

最近の判例から (5)－重要事項説明と報酬－

買主の媒介業者に対する説明義務違反による既払手数料の返還請求、媒介業者の買主に対する未払手数料の支払請求が共に認められなかった事例

(東京地判 平27・9・15 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

購入したビルの現況が建築確認申請の内容と大きく変更されており、検査済証も未交付であったことから購入目的を達せられなかったとして、買主が媒介業者に対し、説明義務違反による仲介契約の解除に伴う既払い仲介手数料の返還を求め、一方、媒介業者は買主に対し、未払手数料の支払いを求めて反訴した事案において、買主側の請求については、媒介業者は違反建築物であることを説明していたとして、また、媒介業者の請求については、重要事項説明に取引主任者を立会わせなかったことは仲介契約の債務不履行にあたるとして、両者の請求がともに棄却された事例（東京地裁 平成27年9月15日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成23年11月頃、X（原告・反訴被告・法人）は、専門学校開設のために都内のビルを購入することを企図し、宅建業者であるY（被告・反訴原告・法人）に物件の紹介を依頼。翌12月にXとYとの間で仲介契約が締結され、YはXに数件の物件を紹介した。

平成24年1月、XはYから紹介を受けたA（宅建業者）所有のビル（平成2年4月築）を内覧のうえ、その直後に購入申込を行った。その際、売買契約が成立した場合、XはYに対して仲介契約に基づき350万円（契約成立時・決済時各175万円）を支払う旨の合意が

なされた。Aによる重要事項説明がなされた後、売買価格を2億3500万円とし、同年2月を決済期日とする売買契約が締結され、手付金と仲介契約に基づく報酬（175万円）が支払われた。なお、重要事項説明書には、現行法令では容積超過により同規模の建物は建築できない旨の記載が、A作成の物件状況報告書には、平成2年5月頃に1階事務所部分の外壁・入口新設工事が行われた旨の記載が、それぞれなされていた。また、説明はAの取引主任者が行い、Yの取引主任者は同席していなかった。

同年2月に残代金決済がなされたが、翌3月、XはAに対し、建物が違法建築物（建築確認申請では駐車場となっている1階部分の現況が事務室となっており、これを前提とした竣工検査も受けていない状態。）である旨の説明がなかったとして、債務不履行ないし詐欺を理由とする売買契約解除の意思表示をした。

同年7月、XはYに対し、Yの債務不履行により仲介契約を解除したとして、支払済み媒介報酬（175万円）等の支払いを求めて提訴した。

これに対して、Yは、Xに対して仲介契約に基づく未払金（175万円）の支払いを求めて反訴した。

なお、XのAに対する提訴については、その後に別途両者間で和解が成立している。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X・Y双方の請求を棄却した。

(1) Yの仲介契約上の債務不履行について

Xは、建物が現況を前提とした完了検査を受けていない違法建築物であり、これについてYがその説明を怠ったとして、Yに契約上の債務不履行がある旨の主張をしているが、重要事項説明書には、容積率超過により同規模の建物の建築はできない旨記載があるうえ、Xは、建築士とも協議の上交渉を行い、契約書の修正希望も複数回申入れていること等からすると、YやAが違法建築物であることを秘匿したとは認められず、Yが主張する通り、違法建築物であると説明されていたものと考えられる。

一方、YはYの従業者である取引主任者をして、Xに対して重要事項説明をしたとは認められず、これは仲介契約上の債務不履行と認められることから、Xが主張する仲介契約の解除には理由があることとなる。

(2) 既払い仲介手数料の返還請求について

Xの依頼を受けてYは、本物件の紹介、内覧の立会い、契約締結に向けた交渉等契約成立に向けて積極的に努力を行い、その結果契約、決済がなされたことが認められる。そうすると、Xのその後の債務不履行により契約が解除されたとしても、Yにはこれらの役務の対価としての報酬請求権はあるものと認められ、その額はほぼ既払金額（175万円）相当であると判断でき、Xはその返還をYに求めることはできないこととなる。

(3) XのYに対する未払金請求について

前記の通り、Xの債務不履行によりX・Y間の仲介契約は解除されており、Xが主張する仲介契約に基づく報酬残額の請求は理由がない。

3 まとめ

本件は、買主の主張する媒介業者の仲介契約上の債務不履行及びこれに伴う契約解除は認められたものの、仲介業者に一定の役務提供があったことも認められたことから、買主の既払報酬の返還請求、媒介業者による未払報酬の支払請求がともに棄却された事例である。

買主に対する重要事項説明については、売主ならびに媒介として取引に関与した宅建業者が複数存在する場合においても、各々の宅建業者は買主に対する説明義務を負っており、いずれかの業者の宅建士が代表して説明を行ったとしても、他の業者はその説明について連帯して負うこととなる。この点、媒介契約の上では、購入・取得の依頼を受けた媒介業者は、依頼者に対して宅建士をして重要事項説明書の交付・説明させる義務を負っており、契約上の債務を負うこととなる（国土交通省作成の標準媒介契約書第5条）。

本事案のように買主に対する重要事項説明にあたり、買主側媒介業者の宅建士が説明に立会わず、これに関与しないことは、媒介契約における債務不履行にあたることから、他業者の宅建士が説明を行うとしても、必ず自社の宅建士を立会わせるべきであることを認識しておく必要がある。また、宅建業者には、業務に従事する従業者に証明書を携帯させることを義務付けられていること（法第48条）も併せて考えれば、自社で業務に従事する者以外の宅建士をして重要事項説明を行わせることは認められないと考えられる。

なお、媒介業者の説明義務違反による報酬返還が認められた事例として、平21・8・27東京地判（RETIO78-102）もあるので、併せて参考にしていきたい。

（調査研究部調査役）