

最近の判例から (6)－媒介報酬請求－

関与した売買契約解除後に売買が成立したことを理由とする媒介業者の媒介報酬請求が棄却された事例

(東京地判 平28・8・26 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

媒介業者が、自らが関係した売買契約は解除となったが、その後の売買成立により報酬請求権を有するとして買主に媒介報酬を請求した事案において、売主依頼の媒介業者の立退き交渉が難航により売買契約が解除となったことで、所有権移転登記完了という報酬支払条件が成就しなかったとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 平成28年8月26日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年10月25日、買主Y（被告・宅建業者）と売主A（当初被告・和解後訴外）は、宅建業者X（原告）の仲介で、A所有土地建物（本物件）につき、代金3460万円、引渡日を平成26年3月20日とした土地の売買契約を締結した。なお、特約として、引渡日迄にAは本物件の賃借人との賃貸借契約を解約し建物の解体・撤去と滅失登記を完了させること、Aの責によらず土地の明渡し等が完了できないときは、引渡日を延期することができることが付されていた。

同日、YはXに、仲介報酬の支払義務は、土地取引が完了した時に確定するとの条件（本件条件）を記載した約定書を作成した。また、Xは、Aに仲介報酬額を記載した文書を交付した。

その後、Xは賃借人と交渉をしたが、交渉は難航し、YとAは、引渡日を8回延期したが、立ち退きの目処は立たなかった。その間、Xは、Aに生活費420万円を貸し付け、更に

後日にも100万円を貸し付けた。

平成26年11月、YはXに、宅建業者B（訴外）に立ち退き業務を任せたいと申し出、XはAの了承を得た上で同意した。

同年12月ごろ、XとAは、売買契約解除を停止条件として、Xが平成27年2月末日までに、本物件を2880万円で買い取る旨の念書を作成したが、同月2日、YがAと話し合った結果、同念書にかかわらず、Yが本物件の決済に向けて動き直すことになった。

同年12月ごろ、Bによる交渉の結果、賃借人の立ち退きについて目処がついた。

平成27年1月15日、YとAは、売買契約を合意解除する覚書（以下「本件覚書」という。）を作成し、Xも本件覚書に記名押印した。同日、YとAは、Bを仲介人として、本物件について新たな売買契約を締結した。

Xは、同月17日には、新たな売買契約を無効と訴えたが、Y、A及びBは応じなかったため、同月19日、XはAに、新たな売買契約の白紙撤回を求める通知書を送付した。

XはYにも、Aからの手数料受領ができるならばとのことで、本件覚書への署名押印の申し出に応じたと記載した通知書を送付した。

同年2月9日、Aは、本物件のYへの所有権移転登記手続をした。また、Y及びAは、Bに仲介報酬を支払った。

Xは提訴し、Aに、Yとともに被告として仲介報酬の請求をするとともに、別訴で貸金返還請求の訴訟をしていたが、平成27年12月、Aが、Xに和解金545万円を支払うことで和

解が成立し、Aへの訴えを取り下げ、被告はYのみとなった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

仲介契約が合意解除されたかについて、Yは、売買契約の合意解除に併せ、仲介契約も合意解除されたと主張するが、Xが売買契約の解除に同意をしても、仲介契約も解除する意思を明示していない限り、仲介契約を解除したと認めることは困難である。また、XとYが、仲介契約を合意解除する旨の明示的な意思表示を示す事情は認められず、明示又は黙示に合意解除したと認めるに足る証拠もないため、Yの主張は採用できず、仲介契約が合意解除されたと認められない。

次に、報酬請求権の条件は成就したかについては、同請求権は土地の所有権移転登記の完了が発生条件と認められるが、YとAは、売買契約を合意解除しており、同条件が成就しなかったと認められる。また、最終的には土地の所有権移転登記が行われ、同条件が成就したとのXの主張も、同条件はXが仲介業者として関与した取引の完了を前提にしたものであり、Xの主張は採用できない。

Xは、Xが本件覚書に記名押印したのは、売買契約の合意解除後、X仲介の新たな売買契約書を作成するかのようなYの説明を信じたためであり、Yが本件条件の成就を故意に妨害したため、条件成就が擬制され、報酬請求権が発生するとも主張するが、Xの主張を認めるに足る明確な証拠はない。また、本件覚書作成時の状況は、立ち退き交渉がBにより遂行されており、売買契約の解除、新たな売買契約の締結は不自然ではない状況にあり、加えて、Xは、訴訟に至るまでは、売主にのみ報酬請求をしており、Xは本件覚書作

成の際、本件条件が不成就となり、Yに報酬請求ができなくなることを認識した上で、売買契約の合意解除に同意したと認めざるを得ず、Xの主張は採用できない。

Xは、売主への金銭貸付や本物件の買取予定もあり、売買契約の解除に合意する趣旨で本件覚書に記名押印したものではないと主張するが、同主張は、Yに報酬請求できなくなることを認識した上で、売買契約の解除に合意したという認定を左右するに足りない。

Xは、最高裁昭和49年11月14日判決（裁判所ウェブサイト）を挙げ、本件条件が成就したとも主張するが、同判例は、仲介業者によって間もなく契約成立に至るべきことを、売主と買主が熟知しながら、仲介業者を排除し契約締結した事案であり、本件と同判例とは事例を異にすることが明らかである。

以上から、本件条件は成就しておらず、報酬請求権は発生していないというべきである。

3 まとめ

本件では、仲介報酬の支払いに関し、所有権移転登記完了を条件とする約定があり、売買契約が解除となった事実から、条件が成就しなかったとして報酬請求を棄却した本判決は、約定に沿ったもので素直に腑に落ちるものと言える。本取引に1年以上も関わってきた宅建業者として、買主からの報酬受領を求めるのであれば、仲介契約や売買契約の合意解除の覚書に署名押印する際に、報酬に関し確認すべき必要があったと言える。なお、媒介に入った最初の売買契約が、融資特約により解除となったものの、同一の売主・買主間で、媒介業者を入れずに行われた売買に関し、報酬請求権が認められた事例（東京地判 平24・11・16 RETIO 91-74）もあるので参考とされたい。

（調査研究部調査役）