

## 最近の判例から (17)

# 買主からの債務不履行を理由にした 媒介契約解除が認められた事例

(東京簡判 平16・12・24 ホームページ下級裁主要判決情報) 能智 浩二

媒介業者が本訴請求として、買主との間の媒介契約に基づき媒介手数料残額の支払いを求め、買主が反訴請求として、同契約を媒介業者の債務不履行を理由に解除したことに基づき、既払い媒介手数料の返還と損害賠償の支払いを求めた事案において、媒介業者側の請求を棄却し、買主側の請求を一部認容した事例(東京簡裁 平成16年12月24日判決 本訴棄却 反訴一部認容 確定 ホームページ下級裁主要判決情報登載)

### 1 事案の概要

媒介業者(客付)Xは、平成16年2月19日、買主Y、売主Zとの間における区分所有建物売買契約の媒介を行った。契約締結に立ち会った関係者は、売買契約書及び重要事項説明書の元となる書面にそれぞれ署名(記名)、押印したが、その際、Xの代表者は、銀行の融資審査を受けるためにはXを媒介人とし、上記書面をコピーして銀行提出用の契約書と重要事項説明書を作成した。そして、YはXに媒介手数料の半額35万円を支払った。

Yは、同月23日、M銀行とC信託銀行に融資の審査を申し込み、同月26日、M銀行に対して融資の申し込みを行い、Xが媒介業者であることを示すために、契約書等の元となる書面を示した。また、Yは、同年3月1日、M銀行より有利な金利を提示したC信託銀行の予備審査が通過した旨の通知を受けたた

め、同月5日、同信託銀行に本審査の申し込みに出向き、契約書等の元となる書面を提示したところ、同信託銀行から本審査への手続きの受付を断られた。

Yは、同年3月9日、M銀行から融資の審査が通過した旨の連絡を受けたため残金決済日を同月18日と決定したが、Yは、同月17日、Xの従業員Bに対し、明日はM銀行に来ないで欲しいこと、手数料の残金は支払うつもりはないこと等を連絡した。そして、翌18日、M銀行において融資の実行と売買代金の残金決済が行われ、物件の引渡し及び所有権移転登記手続も完了したが、予告どおり、Xに対して媒介手数料の残金の支払いを拒否した。

その後、Xは、Yに対して、媒介契約書を交付しなかったことや、「これを銀行に提出するように」と言って銀行提出用の契約書等を作成して渡したことが宅建業法違反の事実であることを認め、平成16年7月14日、宅建業法に基づく行政処分を受けた。

しかしXは、Yとの間で本件媒介契約に基づく媒介義務を履行したものであるとして、媒介契約に基づく媒介手数料残金35万円の支払いを求めて提訴したが、Yは、Xには宅建業法違反の行政処分を受けるような義務違反行為及び銀行提出用の契約書等を用意して提出するように指示した義務違反行為があるから、媒介契約上の債務を完全に履行したとはいえないとして既払い媒介手数料とローン金利差額の支払いを求めて反訴し、また、裁判

上で本件媒介契約を解除する旨の意思表示をした。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却し、Yの請求を一部認容した。

- (1) Xの代表者は、媒介業者としては当然知っておくべき違反行為であったのに、媒介契約書を交付せず、自ら媒介業者として記名押印した部分を空欄にした銀行提出用の契約書等を作成し、Yに対し、銀行への提出を積極的に指示して渡したものであること、後日、そのことで宅建業法違反として行政処分を受けることになったこと等が認められる。Xにおいて、Yの融資手続きに不適正な銀行提出用の契約書等を作成し、その使用を指示したことは、媒介契約におけるXの債務の重要部分の不履行というべきである。Yが口頭弁論期日において、Xの債務不履行に基づき本件媒介契約を解除する旨の意思表示をした事実は、当裁判所に顕著である。媒介手数料残額35万円の支払請求を認めることはできない。
- (2) Yが、C信託銀行から融資を受けられなかった理由が銀行提出用の契約書等を提示したことにあるとしても、融資を受けられなかった責任は、銀行提出用の契約書等で融資が受けられると判断したYにあるというべきであり、Yの反訴請求のうち、融資を受けられなかったことに対する損害賠償請求については認めることはできない。
- (3) Yは、融資先の問題で、C信託銀行から融資を断られたことを切っ掛けとして、それまでの対応に対する不満と、有利な金利で融資を受けられなかったことから、Xとの間の信頼関係が一挙に崩れ、Xに対し損害賠償を求めるようになり、また、融資の実行及び残金決済の場への出席を断る事態

となったことが認められる等、Xの媒介債務は、一部履行されたものの完全に履行されることなく終了したものである。

- (4) Yは、媒介契約の解除に伴い、既に支払った媒介手数料残額の返還を請求できるところ、これと対価関係にあるXの媒介債務をXに返還する義務がある。この場合、返還すべき媒介債務の性質上、現物返還が不能な給付であるから、その客観的な価額を金銭に見積もって返還すべきことになる。そして、Xの媒介債務は一部履行されたことが認められるから、これを金銭評価すると報酬額の半額が媒介債務の評価額とみることが相当である。したがって、Xは、Yから35万円の支払いを受けるのと引換えに、Yに対し、35万円を支払うことになる。

## 3 まとめ

裁判所の判断は、本件媒介業者が提供した役務の対価を総額の2分の1と評価して媒介業者の報酬額を半額とし、買主からの金利差額請求については棄却した。

不動産の買主が、銀行ローンを利用して購入する場合、融資承認の可否や借入金利も購入における重要な条件となる。また、媒介業者の側においても同様に、取引を円滑に進めて行く上での重要な事項となってくる。本件においては、媒介業者が業法違反を知らながら銀行提出用の書類を作成したことがトラブルの発端となったが、媒介業者の融資手続きに関する留意事項の一つとして参考になる事例である。