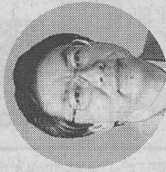


大友雅敏
不動産購入の裏技
表技



阪神タイガースの鳥谷選手が先日、マンション購入トラブルで、裁判所から支払い命令を受けた記事が掲載されていました。皆さんにも注意していただくために今回は急きよ、この話題に触れましょう。

記事によると、鳥谷選手はマンション購入の際、仲介を依頼した不動産会社は、物件の紹介、売主との値引き交渉まではしたが、最終的に鳥谷選手が売主と直接そのマンションの売買契約を締結。結果として仲介手数料を払わなかったためにトラブルとなったようです。

今回のトラブルに関して記事は詳細かつ全貌まで書かれていませんが、わかる範囲で解説しましょう。

仲介業者にマンション購入の仲介の依頼をしたにもかかわらず、仲介業者抜きで直接売主と売買契約を締結した場合、仲介手数料を支払う義務があるかどうか

こんな場合でも仲介手数料は払わなければならない

か。
今回のケースでは「依頼者に、マンションやその売主の住所・氏名等の情報を提供し、かつ仲介業者が値引き交渉をした上で売買が成立した」との認定が判決理由で語られていますから、当然の判決といえます。

仲介業者とは買主から依頼があった場合、①買主の希望に沿った物件の情報を収集し紹介する②売主やその他売主関係業者、管轄法務局や市区町村などから様々な情報収集を行う③買主を現地に案内し、物件について様々な説明を行う④最終的に買主側の条件面などの交渉を行い、売買契約へと至らせる。これらが主な仕事です。

地道な作業がかなり多いので、売買契約という果実の刈り取りだけを依頼者が直接行い、仲介手数料が発生しないとなれば仲介業者は成り立ちません。そもそも著しく公平性を欠くこと

になってしまいます。取引の義務では国土交通省が定めた「標準媒介契約約款」が使われます。その第12条にはこうあります。

「契約の有効期間または有効期間満了後2年以内に、依頼者が媒介業者の紹介によって知った相手方（売主または買主のこと）と媒介業者を排除して目的物件の売買契約を締結したときは、媒介業者は依頼者に対して契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求することができる」

参考までに媒介契約には、一般媒介契約・専任媒介契約・専属専任媒介契約の3種類があります。最も制約の強い専属専任媒介契約では、依頼者自らが発見した相手方の直接契約も認められていません。

また、一般媒介契約・専任媒介契約は、自らが発見した相手方の直接契約は通知義務を果たせば許されます。いずれの件に関しても、後日改めて詳しく説明をしたいと思っております。来週からは本来のテーマ「プロの視点で見る」に戻ります。

阪神・鳥谷選手がトラブルに