

最近の判例から (12)

## 媒介契約の解除を主張する購入者に対する 媒介報酬請求が認められた事例

(神戸地判 平16・4・22 ホームページ下級裁主要判決情報) 青山 節夫

不動産媒介業者であるXが、Yに対し、不動産売買契約の媒介をしたとして媒介契約に基づく媒介手数料の支払を求め、これに対し、Yが媒介契約の解除を主張して争った事案の控訴審につき、媒介契約が解除されたとは認められないとして、Yの控訴を棄却した事例(神戸地裁 平成16年4月22日判決 控訴棄却後和解 ホームページ最高裁判所一各地の裁判所一主要判決速報一下級裁主要判決情報登載)

### 1 事案の概要

Yは、平成15年6月14日、Xとの間で、希望する購入条件として、物件の種類につき「マンション」、価格につき「1,500～1,600万」、等とする媒介契約(以下「本件媒介契約」という。)を締結した。Yは、同日、売主Zから、マンションの一戸である4LDKの物件(以下「本件物件」という。)を1,600万円(消費税込み)で購入した(以下「本件売買契約」という。)。Xの媒介によって本件売買契約が成立したため、YはXに対して、媒介手数料として消費税込みで55万円余を、平成15年7月31日までに支払う旨約したが、媒介契約約款第17条に基づき、契約解除を主張して、支払を拒んだため、媒介手数料55万円余及び遅延損害金の支払を求め提訴した。原審の簡易裁判所はXの請求を認容したため、Yが控訴した。

### 2. 判決の要旨

地方裁判所は次のように判示して、Yの控訴を棄却した。

- (1) Xは、当初本件物件の概要をYに説明したが、その際、Yに示した広告には、本件物件の間取りや詳細な情報、各部屋の広さを示す数値等が記載されていたものの、各部屋の広さについては単位が付されておらず、専有面積も、登記簿上の床面積ではなく、壁芯面積が記載されていた。平成15年5月ころ、Aは、Yに本件物件を案内し、説明を加えたが、3.2㎡の広さであるトランクルームの場所や駐車場の場所については案内しなかった。
- (2) Xは、本件売買契約の成立に伴い、YとB銀行との間の住宅ローン借入契約や同契約に伴うYとB信用保証株式会社との間の保証委託契約に関する事務(以下「住宅ローン事務」という。)を代行した。Yが作成した住宅ローン借入申込書の「借入希望日」欄には、「平成15年7月31日」と記入されていた。しかし、Yは、同年6月中に融資承認を受け、自宅の賃貸借の解約手続を早期に行いたいと希望していた。Aは、住宅ローン事務に必要な書類としてYから印鑑登録証明書等の交付を受けていたところ、これらを速達でB銀行等に郵送し、同書類は本件売買契約の2日後までには宛先であるB銀行等に到達した。

- (3) Yは、同年6月29日ころ、Aに対し、銀行に対する書類送付の段取りが悪かったので融資承認が遅れてしまう、同月30日までに融資承認を受けられなければ本件媒介契約は解約すると申し出た。それに対し、Aは、融資承認は同年7月11日となっていること、融資承認は銀行が決めることで同年6月30日までに承認が得られるよう努力はするが確約はできないと返答した。Yは、そのようなAの態度に誠意がないとしてAに対して更に不満を述べ、これに対し、Aは、文句は上司に述べるように求め、自らは担当を交替すると申し出た。
- (4) 結局、B銀行などによる前記融資承認は、同月30日付けでなされ、同年7月11日には、融資が実行されて売買代金が決済され、同日、本件物件について、Yに所有権移転登記がなされた。
- (5) Yは一般媒介契約約款17条に掲げられた契約解除事由を主張する。同規定が、相当期間を定めた催告を必要とせず、直ちに解除しうるものと規定した趣旨に鑑みると、同規定による解除が認められるのは、媒介業者が、媒介契約の性質上およそ許されない背信的行為を行った場合で、かつ、履行を催告してその結果を待つまでもなく、当該契約の目的を達成することがおよそ期待できないことが明らかな場合に限られるものと解するのが相当である。
- (6) Xが示した広告には、間取図が実際と異なる場合もあるので現況にて確認すべき旨記載されていることが認められるが、Aは本件売買契約締結の1カ月ほど前には本件物件にYを案内して現地で説明している上、専有部分の床面積は売買契約書にも明記されていたと認められ、上記広告の記載が購入者の判断を誤らせるほど著しく事実と相違するとは認めがたい。また、AがB

銀行に書類を書留郵便で送付しなかった点についても、結果としてB銀行に配達されており、個人情報第三者に漏れたような事情も認められない。さらに、前記広告によれば、トランクルームや駐車場についてもそれぞれ、管理費や修繕積立金を月々負担すべき旨記載されていると認められ、トランクルームについては、本件売買契約書にその床面積も記載されており、Yもトランクルーム等の存在を認識した上で本件売買契約を締結したものと認められる。これらの事情は、無催告での解除を相当とするような背信性の強いものではないことは明らかであり、少なくともYは、これらを理由として一般媒介契約約款17条に基づき本件媒介契約を解除することはできない。

### 3 まとめ

本件では媒介業者の報酬請求権が認められた。買主が賃貸住宅に入居している場合、新たに購入する住宅への入居時期と賃貸借契約の解除、明渡しの時期との調整が必要となる。基本的には買主が判断すべきものだが、多くの場合、同時にローン融資の申込み・承認手続が関連するため、不慣れな買主はこれら複数の手続が円滑に行われることに神経を使う。本件ではローン申込みの必要書類の送付等、媒介業者の従業員の対応に不満を持ったこと等が、紛争の契機となったものとも思われるが、通常業務を誠実、確実に遂行することの重要性を認識させられる事例である。

なお、媒介行為の誠実義務違反と報酬請求については、「不動産売買における媒介報酬の解説」(当機構編著:P.41～)を参照されたい。