

照会・回答業務

買換えの不調に伴う

媒介業者の責任

下坂 誠四郎

照会のあらまし

媒介業者が同一の依頼者から物件の購入と手持ち物件の売却の双方の媒介を依頼されたところ、購入契約は成立したが、売却契約の方がなかなか成立しない。このため、媒介業者は、依頼者に短期返済のローンによるつなぎ資金をあっせんし購入物件の決済を勧めたが、依頼者の方は自己の手持ち物件が売却できるまで、すでに契約済の購入契約の代金の支払いを延ばしてほしいといって、その支払延期の売主への交渉を媒介業者にしてほしいという。媒介業者としては、どう対応すべきか。

事 実

買換えを考えていた依頼者の自宅近くに売

り物件が出た。この物件を媒介業者が、案内したところ依頼者は大変気に入る、ぜひ欲しいとのことで、平成一年五月初め、代金決済・物件の引き渡しを同年八月末とする購入契約を締結し、手付金も授受された。その後、この購入を媒介した業者は同じ依頼者から手持ち物件の売却の媒介依頼を受けた。ところが、この売却の方は媒介業者が広告等を行い買手を探索したが、成約に至らなかった。そうこうしている間に、購入物件の代金決済・引き渡しが間近に迫ってきた。そこで、媒介業者は、依頼者に「まだ売れないので、短期返済のローンによるつなぎ資金をあっせんするから購入物件の決済をしたらどうか」と勧めたところ、依頼者は「貴社が手持ち物件を売却すると言ったのでそれを信じて購入の契約をしたのである。購入契約には買換えの特約条項が記入されていないが、貴社は依頼している取引は買換えであることを十分承知していたはずである」と主張し、あくまでも売却代金での決済を望んでいる。

回 答

本件は、購入依頼が売却依頼よりも先行し、かつ、購入契約が先に締結されていた事例である。そもそも、不動産取引は代金が高額に

なるので、その資金をどう調達するかについては関心が高い。そこで本件のような買換えに関して媒介業者は依頼者が手持ち物件の売却代金によって購入代金を支払う予定であることを確認しなくてはならないし、確認する場合と考えられる。このような場合、媒介業者は、売却契約の不成立により買主が蒙る不利益についても説明すべき義務を負うところと考えられる。

従って、媒介業者がこの説明義務を怠った場合には、買主が蒙る損害を問われることもありえよう。

このため、本件の場合には、購入契約による代金の決済・引き渡しの時期について売主に延期の依頼を行うとともに、依頼者の意向によっては、媒介業者による売却物件の買い取りも検討する必要があるのではないかとと思われる。

事例の検討

本件のような「買換え」の媒介にあたる業者はどのような業務を進めるべきであったか。

まず、第一に媒介業者は、買主が手持ち物件の売却代金によって購入代金を支払う意図であることを確認すべきであった。その場合、媒介業者は、売却契約の不成立によって蒙る

不利益について依頼者に説明すべき義務があると考えられる。

その際、媒介業者は、依頼者の希望する「買い」先行型より「売り」を完了してから「買い」を決めるのが確実な方法であることも助言すべきであろう。

第二に、手持ち物件が売却できない場合の対応としていわゆる買換え条項を特約するようにすべきである。(売買契約の相手方がどうしても応じてくれない場合は別として)

その買換特約の明記については、建設省(建設経済局長) 通達(昭和五十九年十二月二十日付)「宅地建物取引の適正化について」において示達しているところである。

このように買換えに関与した媒介業者として尽すべき注意を払わなかった場合はどうか。媒介業者は、依頼者に対して債務不履行となり損害賠償義務を負うこともありえよう。

ところで、本件の実際の結末はどうなったか。

依頼者の売り物件を媒介業者が買取って、対応することとなり、その代金を購入物件の決裁にあて、引渡を一月延期することとなった。

(調整課長)

電話照会



幸前成隆

今年の宅建試験の申込者は、四十二万人をこした。驚くほどの人気である。

電話の照会も多い。最盛期は朝から晩まで鳴りつ放し、昼食をとる暇もロクにない。

☆

内容は、様々である。春先の「今年の日程、受験資格は」から始まって、夏前の「配布場所、期間は」、「証明書、写真は」、秋の「受験番号、試験会場は」、初冬の「合格通知、実務講習、登録は」に至るまで、種々の質問が来る。

節目、節目で質問の内容、件数がガラツと変り、季節感がある。

☆

電話の聞き方に、その人の人柄が現れ

る。些細なことまで一々確めないと気がすまない几帳面な人、書類を読まずにすぐ聞いて来る人、自分勝手な質問、独自の見解を展開する人。質問の要領のよい人、悪い人。礼をいう人、怒る人。世の中、様々である。

また、それぞれ種々の事情がある。転勤、旅行、転居、改築、結婚、離婚、再婚、出産、病氣、交通事故、盗難、紛失、火災、死亡等。中には、「逮捕状が出たが、受験できるか」という人もいる。電話は、人生の縮図でもある。

☆

問合せあり、苦情あり。申込者のナマの反応が、即時に伝わる。事務処理が悪いと、途端にお小言を頂戴し、改善すると、減少する。教えられることが少なくない。

また、即座の対応が求められる。実力が試される。

電話の対応は、こわい仕事であるが、大事な仕事である。

(常務理事)