

紛争事例 No. 2-3-4 売買契約が買主の手付放棄により解除された場合の媒介報酬請求

売主の委託を受けた宅建業者の媒介により締結された土地売買契約が、買主の手付放棄によって解除された場合、当該業者は、約定の報酬全額を請求することはできないが、商法第512条により手付金の半額に相当する報酬額を請求することができることとされた事例

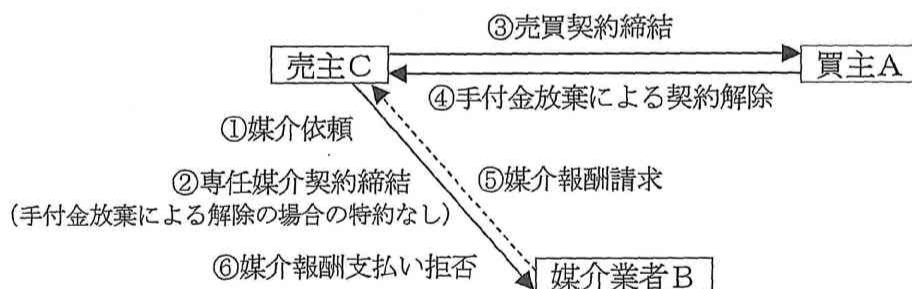
福岡高裁那覇支部・判決平成15.12.25
1 審那覇地裁・判決平成15.7.8
判例時報1859号73頁、判例タイムズ1153号149頁

1. 紛争の内容

- ① 媒介業者Bは、売主Cから土地売却の依頼を受け、Cとの間で、売却の専任媒介契約を締結した。このB-C間の媒介契約には、土地売買契約が手付金放棄により解除された場合の報酬請求の可否および金額についての特約はなかった。
- ② 前記専任媒介契約に基づき、Bは媒介活動を行い、結果、Cと買主Aとの間で土地売買契約を締結させた。
- ③ しかし、契約締結後、Aは手付金を放棄して売買契約を解除した。
- ④ Bは、本件売買契約成立に係る媒介報酬の支払いをCに請求したが、Cはこれを拒否して争いになった。

2. 紛争関係図 <土地>

売買代金 5億2,455万円
約定媒介報酬額 1,658万6,325円 (3% + 6万円 + 消費税)
手付金 2,000万円



3. 各当事者の言い分

〔媒介業者Bの言い分〕

売買契約はいったん成立しているので、本件媒介契約に基づき、売主に対し、約定媒介報酬額1,658万6,325円 (3% + 6万円 + 消費税) を請求する。

〔売主Cの言い分〕

売買契約は買主側の手付金放棄により解除されたので、報酬を支払う義務はない。

4. 本事例の問題点

- ① 売買契約が買主の手付金放棄によって解除された場合、売主側の媒介業者は、売主に対し報酬を請求できるか。
- ② 報酬の請求ができるとされた場合、報酬金額はいくらになるか。

5. 本事例の結末

裁判所の判断は、一審判決と二審判決で次のように具体的に請求できる報酬金額については大きく分かれたが、媒介業者はその行った媒介行為が売買の成立に寄与した度合いに応じて媒介報酬を請求できることを示した。

- ① 一審判決は、一般に媒介による報酬は、売買契約が成立し、その履行がなされ、取引の目的が達成された場合について定められているものと解すべきところ、いったん売買契約が成立した後、買主からの手付金放棄によって契約が解除された場合には、売主の側からみて売買契約の履行により取引の目的が完全に達成されたとはいえないが、他方、売主としては、手付金相当の利益は取得しているので、その限度では売買契約の目的を一部達成したとみる余地があり、何ら報酬請求権が生じないとするのは衡平を失し、妥当でないとして解した。具体的には、手付金の金額を基準に報酬を請求できると解し、手付金の額2,000万円の3%に6万円および消費税を加えた69万3,000円の報酬請求を認めた。
- ② 二審の本判決では、一般論としては一審判決と同様の見解に立ち、手付金放棄によって売買契約が解除された場合には本件媒介契約上の報酬額についての合意は適用されないと解するのが当事者の合理的意思に合致すると判断した。そのうえで、報酬につき特約がない場合でも、媒介業者Bは商法第512条に基づき、相当な報酬を請求できるとして、本件における報酬額としては、手付金の額の半分に当たる1,000万円が相当であるとした。

6. 本事例に学ぶこと

- ① 媒介契約を締結するときは、口頭ではなく、必ず媒介契約書を作成し依頼者に交付すること。その際には、報酬に関する取り決めも必ず記載しておくこと、さらに、売買契約が解約手付または債務不履行によって解除された場合の報酬の定めも記載しておくことが大切である。
- ② 売買契約が解約手付または債務不履行によって解除された場合の媒介業者の媒介報酬については、一般に、報酬額の定めがあればそれに従うが、特約がない場合に業者の受け取るべき報酬額は、取引額、媒介の難易、期間、労力その他諸般の事情を斟酌して定めるべきという判例があるので（最高裁昭和43年8月20日判決：民集22巻8号1677頁）、参考とされたい。

また、その他斟酌される諸般の事情とされるものとしては、例えば委託者が、当該解除によって実際に得た利益の多寡などが考えられる。

7. 参考

- 業法第34条の2（媒介契約）・・・328頁以下参照
- 商法第512条（報酬請求権）

[RETI0 59-058]

【参考】 商法第512条「報酬請求権」
第512条 商人がその営業の範囲内において他人のために行為をしたときは、相当な報酬を請求することができる。