

最近の裁判例から (5)－媒介報酬－

手付解除の場合には媒介報酬の支払いは不要になるとの合意があったとする買主の主張が棄却された事例

(東京地判 令元・12・3 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

売買契約を手付放棄により解除した買主に対して媒介業者が約定の媒介報酬の支払いを求めた事案において、買主が主張するような契約解除時には報酬を請求しない旨の合意があったとは認められないとして、請求が全面的に認容された事例（東京地裁 平成29年9月11日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年春頃、買主Y（被告・コンサルティング業）は、東京都a区周辺に事務所兼代表者自宅を取得することとし、媒介業者X（原告）より紹介を受けたa区所在の宅建業者Bが所有する土地（本物件）を購入するために、Xを通じてBと交渉を行った。

平成30年6月11日、XとYとの間で、本物件の売買に係る同月2日付の媒介契約書（本契約）が締結された。

本契約では、

- ① Xの報酬は「売買金額の3% +6万円、に消費税を加えた額」とされ、
- ② 「売買契約締結後、手付解除及び違約解除の場合には規定の報酬を申し受けます。」（本件特約）との約定が付されていた。

同日、Xの媒介によりYとBの間で、売買代金を4億1500万円、手付金を1000万円、決済日を同年8月31日とする本物件の売買契約が締結され、手付金が授受された。

同年8月中旬、YはXを通じてBに対して、支払済手付金を放棄して、売買契約を解除する意思表示を行い、売買契約は解除された。

同年11月、XはYに対して、本契約に定められた媒介報酬（1351万円余）の支払いを求める通知書を送付した。

これに対してYは、Xと本契約を締結した際にXから売買契約を解除した場合でも手付金以外の費用は掛からない旨の説明を受けており、支払義務はない等としてこれに応じず、同年12月、XはYに対して、その支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全面的に認容した。

（本件特約の有効性について）

本契約には、本件特約が記載されていたことは明らかであり、XはYに対してこれを含めて本契約の内容を説明し、Yの了解を得たと主張する。一方Yは、本契約の内容について特に説明なく署名押印を求められたなどとして、媒介報酬支払の合意成立を否認する。

証拠及び弁論の全趣旨によれば、Y代表者は、平成30年6月11日、Xの事務所にて、X従業員の立会いの下、売買契約に係る契約書の作成とともに、本契約の作成に応じ、Y代表者は自らの意思で双方の契約書に署名押印したことが認められ、特段の事情がない限り、Xとの間で本件特約を含む内容の本契約を締結する旨の意思表示をしたと認められることとなる。

そこで、特段の事情の有無について検討する。

①本件特約は、本契約の表面に、他の条項とともに、同様の大きさの字体の不動文字で記載されており、それ自体殊更読みにくいとはいえないし、本件特約を含めた本契約の条項全体は、直ちに通読することが困難な分量であるともいい難く、むしろ、比較的容易に通読することが可能なものであるといえることができる。

②X従業員は、本契約作成の際、本件特約を含むその内容をY代表者に説明した旨を陳述及び供述するところ、不動産取引に係る媒介契約の締結の際には、宅建業者から顧客に対してその内容について説明を行うことが一般的であり、本件においてこれを敢えて行わないことを首肯すべき事情は特段見当たらないから、上記陳述及び供述は採用するに足りるというべきである。これに反して、このような説明が行われることなく同契約への署名押印を求められた旨のY代表者の供述は、直ちに採用することが困難である。

③Y代表者は、本契約締結後、その交付を受けていると認められるところ、本件特約の存在に関して、契約内容についての自らの認識とは異なるなどとして、Xに直ちに異議を述べるなどした形跡はなく、このことからすれば、本件特約の存在を把握していたことが疑われる。

④Yは、売買契約及び本契約の締結直後に念のため確認したところ、X従業員から、万が一キャンセルの場合は手付金1000万円のみでそれ以外は一切かからないと言われたと主張するが、仮にX従業員からこのような発言があったとしても、売買契約についての発言としてされた可能性を否定することができず、少なくとも、X従業員において、本契約中には不動文字で本件特約が記載されているにもかかわらず、これと矛盾する趣旨の説明をしたとは考え難く、Yの上記主張は、採用

することができない。

よって、Yにおいて、本件特約を含む本契約締結の意思表示をしたとの認定を覆すに足りる特段の事情があるとはいえない。

したがって、Xの請求は理由があるからこれを認容する。

3 まとめ

本事例においては、本件特約は有効であったとして、媒介業者による報酬支払い請求が認められた。ただし、「委託者に対する仲介者の報酬請求権は、仲介行為による委託者とその相手方との契約等の成立によって発生し、特段の合意のない限り、契約等が履行されたか否かによって影響を受けるものではない。」(大審判 明41・7・3 民録14-820)とされていることからすれば、本件特約がなくても同様の判断になったとも考えられよう。

他にも、買主と売買契約を合意解除した売主に対して媒介報酬全額の支払いが認められた事例(東京地判 平21・1・16 RETIO 76-74)、媒介業者の対応に不満を抱き報酬支払いを拒否した買主に対して、媒介報酬全額の支払いが認められた事例(神戸地判 平16・4・22 RETIO61-92)が見られる。

一方で、取引完了時に買主の媒介報酬支払義務が発生する旨の約定を付した媒介契約が締結され、その後締結された売買契約が解除された際に、媒介業者の報酬請求が認められなかった事例(東京地判 平28・8・26 RETIO 108-138)もあることから、あわせて参考にしていきたい。

(調査研究部主任研究員)