

照会・回答業務

「停止条件付契約に
おける報酬の
請求について」

前田 辰王

照会の概要

土地賃貸人の承諾を停止条件とする借地権付（賃借権）建物の売買契約を媒介した場合で、媒介の依頼人が任意に売買契約締結時に報酬を支払いたいとの申出があるときは、報酬を受領してよいのか。

事 実

借地権付建物の売買を媒介した業者からの照会で、内容は次のとおりである。

売主と買主は、借地権付建物を売買しようとしたが、その借地権が賃借によるものであったので、その譲渡にあたっては土地賃貸人の承諾が必要であった。そのため、両者は、媒介業者のアドバイスを入れ、次の条件を付した停止条件付売買契約を締結することにし

た。その条件とは、「売主は、本物件の借地権を買主に譲渡するにつき、その責任と負担において、土地賃貸人の書面による承諾を得なければ、この契約は効力を生じない。」であった。

この契約が無事締結されたその場で、媒介業者は、買主より「報酬を支払いたいのので至急請求してほしい」との申し出を受けた。

媒介業者は、報酬を請求し、受領してよいのか。

回 答

本件売買は停止条件付売買契約として成立した場合であるので、その条件が成就するまでは報酬の請求・受領はできない。

依頼者からの任意の申出がある場合でも、トラブル防止の観点から報酬の受領は好ましくない。

事例の検討

（報酬請求の要件）

媒介業者が報酬を請求するためには、少なくとも次の三つの要件が必要である。第一に、あらかじめ媒介契約が締結されていること。第二に、売買や賃貸借の契約が成立していること。（成功報酬）第三に、当該媒介業者の

媒介行為によって売買契約等が成立していること。本件は形式的には以上の三要件を充たしているので、報酬を要求するうえでは問題ないようである。しかし、実質的な検討をした場合には、本件の借地権は土地賃貸人の承諾又は裁判所の許可がなければ譲渡できないものであり、それを得ていない間は当該停止条件の条件事実が成就していないので、契約の効力が発生しない。したがって、本件の場合は三つの要件を充たしているが報酬の請求は妥当ではない。標準媒介契約約款にも同様明示されている。

（調査研究部調査役）

