

最近の判例から (7)

売買契約が一旦成立した後に契約内容につき当事者間の争いがあったが、仲介手数料全部の請求が認められた事例

(東京地判 平21・1・16 ウェストロー・ジャパン) 新井 勇次

不動産売買を仲介した媒介業者が求めた売主に対する仲介手数料請求について、仲介に係る売買契約が売主・買主間で紛争になり、売主が一定金額を支払う裁判上の和解をした経緯があったとしても、仲介による当該不動産売買契約が一旦成立した以上、また、当該仲介行為に何らかの義務違反もない以上、売主に支払拒絶権はないとして、仲介手数料請求が全部認容された事例（東京地裁 平成21年1月16日判決 認容 ウェストロー・ジャパン）

1 事案の概要

原告Xは、不動産売買・仲介等を目的とする株式会社であり、被告Yは、健康寝具の販売等を目的とする会社である。

Xは、平成19年1月頃、Yから依頼を受けて、その所有する目録記載の各不動産の仲介をし、Yは、Xの仲介のもとに、同月31日、株式会社Aとの間において、次のとおりの売買契約を締結した（以下「本件売買契約」という。）。

①売買代金 4,338万円

②支払方法 手付金216万9千円を契約締結時に支払い、残金を平成19年5月31日までに支払う。

③引渡及び登記手続

平成19年5月31日までに行う。

YはXに対して、本件売買契約の仲介手数料

料として、142万9千円（消費税込み）を平成19年5月31日に支払う旨約した。

ところが、Yは、Aが本件売買契約の残代金の支払いをしていないところ、Xとの間の仲介契約においては、仲介料の支払いは「残金決済時」とされているから、Xの仲介手数料請求を拒否した。

Yは、Xに仲介を依頼するにあたり目録(1)記載の土地（以下「本件土地」という。）について、公簿面積による売買であり、実測面積売買ではないこと、そうでなければ、Yは売買に応じられない旨を予め説明した。

Aから送付された売買契約書、重要事項説明書原案には、「第4条（対象面積）売主及び買主は、本物件の売買対象面積については表記面積とし、実測した面積と差異が生じたとしても売買代金の増減の請求、その他何らの異議を申し立てないものとします。」との記載がされていた。

しかるに、本件売買契約書には「第4条（対象面積）本物件の売買対象面積は、測量によって得られた面積とします。」と記載されており、また、本件売買契約を締結する際には、Xの担当者Cが契約書・重説書のとおりであると説明をただけで、本件売買契約書本文の読上げを省略し、重説書についても読上げも説明もしなかった。

A社は、平成19年5月30日に、「土地現況測量図から約4.11㎡の減少があり、・・・売

買契約書上の面積の一割もの誤差」を理由に合意解除を申し入れた。

そこで、Yは、A社からの契約解除申入れを受けて、同年6月4日、Xに対し、仲介契約を解除する旨の意思表示をし、Yは仲介料の支払義務を負わないと主張した。

これに対して、Xは、YがXに差し入れた仲介手数料支払約定書に記載された残金決済時とは、単なる仲介手数料の支払時期にすぎないとして、Yに仲介手数料の支払義務があると主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示した。

(1) Xが本訴において請求する仲介料請求権は、仲介にかかる売買契約が成立したことにより当然に発生する報酬請求権であり、売買契約締結後に売買当事者に債務不履行等があり、結局売買契約が履行されずに終わったとしても報酬請求権は消滅しないと解される。

XとYとの間で取り交わされた仲介手数料支払約定書には、「残金決済時」に支払いをする旨の記載があるが、これは、通常、売買契約において定まった残金決済時を意味するものというべきであり、別異に解すべき何らの事情も見当たらないから、本件売買契約の残金決済日である平成19年5月31日に仲介料の支払期限も到来するものと解するのが相当である。

(2) 次に、Xに何らかの義務違反があるかについてみるに、本件売買契約のうち、本件土地に関する部分はいわゆる「公簿売買」であって、土地の実測面積に応じて価額を定める「実測売買」（数量指示売買）ではないとみるほかはない。

事前にYに送付された契約書の案文には「第4条（対象面積） 売主および買主は、本物件の売買対象面積については表記面積と

し、実測した面積と差異が生じたとしても売買代金の増減の請求、その他何らの異議を申し立てないものとします。」との記載がされており、これが、本件売買契約書においては「第4条（対象面積） 本物件の売買対象面積は、測量によって得られた面積とします。」と変更されてはいるが、そのことから、その有する意味内容が異なるとも解されない。

現に、A社も、契約の白紙解除の申し入れをしたものの、Yに拒否されたので、売買契約は有効に成立していることを前提にYと交渉していた旨を訴状に記載しているところであり、A社の提起した訴えにおいても「実測売買」であることを前提としてはいない。

(3) そうすると、仮に売買契約当日にXのした売買契約書の読上げや重要事項の説明が不十分であって、宅建業法違反の点はあるとしても、公簿売買であるとの点はYの希望どおりなのであり、その説明が不十分な点により、売買契約に無効事由があるということとはできない。

Yは、仲介契約を解除した旨主張するが、仲介報酬請求権は本件売買契約締結によって既に発生しているのであり、本件売買契約に瑕疵がない以上、解除の意思表示によって仲介報酬請求権を消滅させるものではない。

3 まとめ

本判決は、契約が一旦成立した以上、媒介業者の報酬請求権は発生していると判示している点は妥当な判断と言えよう。

ただし、本件は売買契約書の読上げや重要事項の説明が不十分だったという媒介業者の宅建業法違反により生じたものである。宅建業法を遵守することは、紛争防止の観点からは、顧客や取引の相手方の利益のみならず、媒介業者のためでもあることを再認識すべきである。
(調査研究部主任調整役)