
 最近の判例から (4)－媒介報酬請求－

融資特約解除の合意について媒介業者に欺罔行為はなく、錯誤もないとして媒介報酬の支払いを命じた事例

(東京地判 平23・9・6 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

融資特約のある契約において、融資特約の解除の合意をさせたのは欺罔行為あるいは錯誤によるものであるとして媒介報酬の請求に応じなかった媒介依頼者に対し、媒介報酬の支払いを命じた事例（東京地裁 平成23年9月6日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

- (1) 平成22年5月2日、住宅建設用地を探していたYは、不動産仲介業者Xから案内された土地（分割する3区画のうち1区画）について、契約条件の合意が得られたので、Xと媒介契約を締結し、また、重要事項説明書の交付を受けて、土地売主の代理人Aとの間で代金総額6,447万円、引渡日を同年9月30日等とした契約を締結した。なお、この契約には建設資金を含んだ融資金額7,800万円、同年5月28日を契約解除期日とする融資特約が付された。
- (2) Yは、2つの銀行に融資の申込手続きを行ったが、承認が受けられたのは1行の7,400万円のみであったため、勤務先（注文住宅メーカー）の提携金融会社Bを通じて融資を申し込み、Xに対しては、融資の承認が得られる見込みであると報告した。なお、同年5月27日、Xの立会の下で、融資特約の期日を同年6月11日まで延長する旨の覚書が締結された。
- (3) 同年6月2日、Yは、Bから、融資額を7,700万円とする仮承認の通知を受け、同年6月5日、Xの仲介により、Aとの間で、融資特約を解除する旨の覚書を取り交わした。
- (4) 同年8月24日、Yは、AおよびXに対し「(要旨) つなぎ融資は、融資実行まで8営業日を要するので、決済日が決定されたら早めに知らせてほしい」とのメールを送信し、Xは、Yに対し、決済を同年9月27日に行うことを連絡した。
- (5) 同年9月2日、Yは、Bとは別の金融会社Cに融資を申し込み、併せて、つなぎ融資の申し込み意思を伝えた。
- (6) 同年9月7日、Yは、Xに対し、つなぎ融資の手続のため、売買契約書および重要事項説明書の土地の表示を分筆した後の表示に書き換えて欲しい旨依頼し、Xは、これに応じた。
- (7) 同年9月14日、Yは、Cから、決済日に つなぎ融資の実行が間に合わないとの連絡を受けたため、Bに対してつなぎ融資の申し込みを行ったが、施工会社の社員に関する規定により断られたので、Xに対し、決済日の延期の交渉を依頼し、Aは延期することはできない旨回答した。
- (8) 同年9月26日、Yは、Xの事務所において、「(要旨) Yの都合により売買契約を解除する」とした解約合意書および「(要旨) 売主に違約金、Xに媒介報酬を支払う」と

した確約書に署名押印するよう求められたが、これを拒絶した。

- (9) 同年9月27日、Xは、売主から本物件を買い取る旨の売買契約を締結した。
- (10) 同年9月29日、Yの代理人弁護士は、XおよびAに対し、融資特約解除の合意について、詐欺により取り消すあるいは錯誤により無効である旨通知した。
- (11) Yは、同年9月30日までに、銀行融資を受けることができず、売買代金を支払うことができなかった。
- (12) Xは、Yに対し、本件取引に関する媒介報酬（約定報酬、法定上限報酬額）の支払いを求め提訴した。
- (13) 本件訴訟において、Yは次のように主張した。

- ①融資特約解除の合意は、X等の欺罔行為、あるいは被告の錯誤によるものであるから、詐欺により取り消されるか、錯誤により無効である。そして、融資特約による融資は成立していないから、媒介契約の規定により報酬の支払い義務を負わない。
- ②Xは、「重要な事項について、故意又は重過失により、事実を告げず、又は、不実のことを告げた」、また、「宅地建物取引業法に関して不正又は著しく不当な行為をした」から媒介契約の解除事由がある。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示し、Xの請求を容認した。

- (1) Yは、融資特約解除の合意当時、つなぎ融資を受ける必要があることを認識していたことが認められるから、仮にX等がつなぎ融資の必要性を説明しなかったとしても、欺罔行為を構成するものとはいえない。
- (2) Yがつなぎ融資を受けることが確実であると信じていたとしても、融資特約解除の

合意当時、客観的につなぎ融資を受けることが不可能であったことを認めるに足りる証拠はないから、Yに錯誤があったとは認められない。また、Yの主張に係る錯誤は、動機の錯誤であるところ、Yの動機が表示されことを認めるに足りる証拠はないから、要素の錯誤を構成するものとはいえない。

- (3) Xが、決済日の延期ができないとするAの回答を伝えたことが認められるものの、これをもって、Xが宅地建物取引業法に関し不正又は著しく不当な行為をしたということとはできない。
- (4) Xの請求には理由があるからこれを容認し、報酬および遅延損害金等を支払え。

3 まとめ

融資特約が合意により解除された後に代金の支払いができなかった契約に関する媒介業者の媒介報酬請求が認められたもので、特約の解除が欺罔行為あるいは購入者の錯誤によるものとした被告の主張が否認された状況からすれば当然の帰結であるといえる。

ただし、本事例では、特約の解除期日前に特約解除の合意書面を作成し、決済予定日に媒介業者が媒介依頼物件を買い取る等、一般的な媒介業務からすると不自然な点もあり、特約の解除期日が経過した後に契約解除がされた場合の媒介報酬請求が認められた一例としてのみ捉えておくべきであろう。

(調査研究部調査役)