



特定紛争案件／八年度第二号のあらまし

建築条件付土地の媒介手数料をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

買主甲は、平成六年三月六日、業者乙の媒介で、売業者Aから土地を三、九二万一、五〇〇円で買い受け、建築業者Bに建物の建築を二、七八万八、五〇〇円で請け負わせることとし、甲はA及びBと土地売買・建物請負契約書を締結した。

同日、甲は、同契約書第二二条(取引報酬)に基づき、仲介報酬支払約定書を乙に差し入れた。同約定書には「甲A間で契約締結した土地付建物の不動産売買仲介に対する報酬額として、二〇三万九、四〇〇円(当初一〇三万九、四〇〇円、決済時一〇〇万円)を支払う」旨記載されていた。

なお、この金額は、土地代金及び請負代金合計額(六、三〇〇万円)の三%十六万円相当額(二〇四万九、四〇〇円)に近い額であった。甲乙間には、媒介契約書は締結されておらず、また、この約定書以外に乙の報酬等に関

する書類は作成されていない。

本件取引は、土地については四月二六日に代金を完済して翌日二七日登記を移転し、建物については六月三〇日に代金を完済して引渡しを受け、七月一二日に保存登記をした。仲介報酬については、甲は、約定書に基づき、乙に対し、四月二六日、一〇三万九、四〇〇円、六月三〇日に一〇〇万円を支払った。

しかし、その後甲は本件報酬額は高過ぎるし、建築請負契約に関する報酬の合意はなく、報酬としては宅建業法の規制による土地代金の三%十六万円ですり足りはずだとして、差額八三万八四九円の返還を求めて、翌年の平成七年四月一二日県に申立をした。

これに対して、乙は、前記仲介報酬支払約定書で総額二〇三万九、四〇〇円と明記してあるのだから、建築請負についても仲介報酬の合意があったと考えているとして返還を拒否したため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、法律一名、一般行政一名)により、五回の調整を行った。

調整の過程で甲は、①建物の建築は請負契約であるから、建物について媒介手数料を請求するのは根拠がなく、②また、請負契約については乙は何もしなかったし、③仲介報酬支払約定書に押印して、報酬を支払ったが、押印しないと売買契約ができず、また、支払わないと鍵を引き渡してもらえないと思っただけであり、④手数料の返還を求めると主張した。

これに対して、乙は、①売主は当初建売住宅として販売する計画であったが、甲の希望で、フリープランに変更され、土地売買と建物請負契約になったこと、②本件契約は建物についても請負の紹介料を頂くということで締結されたものであること、③仲介報酬支払約定書は、不動産の売買仲介に対する報酬となっているが、記載ミスであること、④従って、手数料を返還する考えはないと主張した。

委員より、本件契約は、土地の売買契約と建物建築請負契約であるから、建築請負契約について、乙が手数料を請求するのならば、どのような行為をしたのか、その内容を明ら



特定紛争案件／九年度第一号のあらまし

モデルルームと異なる物件に関するトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

かにする必要があると乙に求めたが、乙は、当初から建物も含めて手数料を支払うという条件で話が成立し、支払われたものと主張するだけで、建物請負契約の仲介に関する具体的行為は何ら説明せず、返還を頑強に拒否し、行政処分を受けたり、訴訟を提起されてもやむを得ないと主張した。甲も本件調整の場で乙の妥協を求めることは不可能と判断し、法的手段等を検討したいと主張した。

委員協議の結果、このような状況の下では、これ以上調整を続けても紛争が解決に至る見込みがないと判断し、両当事者合意の上で、本件やむ得ず打切りとした。
なお、乙については、平成九年九月一八日、県が指示処分を行った。

(企画調整部調整第二課長)

買主甲らは、平成六年二月三日、売主業者乙から川越の本件マンション(一四四戸、一一階建)のB二タイプを、代金二、七七〇万円で購入する旨売買契約を締結し、平成五年引渡しを受けて、入居した。

本件契約に先立ち、甲らは、モデルルーム(B一タイプ)を見て、図面集の交付を受け、契約当日重要事項説明を受けて、B二タイプについて契約を締結した。
B二タイプは、B一タイプより構造上梁が大きい等の違いがあったが、乙は、甲らにその旨明確な説明をしなかった。

甲らは、入居後、①台所換気扇が静穏性、吸引力に劣り、②洋室クローゼットが高さが低くて、容積が少なく、③梁が、大きく出っ張っており、④リビングの窓が狭くなっているとして、それぞれ、①換気扇の交換、②クローゼット扉の交換、③梁の除去工事又は慰

藉料各二七〇万円の支払い、④リビングの窓の拡張工事を要求した。

これに対して、乙は、①換気扇について交換するが、機種については検討する。②クローゼットは、ドアの交換をし、別途吊戸棚を設ける。変更工事不要のときは、三〇万円を支払う。③梁については、構造上から除去が不可能である。④リビングの窓については、図面集どおりであり、対応できない、と主張した。

甲らは、これを不服として紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名(弁護士一名、建築一名、一般行政一名)により、六回の調整を行った。

調整の過程で、甲らは、①換気扇の取替え、②洋室クローゼットの取替え、③梁の除去工事又は一〇〇万円の支払いを要求した(窓についての要求は取り下げた)。

これに対して、乙は、①換気扇の取替えと、