

最近の判例から (3) - 媒介報酬請求権 -

融資の一部否認により媒介契約が失効したとする買主の主張が否定され、媒介報酬の請求が認められた事例

(東京地判 平22・8・31 ウエストロー・ジャパン) 村川 隆生

媒介業者の媒介報酬の請求に対して、買主が融資利用特約の定めにより融資の一部が否認された時点で媒介契約は失効しているとして主張して、媒介手数料の支払について争われた事案において、当該規定は媒介契約を解除することができる旨の規定ではないとして、媒介業者の媒介報酬請求を認容した事例（東京地裁 平成22年8月31日判決 原判決変更 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成21年11月21日、Xは宅建業者Yとの間で、中古マンション（以下、「本件不動産」という）の媒介を委託する一般媒介契約を締結し、Yの媒介において、本件不動産の売買契約が成立したときには、XはYに対し、媒介報酬告示の上限額を支払うことを約した。

同日、XはYの媒介によって、売主Aと売買代金1450万円とする売買契約を締結した。

なお、本件売買契約には「平成21年11月30日までに融資の全部又は一部について承認が得られないときは、買主は、同年12月4日までは本件売買契約を解除することができる」旨の規定がある。Xは、800万円の融資申請を行ったが、同年11月28日ころ、申込金融機関から、200万円減額された600万円しか融資できない旨の通知を受けた。

融資の減額通知を受けて、Yは、X及びAとの間の調整を行い、同年12月7日、本件不

動産の売買代金を1350万円に減額する合意を取り付けた。同日、決済・引渡し及び移転登記手続を行い、YのXに対する本件媒介契約に係る手続は完了した。

売買代金の減額合意により、YのXに対する報酬額は48万円余に変更されたが、同月7日、Yは報酬額を30万円に減額することを承諾した。Xは、同月25日、報酬の一部20万円を支払ったが、10万円の支払がないことから、Yは10万の支払を求めた。

これに対し、Xは次のように主張（抗弁）して争った。

(1) 融資金額の減額による媒介契約の失効

ア 本件売買契約には「平成21年11月30日までに融資の全部又は一部について承認が得られないときは、買主は、同年12月4日までは本件売買契約を解除することができる」旨の規定がある。

イ Xは、800万円の融資の申請を行っていたが、融資額が200万円に減額された。

ウ よって、上記定めに従い、融資額が減額された時点で本媒介契約は失効した。

(2) 報酬額を0円とする合意の成立

融資額が減額となったため、Xは、Yの担当者に対し、不動産の購入は難しいと述べたところ、Yの担当者は、同年11月29日ころ、仲介報酬額は0円でよいと述べたものであり、同日、Yの担当者とXは、本件媒介契約に基づく報酬を0円とする旨の合意をした。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、媒介業者の媒介報酬の請求を認容した。

＊判決文中、被控訴人をX、控訴人をYとする。

(1) 融資金額の減額による媒介契約の失効の主張について

証拠によれば、本件売買契約には、融資承認最終予定日である平成21年11月30日までに融資の全部又は一部について承認が得られないときは、買主は、同年12月4日までは本件売買契約を解除することができる旨の規定(13条)があることが認められる。

しかし、上記規定は、本件不動産の購入のための融資について承認を得られない場合に、Xが本件売買契約を解除できることを定めたものであって、本件媒介契約を解除することができる旨の規定ではない。また、Xが、上記規定に基づいて本件売買契約を解除したとは認められず、仮に本件売買契約が解除されたとしても、これをもって直ちに本件媒介契約の効力が失われるものではない。従って、Xの主張は失当であり、理由がない。

(2) 報酬額を0円とする合意の成立の主張について

Xの主張の事実を認めるに足りる証拠はない。また、同事実が認められたとしても、Yの担当者が、本件媒介契約に基づく報酬額を0円とする合意をする権限を有していたことについて主張立証がされていない本件においては、上記合意の効果がXに帰属するということはできない。従って、Xの主張は理由がない。

以上によれば、その余の点について判断するまでもなく、Xは、Yに対し、本件媒介契約に基づき、その報酬のうち、10万円を請求することができる。

3 まとめ

本件は、融資が一部否認されたが、買主は融資利用特約による契約の解除を選択せず、売買代金の減額による契約の続行を望み、決済・引渡しも終了している。更に、報酬の一部も支払っている。そうすると、買主の①媒介契約の失効、②媒介報酬0円の合意存在の主張には首をかしげざるを得なく、本来、裁判上で争うような内容でもなく、当然の判決結果であるといえる。

買主が購入資金の一部を金融機関等からの借入金としているときには、売買契約書には「融資利用特約」が付されるのが通常である(取引の安全のため特約は欠かせない)。その特約は、①「融資承認が得られる」ことを契約成立の条件とする場合(停止条件付契約)、②「融資承認が得られなかった」とときには、契約が解除となるとする場合(解除条件付契約)の二通りがある。実務では②の解除条件で、かつ、本事案での特約と同様の「買主に契約解除の判断をゆだねる」解除権留保型が一番多くみられる。

(媒介報酬受領時期等の実務上の注意)

実務においては、①の停止条件付契約の場合、条件が成就しないと契約の効力が発生しないことから、それまでは媒介業者の媒介報酬請求権も発生しない、つまり、条件が成就(「融資承認」)しなければ報酬を受領することはできないこと、②の解除条件付契約の場合、条件が成就(「融資の全部又は一部の否認」)すると契約が解除になり、それと同時に、媒介業者の媒介報酬請求権も消滅することから、媒介業者は受領済みの手数料は返還しなければならないことに注意が必要である。

(調査研究部上席主任研究員)