

弁護士法人福岡法律事務所

代表弁護士福岡則博、弁護士尾崎悠吾、弁護士松村隆志

〒665-0845 兵庫県宝塚市栄町2丁目2番1号ソリオ3(5階)

TEL: 0797-87-5606 FAX: 0797-87-7160

HP: <https://www.fukuma-law.com/>

Mail: office@fukuma-law.com

執筆: 弁護士尾崎悠吾



Legal F : Forces for Friends, Families and Fortunes (友人、家族、財産を守る力)

売買契約が解除された場合における不動産仲介業者の報酬請求について

1. 宅地建物の売買の**仲介契約**は、売買契約の成立に向けて斡旋するという事実行為の委託を内容とする契約であり、法的性質は**準委任**(民法656条)とされています。そして、仲介業者(宅建業者)の報酬は、売買契約を成立させたという「**成果**」の**対価**であり、売買契約が成立しなければ報酬請求はできないとされています。
2. では、**仲介業者の仲介行為により、売買契約が締結されたものの、その後、売買契約が解除され、履行(代金支払・移転登記・引渡)がされなかった場合、仲介業者は報酬請求ができるでしょうか。**
3. この点、売買契約の履行を報酬請求権の発生のための停止条件とする旨の特約がある場合には、この特約により、報酬請求権は発生しません。
他方、売買契約が成立した後解除された場合であっても**約定報酬額**の請求ができる旨の特約がある場合には、このような特約も原則として有効とされており、報酬請求が認められます(但し、事案によっては消費者契約法10条や権利濫用等により、請求が制限されることがあります)。
4. また、仲介業者が業務上の注意義務に違反し、仲介行為に瑕疵があった結果、売買契約が解除された場合には、報酬請求権が発生しない、又は、委託者の仲介業者に対する損害賠償請求権との相殺により報酬請求が認められないとされています。
5. それでは、明確な特約がなく、仲介行為の瑕疵も認められない場合には、どうでしょうか。
一般的には、**仲介行為により売買契約が成立した以上、その後の事情によって報酬請求が一切できなくなるものではないとされています。**
6. もっとも、最高裁昭和49年11月14日判決は、「仲介人が宅地建物取引業者であって、依頼者との間で、仲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う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**仲介による報酬金は、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**」とし、「**本件報酬金…も、特段の事情のないかぎり、…取引の目的が達成されたときにのみ請求しうる**」としました。
7. しかしながら、その後の下級審裁判例においては、上記最高裁判決が言う上記「**特段の事情**」が認められず、かつ、売買契約が解除され、「取引の目的が達成されていない」事案につき、**約定報酬の請求は否定しつつも、商法512条に基づく相当額の報酬請求を肯定している事例**があります(東京地裁平成21年2月26日判決、東京地裁平成23年1月20日判決、東京地裁平成28年12月21日判決、名古屋高裁平成29年8月31日判決等)。
8. 裁判例では、**売買契約の解除原因が、手付解除(留保された解除権の行使)**という仲介業者が予測できたものであったか、あるいは、**合意解除や、委託者又は売買の相手方の債務不履行による解除**という仲介業者が予測し得ないものであったかという観点や、**仲介行為の具体的な内容、委託者が受領した手付金の金額等の諸般の事情を考慮して、約定報酬又は商法512条に基づく相当額の報酬の請求の可否及び報酬額が判断されています。**
9. 仲介業者としては、仲介業者の帰責事由によらずに売買契約が解除された場合の報酬に関して、**媒介契約書に明記しておいた方がよい**と言えるでしょう。