

○媒介契約を交わしていない当事者に対する報酬請求は



媒介契約を交わしていない当事者に対して報酬を請求しようと思うのですが、この請求は認められるのでしょうか。



宅地建物取引業者が一方からのみ媒介契約を交わして媒介をし、その結果不動産取引契約が成立した場合に、その宅地建物取引業者が、媒介契約を交わしていない当事者に対して報酬請求が認められるか否かについては争いがあります。

媒介契約のない当事者に対する報酬請求

過去の判例では肯定説と否定説がありますが、少なくとも宅地建物取引業者側の「委託を受けない者のためにする意思」が客観的態様から認められない限りは、報酬請求は認められないとされています（最判昭50・12・26判時802・107）。

なお、明確な文書による買取依頼はありませんでしたが、土地の買収が開発業者のためと認めることができる場合、不動産業者は、開発業者に対して、商法512条（報酬請求権）に基づき報酬を請求できるとした事例（東京地判平13・10・18金商1155・54）がありますが、業者間の事後の紛争を未然に防止するためには、依頼内容を記載した書面を作成しておくことが大事なことはいうまでもありません。前掲「○媒介契約に関する宅地建物取引業法の規制は」で解説したように、売買の場合には宅地建物取引業法34条の2は、書面による媒介契約締結を義務付けています。

MEMO

■民法（債権法）改正論議と媒介契約の性質

媒介契約の法的性質については従前、民事仲立、商事仲立、準委任等の説があり、今回の改正論議の中でも定義化が検討されましたが、結局、媒介に関する定義は見送られました。しかし、定義化が見送られた理由は、準委任であることを前提としたものなので（部会資料46〔86頁〕）、今後の媒介実務が論議される際に影響があると思います。準委任を前提とした場合、善管注意義務や忠実義務が問題とされます。準委任契約について解釈上認められている忠実義務についても留意して検討されましたが（部会資料46〔49

頁))、最終的に明文化が見送られました。しかし、いずれにしても、例えば、両手の媒介のように双方から媒介の依頼を受ける場合などには、双方の当事者との間できちんと媒介契約を締結したり、一方の利益に偏することのないようにするなどの義務が従前にまして要求されるようになると思われます。そして、その媒介契約がない場合には、報酬請求が原則否定される方向で運用されることになるでしょう。業界をあげた留意が必要です。

参考判例

- 売主又は買主の一方からのみ仲介の委託を受けた宅地建物取引業者による仲介行為で契約が成立した場合に、委託を受けない当事者に対し当該業者が商法512条に基づく報酬請求権を取得するためには、客観的にみてその当事者のためにする意思をもって仲介行為をしたと認められることが必要で、単に委託者のためにする仲介行為の反射的利益が、委託をしない当事者に及ぶだけでは足りないとした事例（最判昭50・12・26判時802・107）
- 不動産の仲介業者が、宅地造成開発業者の下請業者の依頼によって開発予定地内の土地を買収した場合、当該土地が開発計画の区域内において極めて重要な位置を占める土地であり、開発業者も買い取りたい意向を持っていたなど諸般の事情の下においては、当該土地の買収は宅地造成開発業者のためにしたものと認めることができ、仲介業者は、開発業者に対し、商法512条に基づいて相当額の報酬を請求することができるとした事例（東京地判平13・10・18金商1155・54）

2 契約の解除、クーリング・オフ

○債務不履行を理由に売買契約を解除するための要件は



売買契約において、買主が決済日に代金を準備できない見込みとなりました。売主としては、決済日を過ぎたら契約を解除したいと考えているのですが、単に解除の意思表示をすれば足りるでしょうか。



債務不履行を理由に解除するためには、単に期限が経過するのみならず、相手方に対して、自己の債務の履行を提供するとともに、相当の期間を定めて履行を催告する必要があります。

1 説明すべき契約の解除に関する事項

宅地建物取引業者は、重要事項として「契約の解除に関する事項」を買主に書面を交付して説明する義務があります(宅建業35①八)。具体的には、債務不履行(契約違反)による解除、手付解除、物件の滅失・毀損による解除、瑕疵担保責任による解除、ローン特約による解除、反社会的勢力の排除条項に基づく解除、その他特約で定めた解除や解除条件などを説明することになります。

2 契約違反を理由に解除するための要件

売買契約において、当事者の一方が債務を履行しないために契約を解除するに当たって、留意すべき点があります。

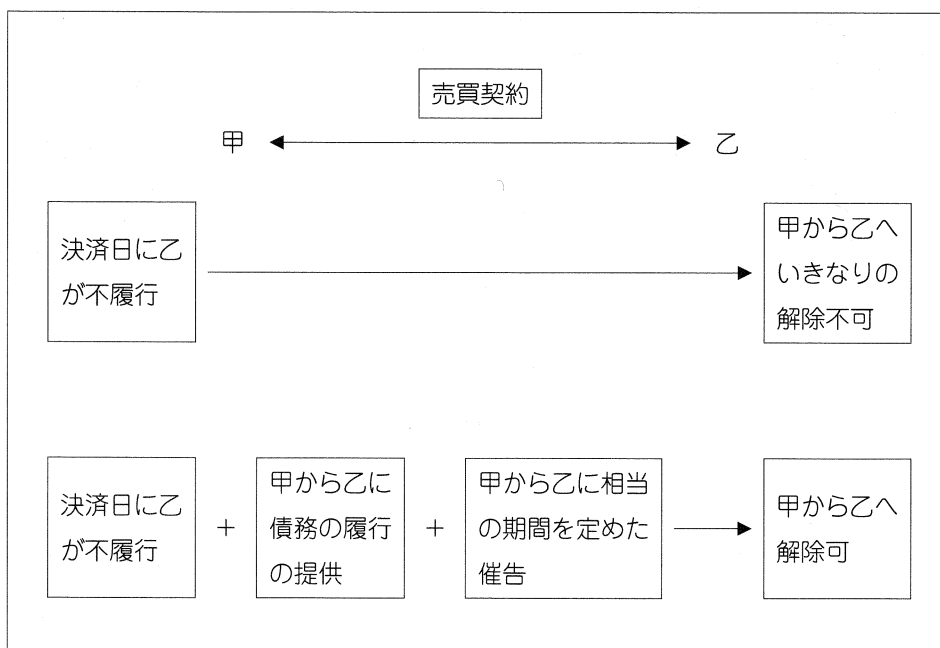
実務において、売買契約の一方当事者が決済日に債務を履行しなかったときに、他方当事者がいきなり解除通知を送付するといった例を見かけます。しかし、債務不履行を理由に契約を解除するためには、以下の2点を前提として実行しておかなければなりません(実務の契約書でも、契約違反による解除の条項でこれらを解除の要件としているものが多いと思われます)。

◆契約解除の前提条件◆

① 自己の債務の履行を提供する	決済日に債務を履行しなかった当事者も、他方当事者が債務の履行を提供するまでは自己の債務を履行しなくてもよいといういわゆる「同時履行の抗弁権」(民533)を有しており、法的には債務不履行とはなりません。そこで、この抗弁権を失わせるために、解除を希望する者が売主であれば移転登記書類と物件の鍵等を持参する、買主であれば現金・預金小切手を持参したり融資実行可能な状態とする等して、自己の債務の履行を提供する必要があります。
② 相当の期間を定めて履行の催告をする	相手方が債務不履行状態となっても、契約をいきなり解除できるわけではなく、相当の期間を定めて債務の履行を催告し、その期間内に履行がない場合に初めて契約の解除が可能となります(民541)。

なお、売買契約を解除するまでの流れをまとめると、次のようになります。

◆売買契約解除の流れ◆



○賃料滞納者の明渡しまでの法的手順は



賃借人が賃料を滞納している場合、賃借人に建物の明渡しを求め
るためにはどのような手続をとればよいでしょうか。



まずは、滞納賃料の催告をした上で、賃貸借契約を解除するこ
とが必要です。その後、建物明渡し等を求める訴えを提起し、判決
を取得した上で、同判決に基づき、建物明渡し等の強制執行手続を行
います。

1 履行の催告

履行遅滞による解除の場合には、原則として、相当の期間を定めた履行の催告が必要となり（民541）、解除をする場合には、その意思表示が賃借人に到達することが必要となります。

そこで、以下のような内容の通知を賃借人に対して行うことになります。

◆催告通知の例◆

本書到達後○日以内に滞納賃料○○、○○○円をお支払ください。
万一、この期間内に○○、○○○円全額のお支払がない場合には、それを条件に貴殿との賃貸借契約を解除します。

通知には、賃貸借契約及び滞納賃料の特定、条件付きの解除の意思表示を記載することが必要です。なお、送達日等を明確にするために、同通知は、内容証明郵便で行うことが望ましいでしょう。

2 内容証明郵便

賃借人が、同通知を受け取らず、内容証明郵便が戻ってきてしまった場合には、同通知を賃借人に直接手渡しし、通知書の写しに賃借人に受取りの署名等をもらう、直接手渡しをすることができない場合には、直接集合ポスト等に投函して、投函の際の写真を撮るなど、投函した事実を立証できるようにしておく必要があります。

3 強制執行手続

1の通知により、賃借人から任意に明渡しがなされる場合には、明渡しの確認（明渡し確認書の取得等）をすることになりますが、任意の明渡しがなされない場合には、建物明渡し等を求める訴えを提起し、判決を取得した上で、同判決に基づき強制執行手続を行うこととなります。

4 第一審の訴訟手続と建物明渡しの強制執行手続の流れ（概要）

建物明渡しを求める訴えを提起し、判決を取得して強制執行手続を行う際の一連の流れは次のとおりです。

◆訴訟手続と強制執行手続の流れ◆

