

相談事例

ID: 04-03-021

相談タイトル

土地の売却にかかる不動産業者の対応について

Q: ご相談内容

相談者の母親が所有する土地の売却にあたり、不動産業者との間に媒介契約書は存在していない。関係している不動産業者側は、母親と打合せをしており売却予定金額も口頭で約束済みとのことで、既に買付予定者も決まっていると断言している。売却予定金額については近隣の取引相場よりも、かなり安く設定されている。母親は耳も遠く、不動産業者には相談窓口は相談者のご主人と言っているにも関わらず、勝手に母親に連絡をして話を進めている。売買を依頼することを断ろうとしたところ、すでに測量等の費用が発生しているため、その請求はするとのこと。買い手も決まっていたので、買い手から訴えられるかもしれないと脅すようなことを言ってきている。交渉が難しい相手（不動産業者）なので、間に入り対応してもらいたい。

A: 回答

住まいの相談センターでは交渉の間に入り対応することは、行っておりません。第三者を交えての話し合いを希望されるのであれば、ADR（裁判外紛争解決手続）を利用してはと考える。

宅地建物取引業者は媒介の依頼を受けた場合、宅地建物取引業法で依頼者にもその内容を書面（媒介契約書）にして交付する義務があります。媒介契約にかかる義務違反をしているのであれば、宅建業の免許権者の県住宅政策課宅建業係や業者が所属している団体（宅建業協会等）に相談してみても良いと思います。不動産業者の主張は、お母様と口約束をしているので、かかった費用を支払ってほしいということなので、それに対し、相談者が納得できないのであれば、支払う意思が無いことを明確に伝える必要があります。測量等、実費的な費用請求についての対応は、弁護士等の法的な相談を利用して交渉を進めていくことが良いと考えます。