



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、売り買いが成立した。ところが、買い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と判断され、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めずにあちこちに物件紹介を依頼することが多く、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。



特定紛争案件／63年度第一号のあらまし

購入物件の面積が

契約書と違うトラブル

一、概要

買主（甲）、業者（乙）の媒介で、売主業者（丙）から中古マンションを購入した。当該地は区画整理保留地のため、土地持分については土地区画整理組合の保留地譲渡承認証明により対応しなければならなかった。

本件についてもその手続きがとられたが、土地の持分を計算する際、敷地一筆に対し建物が三棟あるので、分母は三棟の床面積を合計したものとするべきところ、誤って当該棟のみの面積としたため、甲が実際の面積の三倍の面積を所有したことになることが数か月後、甲が夫婦間の贈与の特例を受ける手続中に判明した。丙が転売のため購入した時の保留地譲渡承認請求書に誤記があり、これを区画整理組合が看過して証明書を発行してしまい、乙丙ともそれを信じてそのまま間違った面積で本件取引（重要事項説明書、売買契約書ともにその間違った面積を記載）をしてしまったことが原因であった。

業者側は土地の持分を更正手続きし、各社

が五〇〇〇万円程度の迷惑料を払うと申し出たが、甲は説明された面積を前提に購入したものであり、面積が減ったのだから、九〇〇万円の損害賠償をしろと請求して譲らず紛争になったものである。

二、調整手続の経過

弁護士、行政経験者、不動産鑑定士の三名に担当委員を委嘱し、四回の調整手続が行われた。

業者側は白紙解除かあるいは更正手続と和解金一〇〇万円程度を支払うというところまで譲歩したが、甲が、解除は出来ないし、七〇〇万円以下では和解に依じられないと強硬で裁判も辞せずの態度を示した。

裁判にしたとしても甲の主張が認められるのは非常に難しいとの見地から、委員が再三にわたり再考を促したが、甲の意向が変わらず、これ以上調整を繰り返しても紛争解決の見込みがないとの判断から当事者合意のうえ、調整手続を打ち切った次第である。

本件の争点は、買主に対する数量指示売買の担保責任と考えるか、単なる誤記と考えるかということと業者に損害賠償の対象となるような過失があったかということである。

坪単価いくらでと言った表示が無く、土地建物の合計金額が契約書にあるのみでは数量指示売買だったと言うには無理があった。

またマンションなのに建物の占有部分（三六坪）よりも土地の持分（六六坪）の方が広いという一見しておかしい内容は、業者がやるべきことをやらなかったとか、ごまかしたといったことと違い、誤記と判断された。

業者の調査不十分と土地持分を誤記したミスがあるものの、甲が何か損害を受けたかという点、何もないことから本件は損害賠償の対象にならず、誤記に気づかず取引をしてしまった業者には道義的責任が残る、金銭解決しかないと考えられた。

このような経過から解決金額のやりとりが繰り返されたが、残念ながら前述のとおり解決に至らなかった。

＊

マンションの取引では、ともすると占有部分の面積や間取りにばかり注意が集中して、共用部分や共有持分について注意を怠るものが見受けられ、本件はその一例になるものである。

（企画調整部調査役）