

【第 27 回 売買契約解除時の仲介手数料について】

掲載している記事、写真、イラスト、動画などのコンテンツの著作権は、(一社)大阪府宅地建物取引業協会または 正当な権利を有する第三者に帰属しておりますので、無断転載について禁止しております。

こんにちは。今回は売買契約を解除した時、仲介手数料はどうなりますか？
という A さんからの質問だよ。



それではまず、売買の場合の仲介手数料について確認しておきましょう。仲介手数料は、宅建業法第 46 条に基づく国土交通省の告示により、400 万円を超える売買の場合は、売買価格の 3% + 6 万円とその消費税がその限度額となっています。限度額というのは、この額を超える仲介手数料 (以下、報酬という) を受けてはならないという事で、その額までの範囲内の報酬を受けることができるという事です。



【参 考】

売買・交換の仲介における依頼者の一方から受け取れる報酬の限度額 (消費税別)

物件の売買価額	報酬の限度額
200 万円以下の部分	売買価額の 5%
200 万円を超え 400 万円以下の部分	売買価額の 4%
400 万円を超える部分	売買価額の 3%

金額によって分かれているんだね。



ただしこの報酬を受け取るには、売買契約を締結する前に媒介契約を締結し、報酬額とその支払い時期を媒介契約書に記載し、交付しなければならないんだよ。



媒介契約？・・・買うときもするの？



そうだよ。媒介契約は、仲介業務を依頼するための契約なので、売却の場合だけでなく、購入の場合にも必要です。また、宅建業者としては報酬を請求する根拠となる契約なのでたいへん重要な契約といえます。



なるほど。そうなんだね。



そして、宅建業者に媒介の報酬を請求する権利が成立するためには、目的物件に関する売買契約が成立することが要件です。重要事項説明を行い売買契約書を交付したのちに手付金の授受を終えて、売買契約が成立します。

その後に、売買契約が無効であったり、取消されたり、解除された場合に報酬がどうなるのか、というのが今回のご質問ですね。



無効とか解除とかいろいろあるの？



順番に説明しましょう。まず、売買契約が無効であった場合は、売買契約自体が成立したことにならないため当然報酬請求権は発生しません。



そうなんだね。取消しの場合はどうなるの？



消費者契約法などにより売買契約が取り消された場合は、契約は遡及的に効力を失い初めから存在しなかったこととなります。この場合も、仲介した業者は媒介契約の目的を達成していませんので報酬請求権は発生しません。



もし、契約が無効や取消になったら大変だね。



そうだね。そうならないように宅建業者は、不動産取引のプロとして契約前にしっかり事前調査をして、重要事項説明書や売買契約書の作成を行い、契約締結には細心の注意をもって臨まなければならないという事だね。



解除の場合はどうなるの？



解除にはいくつかのケースがあるんだよ。重要事項説明書および売買契約書等に列挙されているものでも以下の通りです。

- ・手付解除
- ・契約違反による解除
- ・引渡前の滅失・毀損の場合の解除
- ・融資利用の特約による解除
- ・瑕疵担保責任による解除
- ・反社会的勢力排除条項に基づく解除

これ以外に、停止条件による解除として、

- ・(借地権付の場合) 借地権譲渡について土地賃貸人の承諾を得ることを条件とする契約条項に基づく解除
 - ・買い替え特約による停止条件による解除
- などがあります。



たくさんあるんだね。



大阪宅建協会制定の売買契約書では、

「売主および買主は、手付解除もしくは、契約違反による解除の規定により、または合意により解除された場合であっても、この契約に關与した媒介業者に対して報酬を支払うものとする。」と記載されています。

成立した契約において、宅建業者に落ち度がないのであれば、「宅建業者は全額の報酬を請求できる」という考え方もありますし、「解除をした側（売主または買主）は全額の支払いをすべきだが、当事者の目的が達成されていないので、減額の可能性がある。」という考え方もあります。

たとえば、少ない額の手付金で契約をしていて、報酬額の方が高いなどという場合には解除された側の利益を損ねてしまう結果となってしまいます。とにかく、解除前に当事者全員で事前に話し合い決定しておくことが必要ですね。



他にはどんなケースがあるの？



次に、引渡前の滅失・毀損の場合の解除ですが、大阪宅建協会制定の売買契約書には、天災地変その他売買当事者のいずれの責に帰することのできない事由による本物件の滅失または毀損あるときで、買主が、契約を締結した目的が達し得られないときは、本契約を解除することができますとあります。

さらに、買主が前項により本契約を解除した場合、売主は、受領済みの金員の全額を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならないと記載されており、契約自体が白紙解約されたものと理解することが妥当であり、仲介した業者は媒介契約の目的を達成していませんので報酬請求権は発生しません。

すでに受領した報酬がある場合には返還しなくてははいけませんね。



地震や津波などの場合のことだね。



融資利用の特約による解除ですが、大阪宅建協会制定の売買契約書は「解除条件型」の特約となっています。※下記【融資利用の場合の条項】参照

下記第3項に記載された通り、契約の解除となる日までに住宅ローンが決まらなかった時には契約は解除され、宅建業者は報酬請求権を失います。

もし、契約の解除となる日までに融資の決定が間に合いそうにない場合には、事前に書面にて売主の承諾を取っておかなければなりません。

ここで気を付けなければならないことは第4項の場合なのですが、第4項の場合には第2項の適用を受けられないという事です。第2項の適用を受けられないという事は「契約違反」と判断され、違約金の請求を受けたり報酬の請求を受けたりすることがあるので注意が必要だよ。



【融資利用の場合の条項の抜粋】

1. 買主は、本契約締結後すみやかに、標記の融資のために必要な書類を揃え、その申込手続きをしなければならない。
2. 標記（〇〇月〇〇日）の契約が解除となる日までに、標記の融資の全部または一部について承認が得られないとき、また金融機関の審査中に標記（〇〇月〇〇日）の契約が解除となる日が経過した場合には、本売買契約は何らの意思表示を要することなく解除となる。
3. 前項によって本契約が解除をされた場合、売主は、受領済みの金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。同時に本物件の売買を媒介した宅地建物取引業者も受領済みの報酬をそれぞれ売主・買主に無利息にて返還しなければならない。
4. 買主自主ローンの場合、買主は、融資利用に必要な書類を標記（△△月△△日）までに金融機関等に提出し、その提出書類の写しを売主に提出しなければならない。買主が、必要な手続きをせず提出期限が超過し、売主が必要な催告をしたのち標記（〇〇月〇〇日）の契約が解除となる日が過ぎた場合、あるいは故意に虚偽の証明書等を提出した結果、融資の全部または一部について承認を得られなかった場合には、第2項の規定は適用されないものとする。

自主ローンは大変そうだね。



そうだね。自主ローンの場合も宅建業者と逐次連絡を取って進めることが大切ですね。



次は、瑕疵担保責任による解除について教えて。



瑕疵担保責任による解除の場合は、ほとんどの場合取引自体が終了し、引渡しを受けた後で瑕疵が判明し解除するということになるでしょう。仲業者に対する報酬も既に支払い済みとなっていることと思います。

大阪宅建協会制定の売買契約書には「契約の解除をした場合においても、買主に損害がある場合には、買主は売主に対し、損害賠償請求をすることができる。」とあります。これは売主だけに係ることではなく、仲業者にも事前調査や重要事項の説明などにおいて落ち度があれば損害賠償請求をすることができるわけで、既に支払い済みの報酬のことも含めた上での話し合いになるでしょう。



反社会的勢力排除条項に基づく解除についてはどうなるの？



これは、平成23年6月以降に導入された条項で、売主および買主は自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員であることが判明した時点で、その相手方は何らの催告を要せずして、この契約を解除することができます。

また、解除された者は、その相手方に対し、違約金（売買代金の20%相当額）を支払うものとなっております。先に説明した契約違反による解除と同様に仲介業者は報酬請求権があると思われます。ただし、仲介業者がその事実を知っていたまたは知り得ていた場合には、反社会的勢力との取引自体を禁止されていますので、当然、報酬請求権は喪失すると思われます。

そこで、宅建業者は媒介の依頼者または取引の相手方が反社会的勢力に関係があると分かたら、直ぐに解除手続きに入らなくてははいけません。



ちゃんと決まっているんだね。



以上が基本的な契約の解除に基づく仲介業者の報酬に関することとなります。

それ以外の「停止条件による解除」について、たとえば

- ・(借地権付の場合) 借地権譲渡について土地賃貸人の承諾を得ることを条件とする契約条項に基づく解除
- ・買い替え特約による停止条件による解除

などは停止条件により契約が解除された場合には、宅建業者の報酬請求権も喪失してしまうんだよ。



いろんな違いがあるんだね。でも、せっかく契約したんだから、契約解除にならないようにみんなで注意して最後まで契約がうまくいくように努力することが大事だね。



もしわからないことや不安なことがあれば、大阪宅建協会をはじめ不動産関連団体が窓口となる相談所までご相談ください。



宅建博士、どうもありがとうございました。

