

最近の判例から (4)

手付解除による媒介報酬が約定によらず 商法512条により相当報酬額が認められた事例

(福岡高判 平15・12・25 判時1859-73) 大谷 明

売主の委託を受けた不動産媒介業者の媒介により締結された不動産売買契約が、買主の手付金の放棄によって解除された場合に、当該不動産媒介業者は、媒介契約書における約定の報酬全額を請求することはできないが、商法512条により相当の報酬額を請求することができることとされた事例（福岡高裁那覇支部平成15年12月25日判決 変更（確定）判例時報1859号73頁）

1 事案の概要

土地所有者Yは、平成12年11月B県に所在する土地を売却するため、不動産業者Xと専任媒介契約（以下「媒介契約」という。）を締結した。その際、媒介報酬の支払い期日は売買代金精算日と同日としたが、手付放棄によって解除された場合の報酬額は特に定めなかった。

Xによる販売活動の結果、平成13年2月8日Yは疎外Aとの間で、総額を5億2,455万円、手付金を2,000万円、代金精算日を同年3月12日とする内容で、同日手付金2,000万円を受領し売買契約を締結した。この時、Xは媒介業者として立会った。

その後Aは、代金精算日の前日である3月11日、Yに対して「手付金の放棄による契約の解除」を申し入れ、Yもこれを承諾した。

これによりXは、Xの媒介により売買契約が締結された以上、その後において、契約が解除されても報酬請求権が消滅することはない

として、約定報酬額の全額である1,658万円余をYに請求した。

これに対し、Yは、Xが交付した媒介契約には、買主の手付放棄により解除された場合の報酬に関する定めがないこと、また、Xの媒介により売買契約が締結されても、買主の手付放棄により解除されたときは、Xは、解除条件付売買と同様、不利益を受任しなければならないと主張した。

一審では、Yは、Aの手付放棄による契約解除で、その目的が完全に達成されたとはいえないことが明らかであるが、Yは、手付金相当の利益を取得し、その限度では、売買契約の目的を一部達成したとみる余地があるから、Yに対して報酬を請求することができるとしたうえ、本件においては、Xが請求できる報酬額は、Yが受領した2,000万円を基準に3%に6万円を加えた額と消費税5%を合計した額が相当であるとして、69万円余の支払をYに命じた。

Xは、これを不服として控訴した。

2 判決の要旨

これに対して、控訴審は以下のように判示した。

「一般に、仲介による報酬金は、売買契約が成立し、その履行がなされ、取引の目的が達成された場合について定められているものと解するのが相当である(最高裁判所昭和49

年11月14日第1小法廷判決。)。」としたうえで

- ① Xは、本件売買契約に際して解約手付金が授受されており、各当事者に手付放棄又は倍返しによる解除権が留保されており、これらによる解除の可能性があることを念頭に置き、報酬の額についての特約を予め媒介契約に明記することは容易であった。
- ② 他方、依頼者であるYとしては、媒介契約に特約が明記されるか、Xから、その旨の説明を受けたという事情でもない限り、履行の着手する以前に買主が手付金を放棄して売買契約を解除したような場合にも媒介報酬の額についての合意がそのまま適用されるとは考えないのが通常と思われる。
- ③ そうすると、媒介契約に基づいてXがYに請求できる報酬の額については、当事者間の合意が存在しないことになるが、報酬についての特約がない場合でも、媒介業者であるXは商法512条により相当の報酬額を請求できると解される。本件においてXが受取るべき相当な報酬額については、取引額、媒介の難易、期間、労力その他諸般の事情を斟酌して定めるべきである。
- ④ 以上からすると、本件では、手付金の額が売買代金額に対して比較的少額であること、Xは契約締結の過程で格別の労を取ったことがないこと、また、Yは売買契約締結及び履行のために格別の出損をしたことが窺えず、これが解除されたことにより著しく損害を被ったような事情も格別見当たらないこと、また、本件土地の所有権を喪失することなく2,000万円を取得する結果となったことその他本件に現れた一切の事情を総合考慮すると、本件でXがYに請求することのできる報酬額としては1,000万円をもって相当と認める。

3 まとめ

媒介報酬の請求に関する過去の判例や学説によれば、媒介により契約が有効に成立した以上、手付放棄、合意解除や債務不履行などによる契約解除が行われても、報酬請求権の成立に何ら影響は与えるものではないとしている。

本事案も、手付放棄によって解除された場合、媒介業者は約定報酬の全額は請求できないとしながらも、商法512条より契約金額に対する手付金の額や契約締結過程で媒介業者が通常以上の労をとったか否か、また売主が売買契約締結及び履行のために格別の出損をしたかなどを総合的に考慮し、相当額が判断されたものである。

業法所管課での媒介にかかる報酬については「契約時に約定報酬額の半額を、その残余金は最終代金精算日とし、手付放棄等によって契約が解除された場合には、契約時に授受された金銭をもって相当する。」とする考え方に立って指導が行われているが、本判決は実務上参照に値するものと思われる。

(企画調整部調整第一課長)