

照会・回答業務

建築条件付契約時における

媒介報酬の額についての問題

須田 裕

照会の概要

建築条件付土地売買契約を媒介した業者が、建築確認取得後に土地・建物の売買契約に変更させ、建物代金を含めた金額に基づいて算出した報酬額を請求することができるか。

事 実

①買主は自宅を建築するため業者に土地購入の媒介を依頼し、手頃な物件があり購入することにした。売主は建設業者であり、住宅の建築工事も売主に発注して欲しいとの業者の要請で、とりあえず建築条件付土地売買契約を締結した。

②買主・売主間で住宅の設計や建築工事請負金額等が決まり、建築確認も得ることができたところで、業者は買主に対し、売買契約を土地・建物の売買契約に変更するよう申し入れてきた。

③買主は申し入れの理由が良く理解できなかったが、売主は承諾しており、物件の入手には問題ないであろうと判断して承した。この後業者は買主との間で媒介契約書を取り交わすとともに買主に報酬の半額を請求し、買主はこれを

支払った。

④建物が竣工し引き渡しも全て完了した時点で買主は業者から報酬の残金を請求され支払った。一週間経過後から買主は「業者に依頼したのは、土地購入の媒介だけである。建物については依頼していないし、自分がすべて建築業者と直接交渉した。したがって支払った報酬額は多過ぎる。」と疑問を生じ、支払済報酬の一部の返還を業者に請求した。

回答の概要

①業者の業法上の問題と建物に係る媒介行為はどこまでしたか。宅建業者は、業法三十六条により建築確認を受けた後でなければ、未完成建物の売買や交換の契約または媒介をしてはならないとされている。売建住宅とは、分譲住宅のように既に決まっている間取りでは満足できない顧客の希望を満たすため、土地の売買契約と建物の建築請負契約とに分けて契約締結しようとするものである。この方式は今後も増加すると思われるが、これらの中には実体的には宅地と建物を一体として販売するのに、形式的に契約を分離しているにすぎないと考えられるケースがあり、しかも建物に関しては請負契約を締結したと言いつながら、実際にはどのような建物にするかも決まっていないう等、請負契約が締結されたと言いつながら、いわずに宅建業法の脱法行為と言わざるを得ないものである。本件の場合業者は、当初は建築条件付土地売買契約の締結の媒介はしたが、建物については

媒介的行為を行ったとはいえないであろう。従って、特段の事情がない限り、本件の場合は、土地売買に係る媒介報酬しか請求しえないと考えられる。買主と売主である建設業者間で設計・請負代金等を取り決め、建築確認を得たところで当初の契約を、土地建物の売買契約に変更させている。これは業法の脱法行為の疑いが強いと言える。

②媒介契約はいつ成立したか。また媒介契約の変更にはどんな注意が必要か。

媒介契約は口頭の合意で成立する諾成契約であるが、業者は業法三十四条の二第一項で媒介契約を締結したときは、遅滞なく一定の契約内容を記載した書面を作成し依頼者に交付することが義務づけられている。この書面の作成・交付を行わないと媒介契約の成立時点はいつかという問題が生ずる。

本件を考えると、遅くとも当初の土地の売買契約が締結された時点で媒介契約は成立していると言える。また、一般的には、一度成立した媒介契約を業者の方から変更することはあまりなく、仮に変更が生ずるときには、当初の契約内容と変更する事項およびその理由と依頼者への影響等を業者から依頼者に説明し、合意を得なければならぬ。特に本件のように媒介契約書を取り交わしていなかった時には慎重を期することが必要である。

(調査研究部調査役)