

事例39 個人買主一手付放棄による契約の解除と媒介手数料

手付金を支払って中古マンションを購入する契約を締結したが、家庭内の事情により手付金を放棄して契約を解除することにした。媒介手数料は契約時に半金支払っているが、残り半金の手数は支払う必要があるか。

●事例の考え方

宅建業者は、宅建業者の媒介により契約を成立させたときには、依頼者に対して、媒介契約において約定した媒介報酬（媒介手数料）を請求することができます（媒介報酬請求権の発生）。

媒介報酬の受領時期及び支払方法は、契約の約定によりますが、宅建業法等の法令による制限はありませんので、契約成立時に全額を受領することもできます。しかし、媒介業者の業務は契約を成立させたことで終了するわけではなく、決済・引渡しに向けて当事者の義務の履行の補助を行い、取引を安全に完了させる責務がありますので、媒介報酬は、契約時に半金、取引終了時に半金を受領することが望ましいと考えられます。

媒介業者の媒介行為の不備やローン特約等によって契約が解除になった場合には、媒介報酬請求権は消滅し、受領した媒介報酬は返還しなければなりません。手付解除や契約違反等の当事者間の事由により契約が解除となった場合は、媒介報酬請求権は消滅せず、契約が解除された時点で依頼者に対して媒介報酬全額の請求をすることが可能です。しかし、手付放棄により契約が途中で解除された場合、媒介業者の業務は当初予定された業務量より少なくなることから、裁判上で争われた場合、報酬額が減額されるのが通常です。裁判所は、媒介業者の業務量に応じた報酬を算定します。

したがって、本件媒介業者には残り半金についても報酬請求権があるとはいえませんが、その支払額について買主と話し合う必要があると思われます。

◆参考判例◆

■契約締結後、債務不履行を理由に解除された場合であっても報酬請求権は失われないとされた事例 【東京地裁 S56. 6. 24】

媒介によって売買契約が一たん成立した以上、その後売主もしくは買主の債務不履行によって売買契約が解除されたとしても媒介人の媒介手数料支払請求権には何らの消長を及ぼすものではないと解される。本件売買の経緯その他諸般の事情を考慮するならば本件において原告（媒介業者）の請求し得べき手数料額は原告の主張する売買価格の3%が相当と認められる。

■1棟売りのマンションの売買契約が当事者の事情により解除となった事案で、媒介業者の買主に対する未払分（半金）の報酬請求が一部認められた事例

【東京地裁 H23. 1. 20】

媒介によりいったん売買契約が成立したときは、その後依頼者の責めに帰すべき事由により契約が履行されなかったときでも、一定額の報酬金を依頼者に請求し得る旨約定していた等の特段の事情がある場合は格別、一般に媒介による報酬金は、売買契約が成立し、その履行がされ、取引の目的が達成された場合について定められていると解するのが相当である（最高裁 S49・11・14）。本件では、当該約定はされていない。そうすると、媒介の目的である売買契約が解除によって終了した場合の定めがないことになり、その請求可能額は、商法512条に基づき、契約履行時における合意報酬額たる金額を上限として、本件売買契約の取引額、媒介業務の難易、期間、労力さらには売買契約が履行されずに終わった事情など、その他諸般の事情を斟酌して定めるべきである（最高裁 S43・8・20）。

（既に支払われた半金4100万円余に加え1000万円を報酬金額として認容）

■売買契約が、買主の手付金の放棄によって解除された場合に、媒介業者は、媒介契約書における約定の報酬全額を請求することはできないが、商法512条により相当の報酬額を請求することができるとされた事例 【福岡高裁 H15・12・25】

手付金放棄によって売買契約が解除された場合には報酬額についての合意は適用されないと解するのが本件媒介契約の当事者の合理的意思に合致するというべきである。そうすると、本件媒介契約に基づいて媒介業者が買主に請求できる報酬の額については、当事者間の合意が存在しないことになるが、報酬についての特約がない場合でも、媒介業者が相当報酬額を請求できると解される（商法512条）。本件における相当報酬額については、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である。

（売買代金5億2455万円に対し1000万円を報酬額として認容）

◎商法512条（報酬請求権）

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。