

# 民法・宅建業法 に強くなる

## 不動産売買契約の解除と 媒介報酬請求権

みらい総合法律事務所 弁護士 水村 元晴

【質問1】当社は、買主側の媒介事業者として媒介行為を行った結果、不動産売買契約が成立しました。ところが、決済日まで買主が売買代金を用意できなかったため、売買契約が解除されてしまいました。この場合、当社は、買主に対し、媒介報酬を請求することができますか？

### 今回のご相談

【質問2】同様に、売買契約成立後に、買主が手付放棄により売買契約を解除してしまうこともありましたが、この場合も当社は、買主に対し、媒介報酬を請求することができますか？

### 【回答】

「質問1」については、買主の責めに帰すべき事由により売買契約が債務不履行解除された場合には、媒介事業者は、媒介報酬を請求することができます。

「質問2」については、手付解除の場合、媒介事業者は媒介報酬を求めるとはできませんが、全額ではなく、媒介報酬の請求は、媒介業務の進行の程度に応じた相当額にとどめるべきでしょう。

### 【解説】

#### 1 売買契約の債務不履行解除と媒介報酬

媒介事業者の媒介により売買契約が成立した場合、「媒介契約」の目的は達成されたこととなります。媒介事業者の報酬請求権は売買契約成立時に発生しますので、売買代金の決済前であつ

ても、委託者には媒介事業者に対する報酬の支払義務が発生します。

従って、売買契約の成立後に契約が解除されたとしても、解除の原因が媒介事業者の媒介行為とは無関係である場合、媒介事業者の報酬請求権には影響が及ばず、媒介事業者は、媒介報酬を請求することができます。

一方、媒介事業者の債務不履行が原因で売買契約が解除された場合、媒介行為によって売買契約が成立したという報酬請求権の要件を満たさなくなります。よって、この場合は、媒介事業者は、媒介報酬を請求することができないこととなります。

なお、「媒介事業者の債務不履行」とは、例えば、媒介事業者の重要事項説明義務違反などが考えられます。

#### 2 ローン解除の場合

(1) 一般的に不動産は高額であるため、多

### 4 まとめ

「質問1」は、決済日までに買主が売買代金を用意できなかったために売買契約が解除されたケースですが、売買代金を用意できなかった原因が買主の責に帰すべき事由による場合、媒介事業者は、媒介報酬を請求することができます。

これに対し、売買契約にローン特約条項が設けられており、買主の返済能力や対象不動産の担保不足などが原因で融資の承認が得られなかったがために買主がローン特約条項に基づき売買契約を解除した場合は、媒介事業者は、媒介報酬を請求することができます。



イラスト：おのひろゆき

売買契約を締結した後、売買契約書を金融機関に提出してから開始されることとなります。

そのため、場合によっては、売買契約の締結後に融資の申込みをしたものの、買主の返済能力や対象不動産の担保不足などが原因で承認が得られないこともあります。この場合、買主が売買契約から無条件で離脱できないとすると、買主は、売主から債務不履行責任を追及される可能性があり、これを避けるため、買主が不動産の売買契約の締結そのものを躊躇してしまう事態に陥りかねません。そこで、このような事態を避けるために、多くの不動産の売買契約では、「買主が融資の承認を得られなかった場合、買主は、売買契約を白紙解除することができる」というローン特約条項が設けられています。

(2) 買主がローン特約条項に基づき売買

「質問2」は、買主が手付放棄により売買契約を解除したケースですが、媒介事業者は、媒介報酬を全額請求するのではなく、媒介報酬の請求は、媒介業務の進行の程度に応じた相当額(通常は媒介報酬の半額程度になると考えられます)にとどめるべきです。

媒介報酬については、不動産売買の媒介契約においてトラブルが発生しやすい分野の一つといえます。

媒介事業者としては、不動産の売買契約が解除された場合に媒介報酬請求権はどうなるのか、あらかじめ知識として把握し、無用なトラブルを生じさせることのないよう、十分に気をつけておくべきでしょう。

契約を解除した場合は、売買契約はそもそも不成立であった場合と同視することができません。

よって、この場合、媒介事業者は委託者に対する報酬請求権を失うため、媒介報酬を請求することができません。

従って、媒介事業者が売買契約成立時に委託者から媒介報酬を受領していた場合は、媒介事業者は、媒介報酬を直ちに返還しなければなりません。

### 3 手付解除の場合

(1) 先ほど述べたとおり、媒介事業者の報酬請求権は、売買契約成立時に発生し、その後、売買契約が解除されたとしても、解除の原因が媒介事業者の責に帰すべき事由によるものではない限り、媒介事業者の報酬請求権には影響が及びません。

従って、手付解除の場合は、解除の原因が媒介事業者の責に帰すべき事由によるものではないため、媒介事業者は、媒介報酬を請求することができると思います。

(2) しかし、手付解除をした買主は、手付金相当額をすでに<sup>しゅつせん</sup>出捐しています。そのため、これに加えて買主に媒介報酬を負担させるのは、いささか酷であるといえます。

また、売買契約の当事者や媒介事業

### 用語解説

#### 【ローン特約】

▶ 不動産の買主が、金融機関やローン会社からの融資を前提として、不動産を購入しようとしているとき、融資を受けることができないければ、不動産の購入自体がなくなる可能性がある。

そのため実際の不動産取引では、あらかじめ予定していた融資が金融機関等によって承認されなかった場合には、買主は不動産を購入する契約を解除して、契約を白紙に戻すことができるという特約を盛り込むことがある。こうした特約を「ローン特約」と呼んでいる。

#### 【手付流し】

▶ 売買契約成立時に買主が売主に解約手付を交付している場合において、買主が手付を放棄することにより、契約を解除することを「手付流し」という。

この手付流しによる契約解除では、買主は手付相当額以外の損害賠償を支払わなくてよいとされている(民法第557条第2項)。

不動産用語集 **RE**.Words より抜粋  
©不動産流通研究所提供。https://www.re-words.net