
最近の判例から (5)－和解契約の成立－

媒介業者の重要事項説明書の誤りに関し仲介手数料返還の合意があったとした買主業者の主張が棄却された事例

(東京地判 平26・12・24 ウエストロージャパン) 新井 勇次

土地付建物を購入した買主宅建業者が、媒介業者による重要事項説明書に誤りがあったことにつき、買主と媒介業者との間で仲介手数料の返還合意があったとして、取引より5年以上経過後にその返還を求め提訴した事案において、媒介業者の仲介手数料返還による和解申込みは効力を失っており返還合意があったとは認められないとして、買主請求を棄却した事例（東京地裁 平成26年12月24日判決 棄却 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

本件は、被控訴人Y（媒介業者・以下「Y」という。）の仲介により土地及び建物（以下「本件土地建物」という。）を購入した控訴人X（宅建業者・以下「X」という。）が、本件土地建物購入後に重要事項説明書に誤りがあることが判明したため、Yとの間で、YがXに対し仲介手数料105万円を返還する旨の合意をしたと主張して、Yに対し、上記合意に基づき、105万円及び遅延損害金の支払を求めた事案である。原審では、Xの主張が棄却されたため、Xが控訴したものである。

Xは、平成19年4月、Yの仲介により、転売目的で、本件土地建物を3,500万円で購入し、同年5月29日、Yに対して、仲介手数料105万円を支払った。

Xが本件土地建物を購入する際にYから交付された重要事項説明書には、容積率の超過は無い、ガスは都市ガスと記載されていたが、実際には、容積率が11.48㎡超過し、ガスが

プロパンガスであった。

Xは、平成19年12月28日、Yに対して内容証明郵便を送付し、本件土地建物が容積率を超えた違反建築物であることが判明、違反建築物である旨の説明を受けていれば購入しなかったとして、Yの誠意ある回答を求めた。

Yは、これを受けて、平成20年1月、Xを訪問して話し合いをしたが、その際、Yは重要事項説明書の誤りについて、仲介手数料105万円のみを返金することで和解することを希望したが、Xは105万円の返金のみでは和解できないと主張し、話し合いは纏まらなかった。

Xは、平成21年5月24日付内容証明郵便にて、Yに対し、宅建業法違反として、仲介手数料105万円の返還及び損害賠償400万円の支払を要求した（以下「本件内容証明郵便」という。）。これに対して、Yは、平成21年5月29日付にて、「手数料の返金以上の金銭的要求を受諾することはできません」と記載した書面（以下「本件回答書面」といい、その回答を「本件回答」という。）をXに送付した。

Xは、平成25年7月16日付書面にて、Yに対し、仲介手数料105万円を返還するよう求めたが、Yは105万円を返還しなかった。

Xは仲介手数料の返還を求め提訴したが、第一審では棄却されたため控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示して、Xの請求を棄却した。

1 Yは、平成19年12月28日、Xから重要事項説明書の誤りを指摘する書面の送付を受け、平成20年1月10日、Xを訪問してXと話し合い、仲介手数料105万円の返還を限度とする和解による解決を希望したが、Xは、仲介手数料105万円の返還のみでは和解できないとの姿勢を示し、話し合いがまとまらなかったことが認められる。

したがって、平成20年1月10日に、XとYとの間で、仲介手数料105万円を返還する旨の合意が成立したと認めることはできない。

2 次に、Xは、平成21年5月24日、Yに対し、仲介手数料105万円の返還を求めるとともに400万円の損害賠償を求める本件内容証明郵便を送付し、Yは、同月29日、Xに対し「受領済みの手数料の返金以上の金銭的要求を受諾することはできません。」と記載された本件回答書面を送付して、本件回答をしたことが認められる。本件回答は、仲介手数料105万円を返金するとともに損害賠償として400万円を支払うという内容の和解の提案に対し、仲介手数料105万円の返還のみで和解するという変更を加えて回答したものであるから、Yは、Xの和解の申込みに対する拒絶と共に、新たな和解の申込みをしたものとみなされる（民法528条）。したがって、本件回答がされたことによっても、XとYとの間に仲介手数料105万円の返還合意が成立したと認めることはできない。

3 なお、前判示のとおり、本件回答について、Yからの105万円の返還を限度とする和解の新たな申込みとみることができるとすると、Xが相当期間内に承諾した場合には、XとYとの間で「Yが仲介手数料105万円をXに返還する」旨の和解契約が成立するものと解し得ることになる。しかしながら、Xが平成25年7月16日より前に、Yからの本件回答について何らかの対応をしたことをうかが

わせる証拠はなく、Xは、本件回答を受けてから4年以上が経過した同日に至ってようやく、Yに対し、仲介手数料105万円を返還すればXは損害賠償等の金銭的要求を一切しない旨の書面を送付したものと認められる。そうすると、Xは、相当期間内に承諾の通知を発しなかったというほかに、Yからの新たな和解の申込みは、最早その効力を失っているものといわざるを得ない（商法508条1項参照）。

したがって、Xの平成25年7月16日付けの書面によっても、仲介手数料105万円の返還合意がされたと認めることはできない。

3 まとめ

媒介業者の重要事項説明義務違反を理由として損害賠償を求めたものは多く見られるが、本件のような争点（和解合意の有無）が争われた事例は珍しいので、参考事例としてご紹介するものである。

買主が当初媒介業者に請求していた損害賠償を本件訴訟では請求していない理由は不明であるが、買主が被ったとする損害額の立証及び重要事項説明の誤りとの因果関係の立証がなされないと損害賠償請求は認められないことから、そのあたりが理由ではないと思われる。

本件判示における、民法及び商法上の規定に基づき、「和解の申込みに対し、相当期間内に承諾がなければ、和解契約の成立は認められない」とされた判断は実務上参考になるものと思われる。なお、民法の「申込みと承諾」に関する条文について、「民法（債権関係）の改正に関する要綱案」（平成27年2月10日決定）において一部改正が予定されているので、改正案522条～527条をあわせてご確認いただきたい。

（調査研究部主任調整役）