



特定紛争案件／元年度第二号のあらまし

買換え取引をめぐるトラブル

伊藤隆之

一、紛争の概要

甲は、業者丙の媒介で売主乙から土地付建物を購入することとして手付金（一億五千万円）を支払い、同時に丙と自己所有の土地付建物の売却について専任媒介契約を締結した。その際、丙は、専任媒介契約に基づく甲の所有物件の売却にあたり、媒介価格十五億九千万円で売れるように協力する旨の覚書を入れたが、その後同価格では売却できないので、十億円なら買いつけてもよいとの申出をした。そこで、甲は、売却を断念し、専任媒介契約を取り消すとともに購入物件を第三者に転売するよう、丙に依頼し、一般媒介契約を締結した。しかし、買主が見つからず、結局、甲は、手付放棄で購入契約を解除せざるを得なくなった。甲は、手付金を放棄せざるを得なくなったのは、覚書があるのに丙が、所有物件の売却に協力しなかったことにあり、かつ、購入物件の売買契約を二度書き直された（手付金一億円を一億五千万円に変更）のは不当であり、納得できないとして、手付金一億五千万円を返還せよと主張した。

還することとして、甲、乙、丙間で合意に達し、合意書を交わした。

その後、甲は、この合意書は、乙、丙に強制されて交わしたものであり、手付金一億円の没収は納得できないので返還せよと申し出た。これに対し、乙、丙は、手付金一億円の没収については合意書により円満解決したとして、その申出を拒否した。

二、調整手続きの経過

委員三名により四回にわたり調整手続きを行った。その過程において、委員より、丙は、甲の自己所有の土地付建物の売却に協力するとの覚書を入れていること、購入物件の転売、いわゆる他人物売買を行っており、しかも媒介契約書もないこと、売買代金、引渡日、決済期日が同一であるにもかかわらず、売買契約書を二度書き直させている（手付金一億円を一億五千万円に変更）ことは不自然であること、乙、丙は、親会社、子会社の関係にあり、取引関係もすつきりしないこと、等が指摘された。

一方、甲に対しては、たとえ、合意書が強制されたものであるにせよ、確たる証拠がないこと、合意書に印を押している以上合意書

は法的には合法的なものと考えられること、等が指摘された。

当事者双方の主張にはかなりの隔たりがあったが、委員より、調整案として、手付没収金の一億円の半分、五千万円を乙が甲に返却することを提示したところ、両者これを納得し、和解に至った。

三、和解の内容

乙は、甲に対して、解決金として五千万円を支払う。

本事案は、買換え取引をめぐるトラブルであるが、専門家である業者が、不動産の買換えにあたって、買主に適切なアドバイスをしておらず、安易に取り組んでいるように見受けられる。一方、買主も土地高騰中のこともあって、資金の準備もなく、いつでも買換えが可能といった安易な考えを持っていたことが今回のトラブルの発生原因と考えられる。業者は、買換えの媒介にあたっては、買主に對して、専門的分野から、手持物件の売却が行われないときの措置などについて十分アドバイスをすることが望まれる。

（企画調整部調整課調査役）