

# 特定紛争案件／第二号案件のあらまし 伊藤廣明

## 報酬をめぐる複数媒介業者と

### 買主間のトラブル

#### 1 案件の概要

Aは業者B他数社に対し、保養所用地の購入媒介を依頼した。BはさらにCに対して物件紹介を依頼した。その後、Cは保養所向き物件に精通している業者Dに情報提供を依頼した。Dも隣の業者Eに情報を求めたところ、Eに、適当な情報があった。この情報はBからAに提供され、現地案内も行なわれた。物件は、上下二段あり、Aは最終的に上段の土地を購入することに決めた。

ところが、売主（法人）側に上段の土地を売却する意思がないことが明らかとなり、結局この話は流れた。

一年後、Eは、たまたま本物件の近くを、通りかから、保養所建設工事に気がついた。調べると、売却しないはずの土地は第三者Fに売却され、それをAが買い取っていたのである。EはDとともに、AがD・Eをいわゆる「抜いて」、ダミーFを使って売主と直接取引をしたものであり、しかも、それには、B、Cが加担していたのではないかと考えた。

DとEは、Aに対し、媒介報酬として、売買代金の3パーセント（9百万円）を請求した。しかし、Aは、①自分が購入依頼した媒介業者

はBとCであり、D、Eは売主側の業者であること、②AがFから買ったのは、D、Eの情報がい加減で、売り物ではないことが分かり、業者側が降りてしまったために、A自らの努力で売り主から一帯の土地を購入したFから分けてもらったものであること、等の理由により、DやEに報酬を請求される筋合いにないとして、D・Eの請求を拒否した。

そこでD・Eは、B・Cを通じてAに請求しようとした。ところが、B・Cは、本件取引は売主に売却する意思のないことが明らかになったとき、媒介は不成立に終わったのであり、今さら請求はできないと、D・Eの申出を断った。そのためD・Eは、Aの「抜き」には、B・Cが加担しているのではないかと疑い、AとE五者間の紛争になってしまった。（図参照）

#### 2 調整手続の経過

本件事は、当事者が多数であり、事実関係も非常に錯綜している。

争点も、(1)D・Eの行為が、Aのための媒介行為に当たるか。(2)仮に当たるとして、Aが本物件を取得したことと、D・Eの媒介行為の間に因果関係があるか。(3)Aは、あえてD・Eを排除して取引をしたのか、等々多岐にわたっている。

このような案件に対し、当機構は、弁護士、民法学者、行政経験者の三名を担当委員に委嘱

した。そして、調整手続を9回、その他現地調査等も行った結果、担当委員より、調整案が示され、全員が和解をした。

#### 3 和解の内容

- 和解の骨子は、次の四点である。
- (1) D・Eには媒介報酬請求権はない。
  - (2) Aは、Cの努力を評価して和解金50万円を支払う。
  - (3) Cは、D・Eの努力を評価して和解金として総額50万円を支払う。
  - (4) その他、当事者間には何らの債権債務のないことを確認する。

#### 4 おわりに

本案件を担当して思うことは、業者は、初期の段階で媒介契約の成立を明確にしておかないと、後日、「抜かれた」と報酬や費用の請求をしても、多くの関門にはばまれ、目的を達することは困難であるということか。この意味でも、売りの媒介にせよ買いの媒介にせよ、媒介契約の書面化の重要性を改めて認識させられた案件である。（調整課調査役）

