



特定紛争案件／四年度第一号のあらまし

媒介契約をめぐるトラブル

伊藤隆之

一 事案の概要

申立人甲が、平成三年五月一日、事業用賃貸アパート（愛知県所在）を売主業者内から購入したところ、媒介業者乙が、この行為は抜き行為であり、手数料三四九万五千円を支払えと、甲に要求した。

乙の主張は、この売買に先立ち、平成二年十二月二十七日、乙が買主となって甲の所有する事業用資産（賃貸アパート、東京都所在）を買った際、甲と「事業用買換不動産については、乙を専任とし、その手数料は一・五％とする」旨の覚書を締結し、これに基づき、乙が本物件を平成三年四月二十四日甲に紹介し、同年五月一日、甲と一緒に現地を見て契約したもので、明らかに抜き行為であるというものである。

これに対し、甲は、①覚書は締結したが、覚書に基づく専任媒介契約は締結していないこと、②物件は乙に紹介してもらったが、乙は物件の重要事項説明、価格交渉等何もし

ておらず、契約はすべて甲が行なったものであること、③従って、紹介料ならともかく、手数料を全額支払う理由はない、としてその要求を拒否したため、紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名（弁護士一名、大学教授一名、一般行政一名）により、四回にわたり調整を行った。調整の過程で、甲は、①覚書の締結は、乙の強い要望で締結したものであるが、覚書に基づく専任媒介契約は締結していないこと、②乙が本件契約にあたってなしたことは、売主丙を紹介しただけで、重要事項説明、価格交渉等の媒介行為は一切していないこと、③従って、紹介料はともかく、手数料三四九万五千円の支払は拒否する、と強く主張した。

一方、乙は、①書面による媒介契約は締結していないが、覚書を結び、覚書に基づいて紹介したもので、実質的に媒介契約が締結されたのと同じ状況であること、②これを無視して、甲が丙と直接取り引きしたのは明らか

に抜き行為であり、信義則に反すること、③従って、手数料は全額請求すると主張した。

これに対して、委員から、①甲に対しては、乙との媒介契約は結んでいないにせよ、乙と覚書を交わし、物件の紹介を得て契約に至ったものであり、全く手数料を支払わないのはどうか、と指摘し、②また、乙に対しては、覚書を交わし、物件の紹介はしたが、媒介契約書はなく、また、重要事項の説明等はしていないから全額の請求は難しいと指摘し、結局、両当事者に対して、解決金として、二〇〇万円を提示したところ、双方ともに和解し、本事案は解決した。

三 和解の内容

①甲は乙に対し、本案件にかかわる解決金として、二〇〇万円を本日支払い、乙はこれを受領した。

②甲及び乙間には、本案件に関し、前条に定めるほかに何等の債権債務のないことを相互に確認する。

③甲及び乙は、今後互いに本案件に関し、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立てをしないものとする。

④甲は、本案件に関し、東京都住宅局不動産業指導部になした乙への申立てを取り下げる。

（企画調整部調整第二課長）