

最近の判例から

(2) - 媒介報酬請求権 -

解除条件（買替特約）により売買契約が解除された場合の媒介報酬請求権が否認された事例

（東京地裁 平22・7・20 ウエストロー・ジャパン） 古本 隆一

不動産の売主と買主が、売買契約を合意解約して仲介業者の報酬債権を侵害したなどと仲介業者が主張して、不法行為に基づく損害賠償等を請求した事案において、売買契約を合意解約したとしても、債権侵害の不法行為に当たらないとし、不動産売買契約は、特約の定める解除条件の成就により失効したから、報酬の支払いを求めることはできない等として請求を棄却した事例（東京地裁 平22年7月20日判決 請求棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

不動産仲介業等を営むX社は、平成19年11月20日、合資会社Y1、株式会社Y2とおのおの仲介契約を結んだ上、Y1に対し、Y2所有の土地建物（収益ビル）の斡旋を行った。

売買代金：1億5000万円

手付金：800万円

違約金：3000万円

所有権移転、引渡、登記手続き日：平成19年12月20日

特約：「買主は、本物件の購入については別途契約済みの土地売却代金をもって充当するため、万一、その売却が不可能となった場合は本物件の契約は白紙解約とします。但し、本項の有効期日は、平成19年12月10日迄とします。」

Y1とY2は、平成19年12月27日、本件売買が本件特約により同月10日迄に失効したこ

とを確認した上で、Y1において、Y2が本件売買の失効により被った損失を補償するため、Y2に対し、手付金800万円の返還請求権を放棄し、かつ和解金700万円を平成20年1月31日までに支払う旨合意した（以下、これを「本件合意」という）。

XはY1とY2に媒介報酬を請求したが、拒否されたので東京地裁に提訴した。

争点は以下の通りである。

主位的請求（報酬債権侵害に係る不法行為に基づく損害賠償請求）：Y1とY2が本件合意により本件売買を実現しなかったことがXのY1、Y2に対する仲介報酬債権を共同で侵害したことになるとして不法行為を構成するか否か（争点①）

第1次予備的請求（仲介契約又は商法512条に基づく報酬請求）：

ア XのY1、Y2に対する報酬請求権は、本件特約により本件売買が失効したことに伴い、消滅するか否か（争点②）

イ Xに宅建業者としての義務違反（仲介行為の瑕疵）があるとしてY1、Y2に報酬を求めることができないことになるか否か、又はY1、Y2において、かかる義務違反を理由とする損害賠償請求債権を持ってXの報酬債権と相殺することができるか否か（争点③）

第2次予備的請求（情報提供義務違反に係る債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償請求）：Y1において本件売買に当たりXへ

の必要な情報提供を怠ったとして、Y 1 に債務不履行責任又は不法行為責任及び Y 1 の代表者に不法行為責任が成立するか否か（争点④）

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、X の訴えを棄却した。

争点①：X は、Y 1、Y 2 において X に対する報酬の支払いを免れるため、本件合意により本件売買を合意解約したことが報酬債権の侵害に当たり不法行為を構成すると主張する。しかし、仮に、X の主張を前提としても、Y 1、Y 2 のこうした対応は、そもそも X の報酬債権の帰属や給付を侵害する性質のものではないから、債権侵害の不法行為を構成する余地はなく、主張自体失当というべきである。しかも、本件売買は、本件特約の適用により失効したものであって、Y 1、Y 2 の合意解約により失効したものであるから、X の主張は、その前提を欠くものである。

争点②：Y 1 が本件売買代金の原資たる別件売買の代金の支払いを受けられなかったのは、別件買主からの一方的な解除の申入れという、Y 1 にとって客観的な障害によるものであって、X が疑うような、Y 1 の恣意によるものでないことは明らかであるから、これにより、解除条件は成就したことになる。仮に、本件特約が解除条件を定めたものでなく、解除権を留保したものであると解したとしても、Y 1 の担当者において、本件特約の有効期限前に、別件買主から解除の申入れを受けた際に、それに伴い本件売買が本件特約により白紙解約されるとの認識のもとで、速やかに、別件売買の解除の申し入れを受けた事実を X の担当者に伝えていたのであるから、これをもって

解除権を行使したと見るのが相当である。以上によれば、本件売買は、本件特約の定める解除条件の成就により、失効したものである。そして、売買を仲介した宅建業者の報酬請求権は、売買が有効に成立することを条件とするものであり、解除条件付売買において、解除条件の成就により売買が効力を失った場合には、報酬を請求することはできないと解すべきであり、このことは、商法512条に基づく報酬請求の場合も同様というべきである。

争点③：仮に、一般的に、解除条件付売買の仲介について、同条件の成就により売買が失効した場合でも宅建業者が仲介契約又は商法512条の規定に基づき相当の報酬を求めるときがあるとしても、本件においては、X の仲介行為には瑕疵があったというべきであるから、Y 1、Y 2 に報酬を求めることができないというべきである。

争点④：Y 1 に、X に対する情報提供を怠る責任があるということとはできない。

よって、X の主位的請求・予備的請求は、いずれも理由がないから、これを棄却することとする。

3 まとめ

本判決は以下の点を確認したもので実務上参考となるものである。

- ・不動産売買契約の合意解約は、仲介業者の報酬請求権を侵害するものではない。
- ・解除条件付売買において解除条件の成就によって、解約となった場合は、仲介業者は報酬を求めることができない。
- ・仲介行為に瑕疵があった場合には報酬を求めることができない。

(調査研究部調査役)