

④ 甲は、本案件に関し、大阪府へなした乙及び丙への苦情申立てを取り下げる。



特定紛争案件／平成十四年度第三号のあらまし

売買価格と下取り価格の差額をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

売主甲は、自宅買換えのため、平成五年二月、業者乙に自宅を二、四八〇万円で売却の依頼をしたが、媒介契約期間内に売却できなかったため、同年六月媒介契約を更新した。甲と乙は、媒介契約更新の条件として、「同年七月二十五日に自宅売却が不可能な時は乙が金二、〇〇〇万円で買取るものとする」とした。また代替取得するいわゆる買換え物件についても、自宅売却と同日に乙と建設工事請負契約を締結し、その引渡しを同年七月二十五日とした。

その後も、乙は引き続き甲所有物件の販売に努力したが、売却の見込みがないことを理由として、甲と乙の間で下取りをすること

の合意が成立した。

これにより、甲と乙は同年七月八日、総額を二、〇〇〇万円（同日手付金一〇〇万円）とした売買契約を締結をし、その決済日を同年九月二十七日とした。その後、乙は、甲から下取りした物件を平成五年七月十八日第三者に二、二八〇万円で売却した。

そこで甲は乙に対して、①売却依頼を二、四八〇万円でしたのに、二、〇〇〇万円で下取りされ、第三者に二、二八〇万円で売却したことは、結果として媒介手数料以上の利益を得ており不当である。②乙は第三者に、二、二八〇万円で転売したとしているが、もっと高く売却（三、〇〇〇万円）しているはずである等と主張した。

これに対して乙は、①二、〇〇〇万円で下

取りした理由は、甲の購入物件（買換え物件）の残金の支払期日も間近であり、甲との合意に基づいて行った契約である。②また、第三者には二、二八〇万円でしか売却していない等と主張したため、紛争になった。

二 紛争調整の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、一般行政一名）により一回の調整を行った。調整過程において、甲及び乙に事実確認を求めたところ、甲と乙の紛争調整の争点は、乙が甲から二、〇〇〇万円で下取りした土地付建物を、第三者にいくらの価格で売却したのかを判断するものであった。

甲は、①乙が第三者に売却した金額は二、二八〇万円ではなく、三、〇〇〇万円である。②下取り価格との差額が一、〇〇〇万円もあるのは不当であり、差額の一、〇〇〇万円を返還して欲しい、等と主張した。

これに対し乙は、①第三者に売却したのは二、二八〇万円であり、それ以上の価格で売却した事実はない。②証拠として、第三者へ

売却した不動産売買契約書を提出する。③諸経費を引けば利益を得たのは六〇万円程度である、等と主張した。

委員より、甲に対しては、乙が第三者に三、〇〇〇万円で売却したとするならば明確な資料等の確認とその提出が必要であることを説明し、乙に対しては、第三者への売却の不動産売買契約書が正当ならば誤解のないように甲にきちんと説明しておく必要があったことを指摘した。

甲は、委員の求められたことがらに対しては明確な回答と意思表示をせず、また、甲自身が主張する「乙は第三者に三、〇〇〇万円で売却した」ということの裏付けを確認する方法もなく、今後の調整は困難であると判断された。

以上の経緯から、乙が提出した不動産売買契約書は正しいものと判断せざるを得ないと結論になった。また、当初甲が乙に売却依頼をした二、四八〇万円を乙が二、〇〇〇万円で下取りし、乙が第三者に二、二八〇万円で売却したことにより発生する利益（本件は登記料等必要経費を除けば六〇万円であると主張）は、業者として行う通常業務の範囲内と判断された。

紛争の争点である下取り物件の売却価格に

関する甲・乙双方の主張が著しく相違したため、更に紛争調整を継続しても、これ以上の事実確認及び事実認定もできない状況となり、両当事者同意のもと、本案件は打切りとなった。

