



特定紛争案件 / 62年度第五号のあらまし

媒介報酬の抜きをめぐるトラブル 亀村明憲

一、概要

甲は売り買いの同時取引(仮住まいなし)を条件に自宅買換えの媒介を乙に依頼したが、買いの物件しか見つからず、乙から勧められた買換えのためのつなぎ融資の銀行借入も、高額であることと甲の高齢を理由に断られ、買換え税制の質問に明確な回答がなかったこともあって、乙の媒介を断った。

同じ条件で丙に媒介を依頼して、売りと買いが成立した。ところが、買ひ物件が乙の紹介したものと同じだったため、乙が甲に対し「抜きだ」と言って媒介報酬一、〇五〇万円を請求した。

甲は、丙から紹介された物件は乙から紹介された物件と同じである旨を説明したが、丙が大丈夫と言うからそのまま丙の媒介で購入の契約をしたもので、乙は契約に立ち会っておらず、媒介報酬も丙に全額支払済みであり、これ以上は払えないと主張したものである。

二、調整手続の経過

弁護士、大学教授、行政経験者からなる三名の担当委員のもとに、四回にわたる調整手続と委員から出された調整案により和解が

成立した。

本件は甲乙間の紛争ではあるが、利害関係人としての丙を除いては解決出来ない判断され、途中から丙の参加を求め、三者間の調整となった。

問題となった主な事項は次のようなものである。

一、乙は甲と媒介契約書を交わしておらず、売買契約にも立ち会っていないが、媒介報酬を請求出来るか。

二、甲は丙に対し、乙が紹介してくれた物件の媒介を依頼することに何か道義的な引け目を感じ相談をしたのに、丙が大丈夫と言ってそのまま取引に入った。この間、半月しか経過していない。

三、報酬全額を支払済みの甲だけが更に報酬を払うようでは解決にならない。

媒介依頼者は少しでも安く買いたいと業者も決まらずに、最終的に物件が確定して売買契約が成立する直前にならないと媒介契約書がもらえないことが多く、本件も媒介契約書ももらっていないとの乙の主張は好ましいことではないが、乙の紹介した物件が気に入って、

甲がつなぎ融資を申し込みした事実や丙に媒介依頼する際に乙の紹介物件であることを話していること等を勘案すると乙も取引に寄与したと判断された。

また丙には甲から、乙の紹介物件であることとの相談を受けた時点で、乙に照会してみれば対応がほしかったと、乙の関与が明確ならば媒介報酬を配分すべきであったと考えられた。かかる状況と甲から、乙には色々の物件紹介を受けて世話になったので、少々のものなら払ってもよいとの意向が示されたのを受けて、委員から調整案が示され、和解により解決した。

三、和解の内容

丙が甲から受領した媒介報酬の内一七〇万円を甲に返還し、甲がそれに一三〇万円を加えて合計三〇〇万円を解決金として乙に支払う。また乙も解決金として三〇万円を甲に支払う。(差し引き乙は二七〇万円を受領)

\*

元付けが業者間に情報を流したり、レイズに登録したりすることにより、当然に同業他社も情報を知り得るので、一つの取引に複数の業者が関与することが少なからず発生する。そのような場合には取引寄与の程度に応じた報酬配分ということが筋であり、業界全体がそのように対応することの機が熟すのを待つ部分もあるが、業者間の横の連絡をもつと密にすることが求められた事案であった。