

照会・回答業務

売主の履行遅滞に係る媒介業者の
責任と保証協会の対応

返田 照

照会の概要

会員業者Aの媒介による土地売買契約書に、契約日から三ヶ月以内に本物件を某誘致企業が購入しなかった場合は、契約を解除し、手付金も返還する旨の解除条件付特約があった。

その後、この特約に該当する事態となり、契約は解除されたが、手付金の返還について、買主とAの度重なる督促にもかかわらず、売主は、言を左右して履行しようとしないう。そこで、買主から、A又は当協会が売主に代わって支払え、との訴訟にも及びかねない要求がなされている。この場合、

- 1 Aに立て替え返還の義務があるか。
- 2 当協会は、営業保証金の弁済を検討すべきか。

回 答

1 について

送付された関係書類から判断する限りでは、

Aは手付金の立て替え返還に応ずる義務はないものと考えられる。

〔業法上・民事上の判断〕

(I) 媒介業者は、契約条項に盛り込まれた各種の権利義務の履行について全責任を負うとまではいえない(例えば昭30・7・7建設省回答)が、当事者の履行について不安があるときは、委託者に損害を及ぼす危険があるかどうかの調査につき、業者は責任を有するものと考えらるべきである(当機構刊、判例集一〇一頁等参照)。

この観点からすると、本件売主に履行上の不安があったわけではないようであるから、Aは本件契約に係る一連の媒介業務を履行したものと認められる。

(II) 問題は、本契約のような特約に基づき売買契約が解除された場合、媒介業者になんらかの責任が発生するかという点にある。一般的に言えば、解除に伴う原状回復等に向けて媒介業者が努力する旨の特約の約定があれば格別、解除によって媒介業者に責任が生ずるものではないと解する。

(III) なお、Aの事実申立書によれば、Aは自ら契約当事者間の媒介を行ったものではなく、契約締結の場に立ち会ってほしいとの依頼により、軽い気持ちで応じたもので、媒介の意

思もなかったかのような記述がみられる。しかし、宅建業者の資格を有し、媒介業務を営んでいる者が、契約書に仲介業者・取引主任者として記名押印している以上、外形的には正しく媒介業務と言わざるを得ない。申立書に記載された事項は、別途裁判所における事実認定に際しての判断資料となろう。従って、取引態様の明示、重要事項の説明、書面の交付の有無等すべて宅建業法に照らし、仮にその違背があれば、責任追及がなされるのは当然である。

(回答) 2 について

保証協会の債務については、保証協会が別に判断すべきことではあるが、(回答)1の判断のとおり、Aによる債務不履行や不法行為が原因となったものではないから、弁済の必要はないものと考えられる。

(調整課長)