

最近の判例から (12)

媒介契約解除の意思表示前の報酬金請求を 認容した事例

(東京地判 平19・5・24 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

新築した建物の賃貸借に関する専属専任媒介契約を締結した宅建業者が、建物賃貸人に対し、媒介による約定報酬金の支払を求めるとともに、建物賃貸人が契約に反して他の宅建業者に媒介させた債務不履行による損害賠償を請求した事案において、媒介契約が民法の準委任契約に当たることから、委任者である建物賃貸人は同法651条1項に基づいて特段の理由を要することなく媒介契約を解除することができるとして、解除の意思表示前の報酬金請求については認容し、解除後媒介業者以外の宅建業者に媒介させたことに基づく損害賠償請求は棄却した事例（東京地裁 平成19年5月24日判決 一部認容 判例検索システム [ウエストロー・ジャパン]）

1 事案の概要

賃貸人Yは、所有する旧建物を建替え、高層ビル地下2階地上16階建て（以下「本件建物」という。）の建物を新築した。

宅建業者XとYは、本件建物工事中の平成16年7月21日、本件建物の賃貸借に関する媒介契約を締結し（以下「本件媒介契約」という。）、専属専任媒介契約書及び専属専任媒介契約約款（以下「約款」という。）を交わした。

本件媒介契約は、媒介を他の宅建業者に重ねて依頼できず、かつ、Yが自ら発見した相手方とも賃貸借契約を締結することができないこと、また、賃貸借契約が成立した場合、

XはYに対し賃料1か月分の報酬を請求でき、Yは、他の宅建業者に媒介させた場合であっても、Xに約定報酬を支払わなければならないことを内容とする専属専任媒介契約であった。

また、Xは、Yに対し、本件建物の竣工6か月前までに賃貸すべき価額を決定して提示すること、Yの請求により随時、業務の処理状況を報告すること、契約締結の日から広く相手方を探索するとともに契約の成立に向けて積極的に努力することなどの債務を負っていた。

Xが旧建物のテナントとの間で本件建物の賃貸借の媒介を行ったことにより、Yは、賃貸借契約を締結した。

Yは、平成17年10月中旬ころ、X以外の宅建業者にも媒介させることを希望したが、Xとの間で、合意に至らなかった。

Yは、Xに対し、同年11月18日付通知書をもって、本件媒介契約を解除する旨の意思表示をし、同通知書は翌19日Xに到達した。

Yは、同通知書送付以降、X以外の宅建業者に媒介を依頼し、本件建物の賃貸借契約を締結した。

Xは、Yに対し、約定報酬金及び他の宅建業者に媒介させたとして、債務不履行による損害賠償を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求

する損害賠償額の一部を認容した。

(1) Yによる約定解除権行使の可否

Xは、約款に規定する①本件建物の竣工6か月前までに賃貸すべき価格を決定して提示すべき義務、②Yの請求により随時、業務の処理状況を報告すべき義務、③契約締結の日から広く相手方を探索するとともに契約の成立に向けて積極的に努力すべき義務、④本件媒介契約に係る業務について信義を旨とし誠実に遂行する義務のいずれにも違反したとはいえないから、Yが約定解除権に基づいて債務不履行を根拠として本件媒介契約を解除することはできないというべきである。したがって、Xは、媒介によって成立した賃貸借契約の報酬として、成約時の賃料額に基づき、Yに対し、計204万3405円の報酬請求権を有することが認められる。

(2) Yによる民法651条1項に基づく解除の可否

① 本件媒介契約は、不動産の賃貸借契約についての専属専任媒介であるから、民法上の準委任契約に当たり、原則として民法の委任契約に関する規定の適用を受けるものと解される。

② そして、委任契約が当事者間の人的な信頼関係を基礎としていることから、民法651条1項は、各当事者はいつでもその契約の解除をすることができるものとし、各当事者の解除の自由を定めている。

③ したがって、受任者Xの利益のために締結された委任契約であっても、その契約において委任者Yが委任契約の解除権自体を放棄したものと解されない事情がある場合は、委任者Yは、やむをえない事情がなくても民法651条1項に則り契約を解除することができるものと解すべきである。

④ 平成17年11月19日の意思表示により、

本件媒介契約は解除され、これにより、YがX以外の宅建業者の媒介により賃貸借契約を締結したとしてもYは債務不履行責任を負わない。

⑤ よって、Xの解除の意思表示前の報酬金請求については認容し、その余については理由がないから棄却する。

3 まとめ

宅建業者に仲介を依頼した者が媒介契約を解除することができる場合として、約款で定める解除事由に該当することがあることは当然である（専属専任標準約款14条参照）。

こうした契約に基づく解除に加えて、本判決が説くように、特約がない限り、民法651条1項に基づき、当事者双方のいずれからでも、いつでも解除することができる。

ただし、解除しても将来に向かってのみ契約の効力が消滅する（岡本正治・宇仁美咲「詳解不動産仲介契約」大成出版社P171）。

したがって解除時点までに仲介業者が成約させた契約に対する報酬は、当然に受領することができるものであり、本件は同様の結論を示している。

なお、民法651条2項は「当事者の一方が相手方に不利な時期に委任の解除をしたときは、その当事者の一方は、相手方の損害を賠償しなければならない」としており、これに該当する場合には、仲介業者は、成約すれば得られたはずの報酬額に相当する損害賠償を請求することができる。