



特定紛争案件／平成十四年度第六号のあらまし

競売物件を任意売却した場合の費用をめぐるトラブル 伊藤隆之

一 事案の概要

甲の金融機関に対する金銭支払等の不履行により、甲の所有物件（土地付建物）に対して、平成一四年五月九日東京地方裁判所による競売開始手続がなされた。

乙はその事実を知り、甲に対して、本物件を任意売却した方がよいと熱心に勧めたため、甲はその勧めに応じたこととした。

甲は、債権者の同意を得て、同月六月二日、乙に対して、本物件の売却依頼をすることとし、乙と専任媒介契約を締結した。

その結果、乙の媒介により、同年九月六日、買主Aとの間で代金六、二〇〇万円とする売買が成立し、同日売買契約を締結した。なお、売買代金についての清算は乙が甲に代わって行うこととされた。

その後乙は、同年一月四日、預かった売買代金で金融機関等との債務を清算し、Aに対して、所有権移転登記手続を行い、同年一

二月七日、媒介報酬を含め、本物件の売却に伴う諸経費等の清算が行われ、全てが終了した。

甲は、売買代金から全ての諸経費等を差し引いた売買代金残額金一五七万余円の支払を乙に求めたところ、乙は、本物件に当たっては別途経費（解体業者への損害金等）がかかったとして、九〇万円しか支払わなかった。

その後甲は、未払金六七万余円の支払を乙に求めたが、乙が応じなかったため、紛争になった。

二 調整手続の経過

委員三名（弁護士一名、建築一名、一般行政一名）により三回の調整を行った。調整の課程で、甲は、乙より所有物件を任意売却しないかと熱心に勧められて、乙に専任媒介を依頼した。報酬については媒介報酬の最高限度額（代金の三％プラス六万円）を支払うこととで合意し、報酬以外に特別な費用（債権者

等との交渉等）がかかるという話はなかった。

売買代金も決済され、清算も終わり、報酬も全額（最高限度額）支払った。清算後売買代金から諸経費を差し引いた残額金一五七万余円を支払ってもらう約束であったが、乙は九〇万円しか払って欲しくない。残額の六七万余円を支払って欲しい。売買契約が更地引渡しを条件としていたので、解体業者と費用を二回の分割払にする合意をとり、工事は開始されたが、解体業者は工事を一時中断（中断理由は不明）した。その後工事は開始されたが、乙は、解体業者への工事中断の損害金二五万円の支払等その他特別な費用がかかったとし、その金額を差し引いた残金の支払を主張しているが、工事中断は解体業者の都合で中断したもので、最終的に解体業者には一括で全額支払っている。また、乙は、その他に債権者等との交渉に要した日当等の費用があるとしているが、これらの費用は媒介報酬額に含まれ、差引きの理由がないとして六七万余円の支払を主張した。

これに対して乙は、解体業者の工事中断は甲に原因（支払条件の相違）があつて一時中断したものである。買主への引渡り日も迫っており、やむを得ず、乙が解体業者に損害金を支払うことで工事再開の了解がとれたもの

で、このことは甲に連絡し了解済である。日当等の費用の請求は放棄するが、解体業者へ支払った損害金二五万円の費用については譲れないと主張した。

双方の事情聴取の結果、最終的に解体業者が工事を一時中断した理由が何かということになった。委員は、工事中断の理由は、甲が解体業者への工事発注の支払条件（二回の分割払）をめぐり合意ができていままま工事をさせたことが原因と判断された。

諸般の事情を勘案して、委員より、残額六七万余円から解体業者への損害金二五万円を差し引いた残額四二万余円を乙が甲に支払うよう提示したところ、両当事者が納得し、和解に至った。

三 和解の内容

- ① 乙は、甲に対し、本案件につき買主から受領した売買代金残額のうち、乙において解体業者に支払った損害金二五万円を除く金額の支払義務があることを認め、同額の金員を本日支払い、甲はこれを受領した。
- ② 甲及び乙は、本案件について前条に定めるものを除き、他に何らの債権債務がないことを相互に確認する。
- ③ 甲及び乙は、今後本案件に関し、互いに

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、東京都へなした乙に対する苦情申立てを取り下げる。