

最近の判例から (3)

新築未完成マンション売買契約において物件を取り違えて説明した仲介業者に対する報酬返還請求が認められた事例

(東京地判 平21・8・27 ウエストロージャパン) 新井 勇次

買主が、仲介業者に対して「全室南に面したマンション」の購入希望を伝えて、未完成物件であったマンションを訴外会社Aから買い受けたところ、同マンションは、媒介業者が完成図面を取り違えて買主に説明していたことにより、買主が希望する物件とは異なるものであることが判明し、Aは売買契約を手付倍返しにより解除したが、買主は、仲介業者に対して、仲介報酬の一部として支払った60万円の返還を請求した事案において、買主の請求が認容された事例（東京地裁 平成21年8月27日判決 請求認容 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

原告Xは、平成20年1月31日、被告Yの仲介により、訴外株式会社A（以下「A」という。）との間で、別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）を、売買代金6850万円、手付金340万円、残代金は平成20年5月31日までに支払う旨の約定で買い受ける旨の売買契約を締結した（以下「本件売買契約」という。）。

Xは、平成20年1月31日、Yとの間で、本件建物の売買契約の仲介を、報酬額を215万円余とし、そのうち60万円を契約締結時に、残額155万円余を本件建物の引渡時に支払うとの約定で依頼する契約（以下「本件仲介契約」という。）を締結し、同日、XはYに対し、60万円を支払った。

本件仲介契約には、一般媒介契約約款が添付されており、同約款17条には以下のような定めがある。

「次のいずれかに該当する場合には、Xは一般媒介契約を解除することができる。

- ① Yが一般媒介契約に係る業務について信義を旨とし誠実に遂行する義務に違反したとき。
- ② Yが一般媒介契約に係る重要な事項について故意若しくは重過失により事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしたとき。
- ③ Yが宅地建物取引業に関して不正又は著しく不当な行為をしたとき。」

また、同日付で作成されたX Y間の仲介手数料支払約定書には、「売買当事者による白紙解除（住宅ローン特約による解除を除く）、手付解除及び違約解除により売買契約の解除に至った場合は下記の約定報酬額（消費税含む）を、契約解除時に現金もしくは銀行振込にて全額支払う。」と記載されている（以下「本件特約」という。）。

平成20年2月21日、Xが本件建物を内覧したところ、Xが希望していた物件とは間取りが異なっていることが判明したが、その原因は、YがXに対して建物の完成図面を取り違えて交付し、説明をしていたことによるものであった。

Aは、平成20年4月22日、680万円を供託し、Xに対して手付倍返しによる本件売買契約解除の意思表示をした。

そこで、XはYに対して支払い済みの仲介報酬60万円の返還を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Xの請求を認容した。

(1) 本件仲介契約17条2項には、Yが一般媒介契約に係る重要な事項について故意若しくは重過失により事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしたときには本件仲介契約を解除することができる旨定められているところ、Yは、Xから全室南に面したマンションを紹介してほしいとの希望を具体的に聞いており、その希望に添った建物の間取図をXに示し、重説の際にも同様の図面を交付するなどしておきながら、対象物件の図面を取り違えていたために、Xとしては、希望に添わない建物である本件建物の売買契約を締結するに至ったものである。本件仲介契約における目的の中心である売買契約の対象物件について、重要な事項についての事実を告げなかったことについてYには重過失があったというほかはなく、解除事由に該当する事情があったというべきである。

(2) Yは、Xの解除権の行使が信義則違反又は権利の濫用であると主張するが、上記(1)に説示したとおり、Xが手付金相当額を受領したことをもって、本件仲介契約の解除が認められないと解することはできない。本件売買契約が手付倍返しにより解除されたことについては、Xから違約金等の請求を受けるなどしていた状況における売主側としての経営判断があったこともうかがわれることからすれば、YがAに対し手付金相当額を負担したことなどY主張の事情を考慮しても、Xの解除権の行使が信義則違反であるとか、権利の濫用であるとまではいえない。

(3) 不動産売買契約が成立したときに仲介報

酬請求権が発生するから、その後仲介契約の解除が認められたとしても、解除の効力は遡及しないと主張に対し、Yの主張は一般的にそのとおりであるとしても、本件においては、仲介契約の本旨に基づいた義務履行としての媒介行為が行われたとはいえないのであるから、Xがその対価として支払った報酬の一部について返還が認められないとすることは相当ではない。

(4) 本件仲介契約において、売買契約が手付解除されたとしても報酬全額が支払われる旨の特約があること、一般的にも、不動産の仲介契約においては、原則として売買契約の解除が仲介報酬に影響を与えないと解されることはY主張のとおりである。しかし、仲介業者に対する報酬は本来その仲介義務の履行行為とそれに基づく成果に対する対価というべきものであるから、本件のように仲介行為そのものに瑕疵があり、それによって売買契約が締結され、解消されるに至ったような場合は、上記の場合に当たらないというべきである。本件においては、XY間の本件仲介契約自体が解除されたというべきであるから、同契約上の特約をもって報酬請求権を失わないとするYの主張はその前提を欠くものであるというほかはない。

3 まとめ

買主から物件についての希望条件を具体的に聞いている場合には、その条件を満たすことが仲介契約の本旨であるから、売買契約が成立したことをもって、その条件が達成されなくても報酬を受領できるとする仲介業者の主張は形式論に過ぎず、妥当な判決である。

青田売りでは契約前に内覧できないので、図面を取り違えるような初歩的かつ重大なミスを犯さないことは当然の留意事項である。

(調査研究部主任調整役)