

最近の裁判例から (3)－媒介報酬請求権－

買主の債務不履行により売買契約が解除された場合でも、媒介業者は売主に媒介報酬を請求できるとした事例

(東京地判 令 4・11・10 2022WLJPCA11108010) 西崎 哲太郎

売買契約成立後、買主の債務不履行により契約解除となり、売主が媒介業者に対する媒介報酬の支払を拒んだ事案において、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務は補助的業務であり、媒介業者の報酬支払請求権に影響を与えないとして、媒介業者による報酬支払請求を認容した事例。

払うべき報酬がある場合、本契約第11条（手付解除）または第12条（契約違反による解除）による解除がなされた場合は、売主および買主は未払残額をすみやかに仲介業者に支払う。（注. 以下「本件報酬特約」という。）

1 事案の概要

売主Y（個人・被告）は、平成30年12月15日、媒介業者X（法人・原告）と、以下の定めのある一般媒介契約（以下、本件媒介契約という。）を締結した。

- Xの媒介によって売買が成立したときは、Xは、Yに対し報酬を請求することができる。ただし、売買契約が停止条件付として成立したときは、Xは、その条件が成就した場合にのみ報酬を請求することができる。
- 媒介報酬は、決済時に全金を受領するものとする。

Yは、平成31年2月18日、Xの媒介（両手）により、買主Aとの間で本件土地を1億2,500万円とする売買契約を締結し、手付金1250万円を受領した。本件売買契約には媒介報酬に関して以下の特約条項があった。

- 売主および買主がこの取引を代理または媒介した宅地建物取引業者に支

Aが銀行から融資を受けられず、残金1億1250万円を支払わなかったため、YはAの債務不履行を理由に契約解除し、手付金1250万円を没収した。

その後、XがYに約定の媒介報酬411万円余の支払を求めたが、Yは、「Xが媒介契約に定められた登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行う債務を履行していない」「本件媒介契約は、残代金が全額支払われることが停止条件になっている」などと主張して媒介報酬の支払を拒んだため、Xが本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を全額認容した。

(本件媒介契約の履行の有無)

(1) 一般に不動産売買についての媒介契約は、対象不動産の売買についての媒介を委託する準委任契約と解されるところ、その目的は、対象不動産についての売買契約を成立させることにある。仮に売買契約成立後に媒介業者が行うべき業務があったとしても、通常は補助的な業務にすぎない。不動産売買の媒

介契約は、原則として売買契約が成立することによって、その委任事務を履行したものとして、その報酬支払請求権が発生するものというべきである。

(2) Yは、媒介契約の目的は、単に売買契約の成立にとどまるものではなく、その履行の完了まで含むものであるとして、本件売買契約の履行が完了しない限り、Xの報酬請求権は発生しないと主張するが、本件売買契約に係る「登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務」はXの補助的業務であり、報酬支払請求権の発生に影響を与えるものではない。

(3) 媒介業者の媒介行為によって、いったん売買契約が成立した後に売買契約が解除された場合、媒介業者は委託者に対して報酬を請求することができるか問題となるが、本件売買契約書には、本件報酬特約が記載されていることからすれば、本件媒介契約において、本件売買契約が解除された場合における報酬額等について、既に発生した報酬支払請求権は何ら影響を受けるものではなく、報酬の支払期限を売買契約の解除後速やかに支払うことに合意したものと認められる。

したがって、Xは、Yに対し、本件媒介契約に基づく報酬を請求することができる。

(売買代金が支払われること等が仲介報酬支払の条件であるか)

(1) Yは、①本件媒介契約は、残代金が全額支払われることが停止条件になっている、②本件売買契約は、買主が銀行から融資を得ることが停止条件になっているところ、これらの条件は成就していないから、Xは仲介報酬を請求することはできないと主張する。

(2) しかしながら、媒介契約の性質は、対象不動産に係る売買契約を成立させることを目的とする準委任契約であり、原則として売買契約の成立によって、その委任事務の履行をしたものとして報酬請求権が発生する。

そうすると、本件支払約定書に「登記決済時」に仲介報酬を支払うことが記載されていることをもって、本件売買契約の履行の完了を停止条件としたものと解するのは相当ではなく、報酬の支払時期について、不確定期限を定めたものと解するのが相当である。

そして、不確定期限の定めがある場合、期限到来事由の不発生が確定したときにも期限が到来するところ、本件売買契約が解除された場合、「登記決済」の不発生が確定するために期限が到来することになる。したがって、本件売買契約が解除された場合には、最終決済が行われないことが確定した解除時にXは媒介報酬を請求することができる。

上記②について、Y自身、本件売買契約に基づいて受領した手付金を取得しており、本件売買契約が有効に成立したことを前提として行動している。また、融資に関する条件は、本件融資特約で規定されているところ、本件融資特約に基づく解除は、買主が融資を得ることができない場合、融資特約による解除期日までの間であれば、本件売買契約を解除することができるとの規定であって、買主が融資を得ることを本件売買契約の停止条件としていると認めることはできない。

3 まとめ

本裁判例が判示するように、媒介契約の目的は対象不動産についての売買契約を成立させることにあり、売買契約が有効に成立すれば、特約のない限り、報酬請求権は発生し、契約後に売買当事者によって売買契約が解除されても、一旦発生した報酬請求権は失われないということが原則である。

本事例では、媒介業者の報酬請求権を制限するような特約やその対象となる事実がないと認定されたものと思われる。

(調査研究部上席調整役)