできず、同供述のほかに上記事実を認めるに足りる的確な証拠はないから、Ｘの上記主張もまた、採用することができない。

以上によれば、ＸとＹとの間には、本件諸費用の支払について合意が成立していたということはできない。

⑵　前記前提事実及び前記１の認定事実のとおり、本件売買契約においては、契約締結時点でＹに対して本件諸費用の概算額が提示されておらず、その具体的な金額については合意されていなかったのであるから、Ｙは、本件売買契約の諸費用として適正な金額の範囲でその支払義務を負うものということができる。そうだとすれば、Ｘは、Ｙに対し、本件売買契約締結後に本件諸費用の項目及び概算額を示した際、Ｙからその請求根拠や金額の根拠等について説明等を求められた場合には、本件諸費用が適正な金額であることを示すために上記の説明等すべき義務を負うというのが相当である。このことは、本件において、ＹがＸに対して本件諸費用についての説明等を求めた時期が諸費用概算書の提示から２か月以上経過した時期であったことを踏まえても、異ならないというべきである。

前記１の認定事実によれば、Ｙは、平成25年４月30日以降、本件諸費用のうち登記関係費用、保険料及びローン手数料について、説明及び根拠資料の開示を求めており、Ｘがこれに応じないことについて不信感を高めていたことが認められる。Ｘとしては、Ｙに対して上記の説明等をすべき義務があったというべきであるところ、前記１の認定事実によれば、Ｘは、Ｙが本件解除の直前の時期まで本件諸費用に関する説明等を求め、合理的な説明があれば本件残代金等を支払う旨の意向を示していたにもかかわらず、本件諸費用の一部の費用について減額ないし撤回したほかには特段の応答をしないまま、本件残代金等の支払を催告した上、本件解除をするに至ったのであるから、Ｘが本件解除時までに上記義務を履行したということはできない。

以上の点からすれば、Ｘの前記義務が履行されていない前記事情の下で、ＹがＸの指定する支払期日である平成25年５月31日までに本件残代金等を支払わなかったとしても、同不払が債務不履行に当たるということはできない。

⑶　Ｘは、Ｙが本件残代金等の支払についてローンを利用することを申告したのは本件残代金等の決済期日が迫った平成25年４月30日であり、Ｙが本件残代金等を支払わなかったのは、Ｙ側の原因で融資の実行を受けられなかったことによるものであると主張する。

しかしながら、Ｘが同日から本件解除に至るまで本件諸費用について説明等をすべき義務を履行していなかったという本件事情の下においては、Ｙが本件残代金等の支払についてローンを利用することを申告した時期がＸ主張のとおりであったとしても、前記⑵の判断を左右するということはできない。

また、証拠及び弁論の全趣旨によれば、Ｙは、遅くとも平成25年３月以降、Ｂ銀行との間で融資に関して接触しており、Ｂ銀行から求められた資料（共有持分を示す書類）についてＸ担当者に問い合わせをしていることが認められることに照らすと、Ｙが同年４月30日に至るまでＸに対してローンを利用することを申告していなかったとするＸの主張事実については、疑義を差し挟まざるを得ない。加えて、Ｙは、平成25年５月17日にＸに対して送付した文書において、融資についてはＢ銀行からの了解が得られており、取引日の日程調整等の連絡があれば直ちに対応する旨の記載をしていることからすれば、本件解除の当時、Ｙの資力などのＹ側の原因によってＢ銀行のＹに対する融資の実行ができない状況にあったともにわかには認め難い。

よって、Ｘの上記主張は、採用することができない。

⑷　以上によれば、Ｙの本件解除時までの本件残代金等の不払が債務不履行に当たるとはいえず、本件解除もその効力を有しないこと

になるから、Ｘの債務不履行に基づく損害賠償請求は、理由がない。

３　争点⑶（不法行為の成否）について

証拠及び弁論の全趣旨によれば、Ｙは、平成25年７月３日頃、本件マンションの区分所有者らに対し、「御照会」と題する文書を差し出したこと、同文書は、Ｙが、本件諸費用のうち火災保険料、ローン手数料、登記関係費用等の支払義務及び金額について疑問を有しており、これらについてＸに対して説明等を求めたが拒否されている旨を記載した上、上記文書の受取人である本件マンションの区分所有者らに対し、登記関係費用に関してＸとの間で資料の提示や精算がされたか否か等について照会する旨の内容であることが認められる。

以上によれば、Ｙは、上記各文書において、ＸとＹとの間で本件売買契約の諸費用の支払義務等についてその主張が対立している旨の事実を摘示しているにとどまり、同文書の記載がＸの社会的評価を低下させるものとは認められない。

よって、Ｙが本件各文書を差し出した行為が不法行為に当たるということはできないから、Ｘの慰謝料請求は、理由がない。

４　当裁判所の判断の補足

⑴　Ｘは、原判決が、ＸはＹに対して本件諸費用が適正な金額であることを示す説明義務を負い、本件解除時までにＸがその説明義務を履行したと認めることができないと判示したことについて、そもそも、Ｘは、そのような説明義務は負わないし、仮に負うとしても、その説明義務を履行していると主張する。

しかし、原判決が説示するとおり、本件売買契約においては、その契約の締結の時点において、Ｙに対して本件諸費用の概算額が提示されておらず、その具体的な内容についての合意はなかったのであるから、本件売買契約において、Ｙは、その諸費用として適正な金額の範囲で支払う義務を負うものということができるところ、その具体的な金額について更に合意を形成する必要があることは当然であるから、本件売買契約上の義務としてＸとＹが誠実に交渉をして具体的な金額について合意を形成すべきであることも明らかである。（誠実に交渉をしても合意に至らないときは、本件諸費用の支払請求訴訟において双方の主張立証に基づいて具体的な金額が認定されることになる。）。そして、ＸとＹが誠実に交渉をして具体的な金額について合意を形成すべきである以上、原判決が説示するとおり、Ｘは、Ｙに対して本件諸費用の項目及び概算額を示した際、Ｙから、その請求の根拠や金額の根拠等について説明等を求められたときは、本件諸費用が適正な金額であることを示すため、その説明等をする義務を負うものというべきである。ところが、原判決が説示するとおり、ＹがＸに対して本件解除の直前の時期まで本件諸費用に関する説明を求め、合理的な説明があれば、本件残代金等を支払う旨の意向を示していたにもかかわらず、Ｘは、本件諸費用の一部の費用について減額又は請求の撤回をしたほかは特段の応答をしないまま、本件残代金等の支払を催告した上で、本件解除をするに至ったのであるから、Ｘが本件解除時までに上記説明義務を履行したと認めることができないことも明らかである。

したがって、Ｘの上記主張は採用することができない。

⑵　また、Ｘは、仮に上記の説明義務を履行していないとしても、Ｙが本件売買契約の残代金の支払をしなかったことが債務不履行に当たると主張する。

しかし、上記の通り、本件売買契約上の義務としてＸとＹが誠実に交渉をして本件諸費用の具体的な金額について合意を形成すべきところ、原判決が説示するとおり、ＹがＸに対して本件解除の直前の時期まで本件諸費用に関する説明を求め、合理的な説明があれば本件残代金を支払う旨の意向を示していたにもかかわらず、Ｘは、本件諸費用の一部の費用について減額又は請求の撤回をしたほかは特段の応答をしないまま、本件諸費用を含む本件残代金等の支払を催告した上で、本件解除をするに至ったのである。Ｘは、具体的な金額について合意が形成されていない本件諸費用の支払については、これを除く手続が完了した後に改めて交渉することとして、本件売買契約の残代金のみの支払をすれば、本件諸費用の支払を除く手続を進めることを明示して、本件売買契約の残代金の支払のみについて催告をすることもできたはずであるが、Ｘの本件催告文書は、そのような内容ではない。Ｘが本件諸費用に関するＹの質問等に対応する誠実な説明をしないまま、したがって、本件諸費用の具体的な金額についての合意に至っていない状況において、本件催告文書は、全く一方的に、Ｙに対し、本件売買契約の残代金のほか本件諸費用の支払や必要書類を持参するよう求める内容の催告をし、その催告に応じないときは直ちに売買契約を解除する旨の内容であり、その催告が無効であることは明らかである。そして、その催告が無効である以上、その催告の指定する日時場所においてＹが本件売買契約の残代金及び本件諸費用の支払をせず、必要書類を持参しなかったとしても、Ｙの債務不履行があったと認めることはできないし、本件解除が有効であると認めることもできないといわなければならない。

したがって、Ｘの上記主張は採用することができない。

５　以上のとおり、Ｘの請求には理由がないから、これを棄却すべきであり、Ｘの請求を棄却した原判決は相当であって、本件控訴は理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり判決する。

２．委員会における指摘事項

［違約解除が否定された本件判決について］

・本件は、裁判所が取引経緯・売買契約の内容等から、売主の対応が不誠実であり、その違約解除・損害賠償請求は認められないとの結論を持ったことから、売主請求を棄却したものと考えられる。一般的には、買主が売主提示費用の不服のみを理由として、一方的に残金決済を拒むことはできないと考えられる。

［本件登記関係費用について、売主が買主に明細書を出せないとしたことについて］

・どの仕事においても根拠・明細を示して精算するのが当たり前で、それを行おうとしない売主の営業方針には問題があるのではないかと思われる。場合によっては、詐欺的あるいは不正請求と判断される可能性もあるものと思われる。

・「宅建業法解釈・運用の考え方　第34条の２関係７不動産取引に関する他の業務との関係について」において、「宅地建物取引業者自らが媒介業務以外の関連業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面により契約を締結すること。」としており、売主は、当該指針に抵触の可能性があると思われる。

［本件売買契約における違約解除時の違約金予定（売買代金の20％＋原状回復費用）と業法38条の関係について］

・業法38条の趣旨は､｢実損があったとしても、違約金の予定を定める場合、その金額は売買金額の20％以内とする」としたものであることから、本件特約は業法38条に抵触する可能性があると思われる。

［残金決済日を「○月中旬」とした本件売買契約条項について］

・残金決済日が確定していない当該表示では、債務不履行となった場合の始期が曖昧になる問題があることから、確定した日を残金決済日とすることが望ましい。

［他のケースにおいて、媒介業者が、買主と事前に報酬の取り決めもなく､買主のため｢ローン取次事務・書類作成事務」を行い、後日報酬を請求し、当該作業は無償と思っていた買主とトラブルとなる事案が見られる。この場合、買主には支払義務があるのか］

・媒介業者の当該行為は、前述の解釈・運用の考え方(宅建業者が関連業務を行う場合、業務内容、報酬額等を明らかにした書面により契約を締結すること）の指針に抵触している可能性があると思われる。また、業法31条の信義誠実義務違反に抵触する可能性もあると思われる。

・当該報酬請求は、商法512条を理由としたものと思われるが、業者の請求が即適正な請求となるものではなく、その請求が過大な場合、不当請求と言われることになる。また、詐欺的行為であると反論することも考えられると思われる。

３．参考資料

（委員会資料を本稿用に修正。）

［参考裁判例］

１．昭和36年11月21日　最高裁　民集15-10-2507

売買契約において、付随義務違反（租税債務負担）をもって、主たる契約である売買契約の解除することはできないとされた事例。

２．昭和13年９月30日　大審院　大民集17-1775

特約がないかぎり、附随的な義務の不履行によっては契約を解除することができないとした事例

３．昭和47年11月28日　最高裁　集民107-265

土地の売買契約において、買主が代金を五年間にわたって分割支払い、その完済後売主が所有権移転登記をなし、その支払期間中の公租公課を買主が負担する旨約された場合には、右買主の公租公課負担義務は付随義務とはいえず、売主はこの義務不履行を理由に契約を解除することができる

４．平成21年　８月27日　東京地裁　ウエストロー・ジャパン

不動産売買において、売主が買主の残金不払いを理由による契約解除及び違約金請求をした事案において、売主の境界確定未済（契約条件）による買主の決済拒絶は理由があるとして、売主請求を棄却した事例。

５．平成21年７月31日　東京地裁　ウエストロー・ジャパン

再開発事業を目的として開発予定区画内の土地を購入した買主の、不安の抗弁権により開発区画全部を短期間に取得できる見込みが明らかになるまで残代金の支払いを拒絶できるとの主張を否定し、買主の残代金未払いを理由とする売主の違約解除を認めた事例。

［時系列］

※　判決文より一部抜粋、一部裁判記録より加筆

平成 24 年 2 月 26 日	ＸとＹ、本件売買契約（住宅ローンの利用予定なし）を締結。
平成 25 年 2 月 15 日	ＸはＹに、諸費用概算書及び引渡しまでのスケジュールを示す書面等を郵送。
同年 3 月 15 日	ＸはＹに、引渡説明会の案内書、火災保険の見積書、諸費用概算書を送付。
同年 4 月 7 日	Ｙ、本件建物内覧、Ｘに複数個所の不具合を指摘。
同年 4 月 30 日	Ｘ、Ｘ本社にて、引渡し説明会を実施。 ＹはＸに、残金一部についてＢ銀行の住宅ローンを利用すると申し入れたところ、Ｘは、事務処理費用として住宅ローン手数料をＸに支払う必要があるとＹに説明する。また、Ｙは、登記関係費用について司法書士の領収書を要求したところ、Ｘは、Ｘ名義の領収書しか出せない、明細書を出すこともできないと回答する。 ＹはＸに対し、「表示登記手数料の原価明細の提出、決済日の変更を求める。売買代金の振込は、所有権の移転と同時でないと行なわない。ローン事務手数料が必要とは聞いていない。」などと申し入れ等を行う。
同年 5 月 1 日	ＸはＹに、同月中頃には金銭消費貸借契約を締結するように依頼するが、Ｙは、焦って契約をする必要はない、決済日を変えて欲しい、住宅ローン手数料は納得できない、売主が表示登記手数料を受領するのは法律違反であるなどと返答する。Ｘは、諸費用のうち現金部分の振り込みを5月2日までにして欲しいと依頼するが、Ｙは、登記料の明細が出るまでは振り込みはしないと返答。その後ＹはＸの電話に出なくなった。
同年 5 月 7 日	ＸはＹ宅に、同月 13 日までに本件残金等の振込を催促する文書を投函した。
同年 5 月 11 日	Ｙより委嘱を受けたＹ代理人弁護士は、Ｘに対し、本件諸費用のうち、登記関係費用について司法書士等の手数料のほかにＸ独自の手数料を請求する根拠並びに保険料及びローン手数料の請求根拠の説明を求める文書をファックス送付した。
同年 5 月 17 日	Ｙ代理人弁護士は、Ｘに対し、同月 11 日付照会文書の説明、及び本件建物の引渡日の日程調整のため連絡を求める文書をＦＡＸ送付するとともに、Ａ司法書士対し、本件建物についてＸがＡ司法書士に依頼する登記手続について、実費と報酬等を区分して記載した見積書等を送付するようファックス送付した。 Ｘより委嘱を受けたＸ代理人弁護士は、Ｙ代理人弁護士に対し、「同月 31 日午前 10 時までに、本件残金等及び必要書類をＸ本店に持参すること、これがされなかった場合には本件売買契約を解除する」旨の催告文書を送付した。
同年 5 月 24 日	Ｙ代理人弁護士は、Ｘ代理人弁護士に対してＸの同月 17 日付催告文書への反論文書を、また、Ａ司法書士に対して改めて見積書等の発行を求める旨の文書をファックスにて送付。
同年 5 月 27 日	Ａ司法書士、Ｙ代理人弁護士に、所有権保存登記費用概算額見積書をファックスにて送付。
同年 5 月 30 日	Ｙ代理人弁護士、Ｘ代理人弁護士に対し、諸費用明細の根拠の明示、及び買主が要望する 5 月 31 日の残金決済日の変更に応じない場合、Ｘ側の契約違反として各種追求する旨の文書をＦＡＸにて送付。
同年 5 月 31 日	Ｘは、Ｘ本店において、本件建物の引渡しに必要な書類を持参した上、司法書士を待機させたが、Ｙは、Ｘ本店に出頭しなかった。
－	Ｘ代理人弁護士よりＹ代理人弁護士に対し、本件売買契約が解除された旨、Ｙ代理人弁護士の同月 24 日付質問に対する回答書を送付。
同年 7 月頃	Ｙ代理人弁護士、本件マンション所有者らに、諸費用についてＸとの間で資料の提示や精算がされたか等を尋ねる文書を差出す。
同年 7 月 29 日	Ｘ、東京地裁に本件訴訟を提起
平成 26 年 9 月 19 日	東京地裁判決、Ｘの請求を全部棄却。その後、Ｘは控訴。
平成 27 年 7 月 30 日	東京高裁判決、Ｘの請求を全部棄却。