



VINACOMPASS

仲介者に売却を頼む場合、ルールを明確にし、互いにルールを守ればトラブルは避けられます。

2021年7月24日 | 不動産



12区の小さな家は20億 VND で販売されています。しかし、1年近く、T氏は「仲介者」から絶えず嫌がらせを受けているため、売却出来ていません。

これは、ホーチミン市12区の40㎡弱のかなり小さな家の所有者である、T氏の体験です。

彼の家は結婚前に両親から譲り受けたものですが、狭いため、家族が増えると窮屈になるのではないかと心配しており、もっと広々とした別の家を見つけたいと思っていたので、2020年半ばに20億 VND の安い価格で手放す事を計画しました。家は小さいですが、立地はとても良く、市場に近く、中心部への移動に便利です。早く売りたいだったので、複数のブローカーに情報を発信して売却を求めました。

この家は値段が安いので、多くのブローカーがT氏の販売依頼を受取りました、ブローカーには成功報酬として3000万 VND の手数料を約束しています。家の値段が安いので、多くのブローカーが購入希望者を連れて内覧に来ました。7月の初め頃、H.というブローカーから連絡が入り、購入希望者を連れてきました。内覧後、購入を検討し、条件交渉を行いました、購入者の条件は1億 VND の割引です、T氏はこの割引条件を受けず、2000万 VND の割引を提





示しています。交渉の結果、互いの条件が合わないため、この商談は同意しないとH氏に伝えていきます。

1週間後、別のブローカーからの連絡を受け、購入希望者と面談しました。このブローカーが連れてきた購入希望者は、前回 H というブローカーが連れてきた希望者と同じ人です。前回は値引きの条件が合わずに商談は合意されなかったが、今回は、前回の割引条件を受け入れ 2000 万 VND 値引きで合意しました、売却までの手続きを行う為に 5000 万 VND を保証金として預かり売却手続きを開始しました。

保証金を受け取った後、T 氏は販売依頼を受けたブローカーグループに、保証金を受取、売却が決定した事を伝えています。しかし、その後最初に購入者を紹介したブローカーHから顧客を横取りされた趣旨でクレームが入り、取引方法も含めトラブルが発生しました。H は「顧客を取られた」と主張し、繰り返しテキストメッセージを送り、所有者に家を売らないように脅迫しました。H が最初に紹介した顧客であることから、商談の過程は関係なく仲介手数料 100% の支払いを求めています。

T 氏は、顧客との契約に導いたブローカーが保証金の決済に成功した事で、手数料はこのブローカーにも帰属する必要があると考えていました。このブローカーと論争の後、T 氏はこのブローカーと H の手数料を分割することに同意し、ブローカーは後に販売を無事に終了しました。しかし、H は依然として同意せず、手数料の 100% を支払うことを要求しました。その後 H と話は纏まらず、引き続き H から嫌がらせを受けています。購入者も H からの嫌がらせを恐れ、購入をキャンセルしました。現在も家の前に「紛争中の家」として繰り返し張り紙をされており、まだ家売る事は出来ません。

上記の話が共有された後、多くの人が最初に間違っていたのは家主だと言いました。「2 番目のブローカーが案内した顧客が買うことに同意した場合、別のブローカーが以前に導いたゲストであれば、家主は最初のブローカーに連絡を取り解決策について話し合い、手数料を分割する方法等も含め、お互いの同意を求める必要がありました。率直なやり取りは、最終的にそのようなトラブルを避けるでしょう」と、ある人が指摘しました。

一方、最初のブローカーが不適切な振る舞いをしたと考えている人達もいます。実際、売り手はしばしば仲介者業界のルールを理解していない事が良くあるからです。売り手は迅速な販売を目的として、多くのブローカーに販売依頼を頼みます、その結果、最終の決定者に手数料を支払えばよいと理解しています。

上記の話は誰が正しいのか、誰が間違っているのかがはっきりしないため、この話は終わりのない論争を引き起こしましたが、誰しも気を付けないといけないのは売却する場合も購入する場合もしっかり情報を集め、法律もルールも勉強しないとトラブルに巻き込まれる可能性があるという事です。





本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所 : 028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

