

特定紛争案件／61年度第二号のあらまし 佐藤敏雄

「下取りしながら媒介報酬も

受領したのではないか」

1、案件の概要

本件は、買換えに伴うトラブルである。申立人甲は、被申立人業者乙の媒介で新築物件購入契約を結んだがその翌日に、手持物件の売却を乙に依頼した。ところが、「買い」を先行させた甲は、早期に売れないことを恐れ、坪当たり百五十万円の売り依頼を途中で百三十万円に自ら引下げた。そうしたところ、乙がこれを買うことになり、売り依頼をした翌日、甲乙間で甲の手持物件の売買契約が結ばれた。

契約後、甲は売却金額が少ないのではないかと思い契約書を検討したところ、乙と合意したはずの金額（坪当たり百三十万円）から、ちょうど媒介報酬と同額が差し引かれていることに気付いた。甲は、乙に掛け合ったが納得のいく説明が得られず、行政庁に対して乙への指導申立てを行った。

2、調整の経過

当初両者の主張は全く対立していた。

(1) 甲の主張

①乙が買い取った時は、既にその物件に買主が付いており、乙は坪百五十万円で転売して利鞘を稼いだ。買手があることを知っていたなら、

翌日百三十万円に値を下げて乙に売りはしなかった。②乙は、自分が買主であるにもかかわらず、売買金額から報酬額を差し引いた（結局坪百二十六万円で買った）。③媒介を依頼されながら、自ら買いに回って利鞘を稼ぎ、かつ報酬まで取るとは業者としてあるまじき行為であり、嚴重な指導を受けるべきである。場合によっては、坪百五十万円と百二十六万円との差額千二百万円の損害賠償請求訴訟も辞さない。

(2) 乙の主張

①買主は付いていなかった。甲から購入した物件は二筆に分筆して売ったが、一方は坪百五十万だが、他方は百二十九万円でしか売れなかった。税金などの経費を考えると、本件取引では儲けていない。②買い取ったのは、売却を心配した甲が坪百三十万円で買って欲しいと言ってきたので、価格交渉の結果、最終的に百二十六万円で買うことで合意したものである。坪当たり百二十六万円とすることについては、契約書にも明記してある。

当社は、甲の為に商売抜きで下取りをしたし、甲も成約時には喜んでいて、何か誤解があるのではないか。しかし、せっかくの話し合いの場なので、百万円程度は支払ってもよいと考えている。

(3) ところで、買換えにおいて、手持物件の「売り」依頼を受けた業者が、売れないその物件を下取りするということが自体は珍しくはない。では、本件の場合にはなぜ紛争となったのか。争点である、①媒介時に買主が付いていたのを秘匿した、②甲の値引きに乗じて「買い」に回った、③業者は買主なのに媒介報酬を取った等の点については調整期日を重ね事実関係を調査したが、いずれとも確証を得ることはできなかった。

いずれにしろ積極的に調整手続が進められた結果、委員から和解案が提示され、結局、和解することになった。

3、和解の内容

和解内容は、次の通りである。

①乙は、甲に対し本件媒介及び売買各契約に関する一切の紛争の解決金として、金二百五十万円を支払う（因に、甲主張の差し引かれた報酬額は二百四十三万円である）。②甲は、行政庁に対する申し立てを取り下げる。③その他、当事者間には何ら債権債務はない。

4、おわりに

調整の過程で明らかになったことは、買換え取引に関わった業者として、乙の説明には適切さが欠けていた点がある。さらに、媒介契約を結んだ翌日に自らが「買い」に回ったことは、取引態様の明示という業法の精神に照らし疑問があり、業者としても今後はこのような疑惑を招くことがないよう十分注意する必要がある。（調整課調査役）