

平成16年12月24日判決言渡
平成16年(少コ)第782号(通常訴訟移行)仲介手数料請求事件
平成16年(ハ)第11534号損害賠償反訴請求事件
口頭弁論終結日 平成16年11月30日

判 決
主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 反訴被告は、反訴原告から35万円の支払を受けるのと引換えに、反訴原告に対し、35万円を支払え。
- 3 反訴原告のその余の反訴請求を棄却する。
- 4 訴訟費用は、本訴反訴ともに、これを3分し、その2を本诉被告(反訴原告)の負担とし、その余を本訴原告(反訴被告)の負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

1 本訴請求について

被告は、原告に対し、35万円及びこれに対する平成16年3月19日から支払済みまで年6パーセントの割合による金員を支払え。

2 反訴請求について

反訴被告は、反訴原告に対し、140万円及びこれに対する平成16年8月26日から支払済みまで年6パーセントの割合による金員を支払え。

第2 事案の概要

本件は、原告が本訴請求として、被告との間の東京都調布市ab丁目c番d号所在のe号室(本件物件)を買い受けるための媒介契約に基づき、仲介手数料残額の支払いを求め、被告が反訴請求として、同契約を原告の債務不履行を理由に解除したことに基づき、既払い仲介手数料の返還と損害賠償の支払いを求めた事案である。

1 争いのない事実等

- (1) 原告は、平成16年2月2日、被告から原告が取り扱っている物件について、間取図、物件の詳細、周辺環境の詳細の問い合わせがあったので、これに回答するとともに、被告の希望に沿う物件を探し、本件物件を選定した。そして、原告は、被告の依頼に応じて、本件物件の調査、管理規約の確認をするとともに、被告を現地案内した上で、調査事項を説明し、また、売主との間で価格交渉をして売値から100万円を減額することに成功した。
- (2) 原告の社員Aは、平成16年2月16日、被告に対し、契約日が同年2月19日午後2時に決定し、その日に仲介手数料内金37万円を持参して欲しい旨を伝え、また、みずほ銀行の担当者に今回の件で借入れが可能かどうかの確認が取れているかを問い合わせた(乙8)。
- (3) そして、原告は、遅くとも平成16年2月19日、被告との間で、本件物件を被告が買い受けるための媒介契約を締結し、本件物件の調査結果に基づいて作成した重要事項説明書の記載内容を口頭で説明し、売買契約書も各当事者が署名(記名)押印する前の段階まで作成した上、契約内容を説明した。同日、原告会社において、被告、売主代理人B及び売主仲介業者株式会社竹仁の立ち会いの下で、売主Cと被告間の売買契約を締結させた。
- (4) 契約締結に立ち会った関係者は、区分所有建物売買契約書(乙1)及び重要事項説明書(乙2)の元となる書面にそれぞれ署名(記名)押印した。その際、原告代表者は、被告が印紙を貼付後、関係者の前で銀行の融資審査を受けるためには、原告を仲介人とする記載のない書面の方が融資を受けやすいと言って、関係者が署名(記名)押印した前記証書の元になる書面をコピーし、さらに、被告に対し、コピーして作成した区分所有建物売買契約書の収入印紙部分に割印をするように指示した。そして、被告は自ら割印した。それを再度コピーして、いずれも原告を仲介人とする記載のない銀行提出用の区分所有建物売買契約書(乙3)及び重要事項説明書(乙4)(銀行提出用の契約書等)を作成した。しかし、原告代表者は、売主や被告に対し、原本の売買契約書に貼った収入印紙への割印を求めなかった。結局、被告は、原告からいずれも原告を仲介人とする記載のある区分所有建物売買契約書(乙1)及び重要事項説明書(乙2)の元となる書面(契約書等の元となる書面)の他に、銀行提出用の契約書等を受け取った。
- (5) 原告は、同日、被告との間で仲介手数料を70万円とし、売買契約締結日に35

万円、残金決済日に35万円を支払うとの合意をし(甲1)、同日、35万円を支払った。

- (6) 被告は、平成16年2月20日ころ、みずほ銀行に対して、以前に不動産購入で融資を受けたことがあったので、まず同銀行から融資を受けることを考えて手続を開始した。
- (7) Aは、平成16年2月21日、被告に対し、融資先が未定であれば中央三井信託銀行なり、UFJ銀行(いずれも新宿支店)の担当者を週明けにでも紹介する旨の連絡をした(乙10)。
- (8) 被告は、平成16年2月23日、みずほ銀行丸の内仲通支店のDに審査を依頼したところ、仲介業者を聞かれたので原告が仲介業者である旨伝え、その際Dから求められた住民票を、午後5時ころ、町田市役所まで取りに行った(乙16)。その後、同日、被告は、中央三井信託銀行町田支店のEを訪ね、融資の審査を申し込んだ。その際、被告は、Eに銀行提出用の契約書等の写しを提示した(甲14、乙11)。
- (9) 被告は、平成16年2月24日、Aに対し、本件物件及び土地の登記簿謄本を被告宛に直接送付するように売主に伝えて欲しいこと、融資については、みずほ銀行と中央三井信託銀行に審査を依頼したこと、その際、契約書に原告の記載がないことが問題視されたので、そのように作成した理由を、①融資が降りないと手数料が全額戻しとなること、②不動産会社が1社の方が審査がスムーズに行われること、であると答えた旨連絡した(甲14、乙11)。
- (10) Aは、平成16年2月24日、被告に対し、依頼の登記簿謄本を取得して、物件状況確認書と一緒に郵送したこと、また、契約書に原告の記載をしなかったことが原告代表者の考えによるものであり、許して欲しい旨の連絡をした(乙9)。
- (11) 被告は、平成16年2月26日、みずほ銀行丸の内仲通支店に対し、融資の申し込みをした(乙15)。銀行提出用の契約書等には原告名がなかったため、被告としては、原告が仲介業者であることを示すために、契約書等の元となる書面を示した。
- (12) 原告は、遅くとも平成16年2月26日までに、被告に対し、中央三井信託銀行が連絡を取りたがっているため、同銀行に連絡するように連絡メールを送った。そして、被告は、同26日、Aに対し、上記連絡メールを受け取った旨の返信メールを送った(甲15の1、2)。
- (13) Aは被告からの返信メールを受けて、平成16年2月26日、被告に対し、中央三井信託銀行の予備審査がきつと問題なかったということを感じることに、また、みずほ銀行の方の融資はどうなっているのかということを確認をした(乙12)。
- (14) Eは、平成16年2月27日、自ら被告に対する審査のために登記簿謄本を取り寄せた(乙17)。
- (15) 被告は、平成16年3月9日、みずほ銀行のDから融資の審査が通過した旨の連絡を受けた。
- (16) 被告は、平成16年3月9日、Aに対し、融資先がみずほ銀行丸の内仲通支店に決定したこと、残金決済日時が3月15日午前中の予定、決済場所がみずほ銀行丸の内仲通支店、入居日が3月16日であることを売主に伝えて欲しい旨連絡した(甲16)。しかし、結局、売主の担保抹消の書類準備などが3月16日に間に合わないから、原告は、売主と銀行との調整で残金決済日を3月18日と決定した。
- (17) 被告は、平成16年3月13日、原告代表者に対し、売買契約に関して被告が損害を被ったことについて、同16日14時30分に調布で会って話し合いたいので、連絡を欲しい旨を伝えた(甲17)。
- (18) 被告は、平成16年3月17日、Aに対し、明日はみずほ銀行に来ないで欲しいこと、手数料の残り半分は支払うつもりがないこと、この被告の要求を了解するかどうかの返事を16時までに欲しいこと、返事がなければ、要求を承諾したものとして取り扱うことを連絡した(乙14の1、2、3)。
- (19) 平成16年3月18日、売主C、売主側仲介人竹仁、F司法書士、被告、原告のG及びAが、みずほ銀行丸の内仲通支店に集まり、融資の実行と売買代金の残金決済が行われた。この際、売買当事者が契約書の原本に貼られた収入印紙に割印をし、Cが売主の氏名のところに押印した。そして、被告は、物件の引渡しを受け、所有権移転登記手続も完了した。しかし、被告は、予告どおり残金の支払い

を拒否した。

- (20) 原告は、平成16年6月7日、東京都都市整備局不動産課から呼出を受け、①原告が媒介契約を締結した際には、遅滞なく媒介契約書を作成して記名押印をし、被告に交付しなければならないのに、この義務を怠り、被告に対して、媒介契約書を交付しなかったこと、②原告が契約書等の元となる書面の他に、自らが媒介業者として記名押印した部分を空欄にした銀行提出用の契約書等を作成し、被告に対して「これを銀行に提出するように」と言って渡したことが宅建業法違反の事実であることを認めた。

- (21) 原告は、平成16年7月14日、前記(20)記載の事実について、東京都から宅建業法に基づく勧告を受けた。

2 本訴請求原因の要旨

原告は、上記1記載の事実経過に従い、被告との間で本件媒介契約に基づく仲介義務を履行したものである。

よって、原告は、被告に対し、媒介契約に基づく仲介手数料残金35万円及びこれに対する売買代金残金決済日の翌日である平成16年3月19日から支払済みまで年6パーセントの割合による遅延損害金の支払を求める。

3 本訴請求に対する抗弁の要旨

被告は、原告に対し、後記4(4)のとおり債務不履行、あるいは委任契約の解除権に基づき本件媒介契約を解除する旨の意思表示をした。

4 反訴請求原因の要旨

- (1) 前記1(8)記載のとおり、被告は、平成16年2月23日、中央三井信託銀行町田支店に融資の予備審査を申し込んだ。同銀行では、予備審査と本審査という2段階の手続きがあり、予備審査の段階では、原本の提出を求められず、被告が予備審査で持参した書類は全てコピーであり、その中には銀行提出用の契約書等も含まれていた。その際、被告は、同銀行のEから、被告の勤続年数が少ないとしても大学教員としての職種及び経歴から考えて予備審査を通過すると言われ、また、被告の希望どおり3月13日を実行日とする予定で手続きを進めること、金利についてもみずほ銀行より有利な条件(5年で1.8パーセント、保証料をローンに組み込まない場合には1.6パーセント)を提示された。

- (2) そして、被告は、平成16年3月1日、Eから予備審査が通過した旨の通知を受けた。そこで、被告は、同5日、同銀行に本審査の申し込みに出向いた(その際、印鑑証明書3通、住民票2通、源泉徴収書原本、非課税証明書を持参した。)。被告は、申込書に記入する前に、契約書等の元となる書面を提示したところ、Eから本審査への手続受付を断られた。

- (3) このように、被告が中央三井信託銀行町田支店から融資を受けられなかったのは、本審査の段階で契約書等の元となる書面を提示したからであり、その原因を作ったのは、原告がそのとき提示した契約書等の元となる書面の他に銀行提出用の契約書等を用意し、それを銀行の提出するように指示したことにある。そうすると、原告には、前記1(20)、(21)記載の宅建業法違反の行政処分を受けるような義務違反行為及び銀行提出用の契約書等を用意して提出するように指示した義務違反行為があるから、原告は、媒介契約上の債務を完全に履行したとはいえず(不完全履行)、しかも、被告は本件物件を既に購入しているので、原告の債務は履行不能といえる。

- (4) そこで、被告は、第3回口頭弁論期日(平成16年9月7日)において、原告に対し、上記(3)の債務不履行、あるいは委任契約の解除権に基づき本件媒介契約を解除する旨の意思表示をした。

よって、被告は、原告に対し、解除に基づく原状回復、あるいは損害賠償として既払い仲介手数料35万円、及び損害賠償として中央三井信託銀行町田支店から融資を受けていたならば、みずほ銀行から融資を受けるより低額の金利で済んだことから、その金利差額による10年分の差額金287万2360円のうち105万円(以上合計140万円)及びこれに対する訴状送達の日(平成16年8月26日)から支払済みまで年6パーセントの割合による遅延損害金の支払を求める。

5 反訴請求に対する抗弁の要旨

原告の債務不履行により本件媒介契約の解除が認められるにしても、被告が原告の仲介業務に対する評価額の原状回復義務を履行するまで、原告は、既払い仲

介手数料35万円の返還を拒絶する。

6 争点

- (1) 原告に媒介契約上の債務不履行があるか。
- (2) 被告が中央三井信託銀行から融資を受けられず負担した損害は、原告の債務不履行が原因か。

第3 当裁判所の判断

- 1 本訴請求原因事実(前記第2の1記載の(3), (5)及び(20)の事実)は、すべて当事者間に争いがない。

- 2 本訴請求に対する抗弁事実(原告の債務不履行による解除)について、検討する。

- (1) 前記第2の1記載の(4), (8), (9), (10), (11), (20)及び(21)の事実を総合すると、

①原告代表者は、仲介業者としては当然知っておくべき違反行為であったのに、媒介契約書を交付せず、自ら媒介業者として記名押印した部分を空欄にした銀行提出用の契約書等を作成し、被告に対し、銀行への提出を積極的に指示して渡したものであること、後日、そのことで宅建業法違反として行政処分を受けることになったこと、②被告は、原告代表者の業者としての積極的な指示に基づき、銀行と融資交渉をしたが、みずほ銀行からは仲介業者名を聞かれて原告名を答える羽目になり、中央三井信託銀行では原告代表者の指示どおり銀行提出用の契約書等を提示したものの、結局、いずれの銀行からも契約書に原告の記載がないことが問題視されることになったこと、③これに対し、被告は、両銀行に対して、原告代表者から聞いた内容を話したが、その内容は仲介業者1社の方が融資を受けやすいという、同人の独善的な認識に基づく内容であり、不動産業界のみならず、銀行の納得も得られないものであったこと、そのことは、原告の社員であるAも謝罪していること、④そして、被告は、結局、みずほ銀行に対しても契約書等の元になる書面を提出することになったことが認められる。

- (2) そうすると、原告代表者の指示に基づいて行われた銀行提出用の契約書等の作成及び使用は、本件媒介契約の履行及び売買契約の締結において、全く意味がなく、かえって支障を来したものであるべきである。したがって、原告において、被告の融資手続に不適正な銀行提出用の契約書等を作成し、その使用を指示したことは、媒介契約における原告の債務の重要部分の不履行というべきである。

- (3) 被告が第3回口頭弁論期日において、原告の債務不履行に基づき本件媒介契約を解除する旨の意思表示をした事実は、当裁判所に顕著である。

- (4) 以上の事実によれば、被告が原告の債務不履行を理由に本件媒介契約を解除したことは相当である。

原告は、被告が原告の融資手続業務委託の申し入れを拒否し、自ら融資手続を行う意思を示したから、重要事項説明書にあつせんを無しとしたものであり、被告から融資手続の委託を受けていない以上、融資手続に関して不履行の前提となる債務は存在しない旨主張する。しかしながら、仲介業務の内容は、融資の必要があれば、その実行手続を完了させることも内容であり、本件の場合も、融資が受けられることが売買契約の前提であるから、融資手続に支障が生じないように配慮する義務があるというべきである。原告自身も仲介業務として融資実行手続が含まれるとの認識を持っていたからこそ、被告に対し、銀行提出用の契約書等を作成し、それを銀行に提出するように指示したところである。重要事項説明書にあつせんを無しとしたのは、あつせん委託をしないことにしただけであって、このことから、仲介業務として融資実行手続を完了させる義務を負わないことにはならない。原告が、平成16年3月18日の融資実行日に立ち会い、実際に融資手続に関与していることも、自ら義務を認識していることの証左である。そうすると、原告の主張は採用できない。

なお、前記第2の1記載の各事実によると、本件の場合には、既に原告の仲介事務処理が終了していることが認められるから、委任契約の解除権に基づく本件媒介契約の解除を認めることができず、原告の主張は採用できない。

- (5) したがって、原告の被告に対する仲介手数料残額35万円の支払請求を認めることはできない。

- 3 反訴請求原因事実(原告の前記2(2)記載の債務不履行と被告が中央三井信託銀行から融資を受けられなかったことによる損害との因果関係)について

- (1) 前記第2の1記載の(4), (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12), (13)及び(14)の事実を総合すると、被告は、①平成16年2月23日、みずほ銀行のDに融資の審査を依

頼したところ、Dから仲介業者を聞かれたので原告が仲介業者であることを伝えたものであるが、その際、契約書に原告の記載がないことが問題視されたとすると、同日、中央三井信託銀行町田支店のEに融資の審査を申し込んだ際も、原告代表者の指示に従って渡した銀行提出用の契約書等には問題があることが分かっていたこと、そうでなくても、同24日、Aから原告代表者の考えにより契約書に原告の記載をしないことになったが、それは好ましいことでなく許して欲しいと言われているから、銀行提出用の書類には問題があることが分かっていたこと、そして、遅くとも同26日、みずほ銀行丸の内仲通支店に対し、融資の申し込みをした際に、銀行提出用の契約書等には原告名がなかったため、被告は、原告が仲介業者であることを示すために、契約書等の元となる書面を示したことからすると、この時点で銀行提出用の契約書等には問題があることが分かっていたことが認められる。②また、被告は、その手元に契約書等の元となる書面及び原告代表者が提出を指示した銀行提出用の契約書等があり、銀行に対して、容易に契約書等の元となる書面を提出することが出来たことが認められる。③さらに、被告は、自ら融資先を探して手続を行うことを考えており、原告には委託する意思がなかったことが認められる。④そして、被告には、以前に不動産購入の経験があり、融資についても知識があったことが認められる。本件でも、同20日ころには、以前に不動産購入で融資を受けたことがあったみずほ銀行から融資を受けることを考えて手続を開始していたことが認められる。⑤同27日、中央三井信託銀行のEが自ら本件物件の不動産登記簿謄本を取り寄せていることからすると、同日ころには、同銀行で被告に対する予備審査が開始されていたものと認められる。同銀行が、その前日ころまでに、原告を介して被告と連絡を取りたがっていたことも、予備審査のために必要な書類等の提出を促す意図であったことが推認される。

- (2) 以上の事実からすると、被告には、遅くとも平成16年2月26日ころまでには銀行提出用の契約書等に問題があり、融資先銀行に対して、容易に契約書等の元となる書面を提出することが出来たものであるから、被告がEから予備審査が通過した旨の通知を受けたと主張する平成16年3月1日までには、契約書等の元となる書面を提出して、中央三井信託銀行の予備審査を通過するための準備が出来たはずである。

そうすると、被告が中央三井信託銀行から融資を受けられなかったことが銀行提出用の契約書等を提示したことにあるとしても、被告が自由意思に基づいて、自ら選択した結果であると言わざるを得ないから、同契約書等を提示したことが原因で、融資を受けられなかったとしても、原告が同契約書等を銀行に提示するように指示したこととの間に因果関係は認められない。あえて言えば、融資を受けられなかった責任は、銀行提出用の契約書等で融資を受けられると判断した被告にあると言うべきである。

- (3) また、被告は、原告が銀行提出用の契約書等を作成したことが融資を受けられなかった理由であると主張する。しかし、被告には、みずほ銀行とは取引関係はあるが、中央三井信託銀行町田支店とは初めての取引であり、被告の信用に差があったものであり、しかも、中央三井信託銀行の方がより有利な金利設定であったことからすると、被告の資力に対する信用が低いことが融資を断った理由とも考えられる。現に、みずほ銀行では、銀行提出用の契約書等の存在が分かっていたにもかかわらず、融資を受けることができていたからである。そうすると、被告の主張は、直ちに採用することはできない。

- (4) したがって、被告が中央三井信託銀行から融資を受けられなかったことについては、原告に責任を問うことはできない。反訴請求のうち、中央三井信託銀行から融資を受けられなかったことに対する損害賠償請求については、その余の請求原因事実を検討するまでもなく認めることはできない。

4 反訴請求に対する抗弁事実(原告の債務不履行による解除に基づく原状回復請求権(損害賠償請求権)と同時履行の抗弁権)について

- (1) 前記第2の1記載の(1)、(2)、(3)、(5)、(7)、(10)、(15)、(16)、(17)、(18)及び(19)の事実を総合すると、原告は、①売主側と売値の減額交渉をし、減額された販売価格を設定した上で、被告との間で媒介契約を締結したこと、②その間に本件物件の調査結果に基づいて重要事項説明書を作成し、その内容を口頭で被告に説明し、併せて売買契約書を作成したこと、③そして、被告との間で仲介手数料額を決め、その支払い方法を合意したこと、④また、被告のために融資先の紹介も考

えていたこと、⑤被告のために融資手続及び売買手続が円滑に進むための協力、援助をしていたことが認められる。⑥その反面、被告は、融資先の問題で、中央三井信託銀行から融資を断られたことを切っ掛けとして、それまでの対応に対する不満と、有利な金利で融資を受けられなかったことから、原告との間の信頼関係が一挙に崩れ、原告に対し、損害賠償を求めるようになり、また、融資の実行及び残金決済の場への出席を断わる事態となったことが認められる。

(2) 以上の事実からすると、形の上では、原告が作成した契約書等の元になる書面に基づいて、みずほ銀行から融資を受けることができたとしても、被告の労力と信用によって同銀行から融資を受けることができたというべきであるし、また、原告側が立ち会って売買契約の成立に漕ぎ着け、融資の実行と売買代金の残金決済が行われたとしても、やはり被告の労力と働きかけによって実施されたものと認められる。そうすると、原告の仲介債務は、一部履行されたものの完全に履行されることなく、終了したものと認めるのが相当である。

(3) 前記2の(4)記載のとおり、被告が本件媒介契約を解除したので、被告は契約解除に伴い既に支払った仲介手数料残額の返還を請求できるところ、これと対価関係にある原告の仲介債務を原告に返還する義務があるから、原告は被告がこの仲介債務の返還義務を履行するまで仲介手数料残額の支払いを拒むことができる。この場合、返還すべき仲介債務の性質上、現物返還が不能な給付であるから、その客観的な価格を金銭に見積もって返還すべきことになる。そして、原告の仲介債務は一部履行されたことが認められるから、これを金銭評価すると報酬額の半額が仲介債務の評価額とみるのが相当である。そうすると、原告は、被告から35万円の支払を受けるのと引換えに、被告に対し、35万円を支払うことになる。この場合、原告の35万円の返還義務と被告の仲介手数料残額の返還義務とが同時履行の関係にあるから、解除の日以降被告が原告に35万円の返還をするまでは、仲介手数料残額に対する遅延損害金は発生しない。

5 以上から、原告の本訴請求は理由がないから棄却することとし、被告の反訴請求は、原告から35万円の支払を受けるのと引換えに、原告に対し、35万円の支払を求める限度で理由があるからこれを認容し、その余の請求は棄却することとする。

東京簡易裁判所少額訴訟4係

裁 判 官 行 田 豊