

最近の判例から (16)

契約解除に責任のある買主が報酬返還特約に基づき 支払済の仲介手数料の返還を求めることは権利の濫 用に当たるとされた事例

(東京地判 平21・3・9 ウェストロージャパン) 周藤 利一

売買契約解除時には受領済み報酬金を返還するとの特約の下に、被告を仲介者として、不動産を買い受ける契約を締結し、約定報酬金の半額を支払った原告が、その後売買契約の解除に伴い被告には報酬金保持の法律上の原因がなくなったとして、その返還を求めた事案において、本件特約は、原因の如何を問わず、本件売買が解約、解除された場合には、約定報酬金の支払請求権を放棄し、受領済報酬金も返還する旨のものと認められるが、本件売買契約が履行不能となったことについて専ら責任を有する原告が、本件特約の存在を理由に支払済みの報酬金の返還を請求することは、権利濫用として許されないとして棄却した事例（東京地裁 平成21年3月9日判決 請求棄却 ウェストロージャパン）

1 事案の概要

原告は、マンションの分譲販売等を事業とする会社であり、被告は、不動産の仲介事業等を目的とする会社である。

原告は、本件不動産を含む地域で計画されていた再開発に参加することとし、平成17年6月14日、S社との間で、本件不動産を代金額7億5,000万円、支払時期は契約締結時に手付金1億円、同年7月29日残額支払の内容で買い受ける旨の売買契約を締結した。

原告と被告は、同日、本件不動産売買のた

めの一般媒介契約を締結し、報酬金額を2,368万8,000円（消費税込み）、報酬金支払時期を契約時に半額、決済時に半額とする旨定め、被告が本件売買契約の仲介を行った。

原告と被告は、本件媒介契約締結に際し、本件売買契約が解約、解除された場合には、約定報酬金の支払請求権を放棄し、受領済報酬金も返還する旨の特約を締結したが、原告は、不動産購入に際して仲介業者との間の媒介契約を締結するにあたっては、常に本件特約と同様の条項を付加してきたものであり、被告代表者もこれを了解した。

原告は、本件再開発プロジェクトのための資金調達が滞り、7月29日、S社に対し、本件不動産の残代金を支払わなかった。

S社は、原告に対し、催告なしに、同年8月1日到達の書面をもって、本件売買契約を解除する旨の意思表示をし、契約解除理由として、原告が残代金の支払をしなかったこと、原告代表者が同年6月28日に覚せい剤取締法違反容疑で逮捕され、本件再開発プロジェクトの共同実行者としての適性を欠いていることを挙げた。S社は、同年12月18日、本件不動産をZ社に売却し、登記手続を経由した。

原告は、S社を吸収合併したR社に対し、平成18年7月11日、S社の本件解除通知は、無催告であるために無効であるとして、本件売買契約の履行を催告し、平成19年7月18日、

S社の転売により本件売買契約が履行不能となったことを理由に、同契約を解除する旨の意思表示をした。

そして原告は、同年6月27日ころになって初めて、被告に対し、本件売買契約が解除されたことを理由に、支払済みの約定報酬金半額の返還を求める催告書を送付し、同年7月26日、被告に対して本訴を提起した。

2 判決の要旨

(1) 本件売買契約上、履行遅滞があった場合には、催告の上で契約解除がなし得ることが明記されているので、S社から原告に対する本件解除通知は、客観的には無効である。

しかしながら、この時点の原告は、残代金を支払って本件不動産を取得したとしても、これに引き続く本件再開発プロジェクトを遂行していくだけの資金の目処が全く立っていない状態にあったため、本件売買契約の残代金の支払をする意思を有しない旨をS社に伝え、現に支払期日における残代金支払を怠ったものであり、支払期日を経過した時点の原告が、履行遅滞のみならず、履行拒絶の状態に至っていたことは明らかである。

そして、S社からの一方的な無催告解除の意思表示がなされた後も平成18年7月11日まで異議を述べたり、自ら履行意思があることを示したり、本件売買契約の履行を求めなかった原告の対応は、既に資金力不足が確定していたために、契約遂行の意思がなく、本件再開発プロジェクトからも撤退する意思を有していたことの現れと解すべきである。

そうすると、S社が本件売買契約は有効に解除されたものと理解したのも、やむを得ないことというべきである。

(2) 本件特約に従えば、原則として被告には、その受領済み報酬金について、原告に対する返還義務がある。

しかしながら、本件売買契約が終了した原因があくまでも原告自身の行動にあったことは明らかである。

また、本件特約は、専ら自己に有利な条件となることを企図した原告の希望によって付加されたものであること、被告は、通常の仲介業者として期待されるべき程度の義務は、履行したものと解されること、そして仲介契約により本件売買契約が成立した以上、その後それが約定どおり履行されるか否かについて、被告において責任が持てる立場ではなかったこと、原告が支払済報酬金の返還を求めたのは、本件媒介契約から2年以上経過後であった等の事情を併せ考えると、原告が本件特約の存在を理由に支払済みの報酬金の返還請求をすることは、信義にもとり、権利濫用として許されないものというべきである。

3 まとめ

売買契約が成立することによって、仲介手数料（報酬）の請求権が発生するが（最三小判昭38.2.12最集民事64号405頁等）、報酬額は通常、売買契約が成立し、かつ、その履行がなされ、取引の目的が達成された場合を想定してその金額が定められているものと解するのが相当であるから、売買契約成立後、合意解約、債務不履行等の事由の如何を問わず、契約の履行がされず、目的を達しなかった場合には、売買契約が成立したという一事をもって報酬の全額の請求をすることはできない（最判昭49.11.14最集民事113号211頁）。このような場合の報酬額については、当事者間に特段の合意がある場合には、これに従うべきである。

本件でも売買契約の解除、解約時の報酬返還特約があったが、買主の返還請求が信義則違反、権利濫用として認められなかった。仲介業者として参考になる事例判決である。