

最近の判例から (7) - 媒介手数料 -

不動産の持分2分の1に係る媒介手数料について、商法512条に基づく相当報酬の額として、当該不動産の残余の持分2分の1に係る媒介手数料と同額が算定された事例

(東京高判 平23・3・9 金商1384-59) 東 真生

不動産仲介業者と買主との間で、不動産の持分2分の1の売買の媒介契約が成立したが、媒介手数料の支払いに係る報酬合意が存在しない場合に商法512条（報酬請求権）に基づく相当報酬の額が争われた事案において、不動産の持分2分の1に係る媒介手数料について、既に支払われた当該不動産の残余の持分2分の1に係る媒介手数料と同額と算定するのが相当であるとした事例（東京高裁平23年3月9日判決 原判決変更 金融・商事判例1384号59頁、原審 東京地裁 平21年12月9日判決 一部認容 金融・商事判例1384号59頁（最高裁 平成23年11月8日判決 上告棄却・上告不受理決定））

1 事案の概要

- (1) 買主X及び特定目的会社Aは、売主との間で、X及びAがそれぞれ2分の1の持分を取得し、売買代金も2分の1ずつ負担するとの約定で、売主から土地建物を代金2308億9721万0179円（税込み価格2309億0211万6688円）で買い受ける旨の売買契約を締結した。
- (2) 不動産仲介業者Yらは、上記売買契約について、Xとの間で、媒介契約を締結するとともに、YらとXの間に媒介手数料の協議が整わない限り、国土交通省告示「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」に定め

る手数料上限額を媒介手数料とする旨の報酬合意をし、Yらの仲介行為の結果、上記売買契約が成立したとして、Xに対し、主位的に、上記媒介契約及びYら主張の上記報酬合意に基づき、媒介手数料36億3666万2560円【国土交通省告示による手数料上限額：〔200万円×5.25%+200万円×4.2%+(2308億9721万0179円-400万円)×3.15%〕÷2】及び遅延損害金の支払いを、予備的に、商法512条に基づく相当報酬として、36億3666万2560円及び遅延損害金の支払いをそれぞれ求めた。これに対して、Xは、上記媒介契約や上記報酬合意の成立を否認するとともに、仮に上記媒介契約が成立したとしても、民法108条（双方代理）の趣旨に照らして無効である旨主張し、商法512条所定の相当報酬の額を争った。

- (3) 原審は、YらとXとの間で上記媒介契約が有効に成立し、Yらの仲介行為の結果、上記売買契約が成立したが、Yら主張の上記報酬合意の成立は認められないので、Xは商法512条に基づき相当報酬額33億円を支払うべきものと判断し、Xに対し、相当報酬額33億円と遅延損害金をYらに支払うよう命じたので、Xが控訴をした。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、原判決を一部変更した。

(1) 商法512条に基づく相当報酬の額

Yらの仲介行為は、XとAに対し等しく行われ、特にどちらかに偏った仲介がされたものではないところ、Aは、既にYらとの間で媒介手数料を8億円（税込みで8億4000万円）とする旨の媒介契約を締結し、Yらに対しこれを支払っている。また、媒介手数料の額については、開示された資料を見ても、統一した算定基準があるようにはうかがわれないが、高額物件については、売買代金額の1%以下のものも少なからず存する。これに加え、Yらが行った仲介行為の内容（期間、労力、難易度を含む。）、推認される売主とYらとの間で約定された媒介手数料等を勘案すれば、XがYらに対し支払う媒介手数料の額は、8億4000万円（税込み）とするのが相当である。したがって、Xは、Yらに対し、報酬8億4000万円及び遅延損害金を支払う義務がある。

(2) 原審の説示を引用した部分

① 買主から受け取る手数料の協議等について記載した入札要項の交付は、Yらの入札参加者に対する不動産売買の媒介契約の申込みであり、Xによる入札書の提出はこれに対する承諾と解され、媒介契約が成立したことが認められる。また、Yらの行った行為は売主及び買主の双方代理に該当しないから、媒介契約に民法108条の適用はなく、同条の趣旨にも抵触するものでもない。

② Yらが不動産売買の仲介に関して受けることができる報酬額は国土交通省告示による手数料を上限とするが、減額の協議を予定していることを規定したものと解され、減額協議が調わない場合に上限額を媒介手数料とする旨の報酬合意は成立しておらず、手数料最高額が授受される旨の慣行ないし慣習も認められない。

3 まとめ

本件は、不動産仲介業者と買主の間で、媒介手数料の支払いに係る報酬合意が存在していなかったことから、商法512条に基づく相当報酬の額の算定が問題になった事例であり、その算定例として参考になると考えられる。

本判決においては、媒介手数料について、国土交通省告示により上限が定められておりこれは当然に請求できる額を定めているものではないということの確認の上で、仲介行為の内容（期間、労力、難易度を含む。）、その他の事情などが勘案されて算定される性質のものであるとの考え方が示されているものの、既に決定されていた残余の持分2分の1に係る媒介手数料の額等の影響を受けて決められた特殊なケースとみるべき面があろう。

不動産仲介業者としては、仲介の業務実施にあたり、依頼者との間で、媒介手数料の額に係る報酬合意をきちんとしておくことの重要性について改めて認識させられる事例である。

（総括主任研究員）