



特定紛争案件／四年度第一号のあらまし

媒介契約をめぐるトラブル

伊藤 隆之

一 事案の概要

申立人甲が、平成三年五月一日、事業用賃貸アパート（愛知県所在）を売主業者丙から購入したところ、媒介業者乙が、この行為は抜き行為であり、手数料三四九万五千円を支払えと、甲に要求した。

乙の主張は、この売買に先立ち、平成二年十二月二十七日、乙が買主となって甲の所有する事業用資産（賃貸アパート、東京都所在）を買い受けた際、甲と「事業用買換不動産については、乙を専任とし、その手数料は一・五％とする」旨の覚書を締結し、これに基づき、乙が本物件を平成三年四月二十四日甲に紹介し、同年五月一日、甲と一緒に現地を見て契約したもので、明らかに抜き行為であるというものである。

これに対し、甲は、①覚書は締結したが、覚書に基づく専任媒介契約は締結していないこと、②物件は乙に紹介してもらったが、乙は物件の重要事項説明、価格交渉等何もして

おらず、契約はすべて甲が行なったものであること、③従って、紹介料ならともかく、手数料を全額支払う理由はない、としてその要求を拒否したため、紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名（弁護士一名、大学教授一名、一般行政一名）により、四回にわたり調整を行った。調整の過程で、甲は、①覚書の締結は、乙の強い要望で締結したものであるが、覚書に基づく専任媒介契約は締結していないこと、②乙が本件契約にあたってなしたことは、売主丙を紹介しただけで、重要事項説明、価格交渉等の媒介行為は一切していないこと、③従って、紹介料はともかく、手数料三四九万五千円の支払は拒否する、と強く主張した。一方、乙は、①書面による媒介契約は締結していないが、覚書に基づき、覚書に基づいて紹介したもので、実質的に媒介契約が締結されたのと同じ状況であること、②これを無視して、甲が丙と直接取り引きしたのは明らか

に抜き行為であり、信義則に反すること、③従って、手数料は全額請求すると主張した。

これに対して、委員から、①甲に対しては、乙との媒介契約は結んでいないにせよ、乙と覚書を交わし、物件の紹介を得て契約に至ったものであり、全く手数料を支払わないのはどうか、と指摘し、②また、乙に対しては、覚書を交わし、物件の紹介はしたが、媒介契約書はなく、また、重要事項の説明等はしていないから全額の請求は難しいと指摘し、結局、両当事者に対して、解決金として、二〇〇万円を提示したところ、双方ともに和解し、本事案は解決した。

三 和解の内容

①甲は乙に対し、本案件にかかわる解決金として、二〇〇万円を本日支払い、乙はこれを受領した。
②甲及び乙間には、本案件に関し、前条に定めるほかに何等の債権債務のないことを相互に確認する。
③甲及び乙は、今後互いに本案件に関し、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立てをしないものとする。
④甲は、本案件に関し、東京都住宅局不動産業指導部になした乙への申立てを取り下げる。

（企画調整部調整第二課長）



特定紛争案件／四年度第二号のあらまし

中古マンション購入時のシロアリを めぐるトラブル

伊藤 隆之

一 事案の概要

申立人甲は、平成四年四月二十五日、中古マンション（築十七年）を売主乙から媒介業者丙の媒介の下に購入したが、購入後、契約当時気づかなかった隠れた瑕疵（シロアリ被害、押入床下腐敗等）があり、入居できないとして、乙に対し、契約の解除を、また、丙に対し、調査義務を十分尽くさなかったとして、補修と損害賠償を請求した。

これに対し、乙は、現状有姿を条件とする売買であるから、責任がないし、また、瑕疵はシロアリによるものか否か断定できないので、契約の解除には応じられない、とし、また、丙は、瑕疵の存在は取引時点では気のつかなかったものであり、補修、損害賠償については、乙ともよく相談したい、と答えたため、紛争になったものである。

二 調整の経過

委員三名（弁護士一名、一般行政二名）により、三回（現地調査一回を含む）にわたり調整を行った。

甲は、当初は、乙に対して契約の解除を求めていたが、その後瑕疵部分の補修と損害賠償の請求に変更した。

調整の過程で、瑕疵がシロアリによるものか否か調査する必要があるとして、財文化財虫害研究所に鑑定を依頼したところ、現在シロアリはいないが過去シロアリが存在していたことが判明した。

この鑑定結果をふまえ、委員より、解決金（補修費、損害賠償金を含む）として、乙及び丙は、甲に対して、計一〇〇万円（乙六〇万円、丙四〇万円）支払うよう提示したところ、双方ともに和解し、本事案は解決した。

三 和解の内容

① 乙及び丙は、甲に対し、本案件にかかわる解決金として、乙は六〇万円、丙は四〇万円それぞれ支払い、甲はこれを受領した。

② 甲、乙及び丙間には、本案件に関し、前条に定める他に何等の債権債務のないことを相互に確認する。

③ 甲、乙及び丙は、今後互いに本案件に関し、裁判上、裁判外を問わず、一切の請求及び異議申立てをしないものとする。

④ 甲は、①に基づく解決金を受領したときは、本案件に関し、東京都住宅局不動産業指導部になした丙への申立てを取り下げる。