

最近の裁判例から (8)－報酬請求と調査説明義務－

売買建物にエレベーターの不具合がある等として媒介手数料を支払わない買主に対する媒介業者の報酬請求が認められた事例

(東京地判 平30・2・28 ウエストロー・ジャパン) 亀田 昌彦

事務所ビルの媒介報酬を媒介業者が買主に請求したのに対し、エレベーターの不具合にかかる調査説明義務違反を理由に買主が媒介業者に損害賠償を求め反訴した事案において、買主の反訴請求を棄却し、媒介業者の請求を認めた事例（東京地裁 平成30年2月28日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年5月、媒介業者Xは、売主Aから、その所有する事務所ビル（本件不動産）の売却について媒介の依頼を受け、媒介契約（本件媒介契約）を締結した。

平成27年9月、Aと買主YはXの媒介により、以下の約定で本件不動産を売買する契約（本件売買契約）を締結し、同日、YはAに対し、手付金として870万円を支払った。

- ・売買代金 8,700万円（残代金7,830万円）
- ・引渡期日 同年12月4日
- ・残代金の支払期日 同月7日

Yは、本件売買契約締結の際、Xに対し、本件媒介契約の報酬として150万円（税込）を本件不動産の引渡し時に支払う旨を約した。

しかし、本件不動産に設置されているエレベーターが正常に作動しないなどの不具合があり、Aの責任において、本件不動産の引渡し前に上記不具合の修理を行うこととなったため、12月4日に予定されていた本件建物の引渡しが遅延することとなった。

Aは、Yから本件建物の引渡しが遅延した

ことについて責任を追及され、Yとの間で、本件売買契約の残代金を830万円減額した7,000万円とすることとし、平成28年3月、AはYから上記残代金の支払を受けるのと引き換えに、Yに対し、本件不動産を引渡した。

その後Yは、Xは本件不動産のエレベーターに不具合があることを知っていたにもかかわらず、Yに対して、これを全く説明していなかったものであり、調査・説明義務を怠った債務不履行があるとして、Xに対し媒介報酬を支払わなかったため、Xは、裁判所に対し、Yに対する媒介報酬債権を被保全債権として、本件不動産について仮差押え命令の申立てを行ってこれを登記し（本件仮差押え）、媒介報酬150万円の支払を求めて本件訴訟を提起した。これに対しYは、Xの行った仮差押えは保全の必要性を欠く違法なものであるとして、損害金2,242万円の支払を求めて反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次の通り判示し、Xの請求を認め、Yの反訴請求を棄却した。

（Xの債務不履行の成否）

Xが本件建物のエレベーターの不具合を知っていたかに関しては、認定事実によれば、本件売買契約が締結された後、Xの担当者Bは、Aからエレベーターの不具合について報告を受けた際、Aの責任において本件建物の引渡期日までに修理することを確認していたのであり、それ以前に上記引渡期日までに修

理が完了する見込みがなかったことを把握していたとうかがわせる事情は見当たらない。

これらによると、エレベーターの不具合については、本件建物の引渡期日までにAにより修理がされることが予定されていたということができるから、Xにおいて、Yに対して上記不具合について説明すべき義務があったとはいえない。

本件媒介契約は、その媒介の対象である本件不動産の売買が成立し、その履行も完了したことにより、既に目的を達している以上、上記説明義務違反を理由とした解除により、当該契約の効力が遡及的に消滅するものではないと解するのが相当である。Xの債務不履行による損害賠償責任についても、後記の説示のとおり、Yの主張する損害は、相当因果関係のあるものということとはできず、これはAとの間の代金減額合意によって既に填補されたものと認められるから、これについてXに対し、損害賠償を求めることはできない。(Xの本件仮差押えに係る不法行為の成否)

Yは、Xの本件仮差押えは本件媒介契約の解除によりYに対する本件報酬債権が消滅しているため、被保全債権を欠くものであると主張するが、Yにおいて本件媒介契約を解除することができないことは前記で説示したとおりであるから、この点に関するYの主張は失当である。

また、Yは、平成27年6月に設立された会社であり、Xにおいて、本件不動産以外にYの資産が存在することを把握していたものとうかがわれないのであり、Xにおいて、Yの資産や収入の状況について調査する手立てがあったとはみられない。こうした中で、Xの媒介により本件売買契約が締結され、その履行が完了したにもかかわらず、Yにより上記媒介に係る報酬の支払を拒絶されたことから、Xにおいて、保全手続を経ることなくそ

の報酬の支払を求める訴訟を提起すれば、Yにより本件不動産の名義変更等がされることによって、その回収が困難となるおそれがあると認識したことについて相当の理由があったことは否定できず、Xの本件仮差押えについて、不法行為が成立するとはいえない。

3 まとめ

本件は、売買対象物件の不具合について媒介業者に調査説明義務違反があったため、被った損害と媒介報酬を相殺するとした買主の主張が認められなかった事例である。

本判決の「本件媒介契約は、売買契約の履行も完了したことにより、既に目的を達している以上、説明義務違反を理由とした解除により、当該契約の効力が遡及的に消滅するものではないと解するのが相当である」との判示は、実務上1つの参考になると思われる。

また、本件の買主は海外に本店を置いていた企業であるが、他にも慣習の違い等から媒介手数料を支払わない事案があった(東京地判H27.9.15、RETIO109-98)。一般論として、商慣習を異にする者については、誤解が生じないように十分な意思疎通やより適切な説明が重要であるといえよう。

(調査研究部調査役)