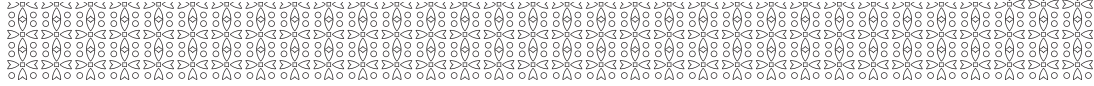
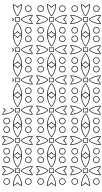


令和3年度の紛争事例から



◇ 相談内容

◆ 都府県による調査、聴取内容、解決結果

調査研究部

令和3年度に国土交通省及び都道府県の宅地建物取引業法主管部局等に寄せられた、宅地建物取引業者の関与した宅地建物取引に関する苦情紛争相談件数は、806件（このうち宅地建物取引業法主管部局の本店・本課で取り扱われたものは532件）となっています（本誌127号90頁参照）。ここでは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、兵庫県及び福岡県の1都1府6県からお送りいただいた資料に基づいて、その主要内容を要約して掲載します。

不動産取引に関する紛争相談等に携わっておられる皆様のご参考にしていただくとともに、取引実務に従事している方々にも充分留意の上、今後の業務に当たっていただければ幸いです。

I 売買に関するもの

1 重要事項の調査・説明の不備等

01

売主・媒介業者（重要事項説明義務違反、告知義務違反）

◇ 買主は、平成30年9月22日に業者の媒介により売主業者と土地建物売買契約を締結し、平成31年1月30日に本物件の引渡しを受けた。

令和元年7月以降、雨天時に本物件南側の私道のほぼ全面が冠水した。冠水する可能性があることを認識していた売主業者は、契約締結時前後の平成30年9月、本件建物の建築に際し、集水桝の設置工事を行った。しかしながら、集水桝からの排水設備が機能していないことを調査・確認していなかったため、根本的な原因が改善されず、集水桝を設置してもなお、前面道路は冠水を繰り返し、結局、売主業者は、側溝及び排水管新設工事を令和元年9月10日より行うことになった。

①売主業者及び媒介業者は、冠水する可能性を知りながら、そのことを重要事項説明書に記載せず、説明しなかった。②集水桝は近隣住民3名との共有名義である土地に設置されているため、管理や費用負担も共有者の協力が必要であるにも関わらず、そのことを重要事項説明書に記載せず、説明しなかった。

また、前面道路が冠水するため、側溝新設工事をする事になり、買主は、その際に示された公図により、前面道路の大部分を占める土地が、隣接するマンションの所有者が所有する私道であることを知った。③私道がある場合、「私道の負担に関する事項」に記載し説明しなければならないが、重要事項説明書に記載せず、説明しなかった。④本物件西側の公衆用道路は、買

主及び近隣のA氏らとの共有であるが、A氏が自動車を駐車し占拠しているため、買主がこの道路を使用することができなくなっている。売主業者及び媒介業者は、この事実を知りながら、重要事項説明書に記載せず、説明しなかった。

買主は、これらの状況を重要事項で説明すべきであったと主張し、当課へ相談に訪れた。

- ◆ 売主業者及び媒介業者に事情を聞いたところ、①～④について重要事項説明義務違反があることを認めた（①及び②については宅地建物取引業法第35条第1項第4号違反。③については同項第3号違反。④については、本物件購入後に買主が道路を使用できない可能性やトラブルになる可能性があったため、契約締結を判断する際の重要事項に該当する）。また、①～④について告知義務違反があることを認めた（①、②、④は同法第47条第1号ニ、③は同号イに該当）。

上記の事情を踏まえ、売主業者及び媒介業者を90日間の業務停止処分とした。

02

媒介業者（重要事項説明義務違反）

- ◇ 買主は、令和2年6月、業者の媒介により新築住宅を建築するための土地売買契約を締結した。その重要事項説明において、急傾斜地崩壊危険区域内及び建築基準条例（がけ条例）の区域内であるにも関わらず、重要事項説明書への記載がなく、説明も受けていなかった。このことにより、買主は、建築に際し追加費用が発生することが判明したため建築計画に支障をきたし、建築を断念せざるを得なくなった。また、重要事項説明を行った者は、重要事項説明書に記

名押印された宅地建物取引士でない者であったことから、当課へ相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、宅地建物取引士の資格を有しない者が重要事項説明を行っていたこと、重要事項説明において、急傾斜地崩壊危険区域内及び建築基準条例（がけ条例）の記載がなく説明も行っていなかった旨の宅地建物取引業法の違反事実を全面的に認め、反省の態度を見せ、買主の求めに応じて当該土地を買い戻しており、買主の損害を補填するための対策を講じたことから、業者を指示処分とした。

03

売主業者（重要事項説明書記載不備等）

- ◇ 買主は、平成31年3月、売主業者との間で、区分所有建物の1室の売買契約を締結した。その際、①業者が重要事項について宅地建物取引士に説明をさせていない、②サブリース契約が締結されていたにもかかわらず、その説明がない、③売買契約書に宅地建物取引士の押印がないと主張し、当課へ苦情を申し立てた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、①については当該宅地建物取引士が退職しており事実を確認できない、②についてはサブリースされていた事実を知らなかったとして宅地建物取引業法違反の事実を認めなかったが、③については押印を失念した旨述べて同法違反の事実を認めた。

業者は、法違反の指摘を受けた点については真摯に受け止め、今後は売買契約書への宅地建物取引士の記名押印を徹底することを約束した。また、契約を担当する宅地建物取引士に任せて組織として押印等のチェックが漏れた点を反省し、今後はチェック体制を構築する等して再発防止に

努める旨を述べた。

上記の事情を踏まえ、業者を文書勧告とした。

04

売主・媒介業者(重要事項説明書記載不備等)

- ◇ 買主は、令和3年3月、売主業者との間で区分所有建物の1室の売買契約を締結した。買主は、その際に重要事項説明書の付属書類として記載されている管理組規約集を受領しておらず、その内容の説明も受けていないと主張し、当課へ苦情を申し立てた。

また、当課で買主から提出された重要事項説明書等の資料を確認したところ、重要事項説明書に関して①記載の面積が登記簿記載の面積と異なること、②水害ハザードマップの説明を怠っていること及び売買契約書に関して③手付解除期日が記載されていることの宅地建物取引業法違反の疑いも判明した。

- ◆ 売主業者に事情を聴いたところ、上記の①重要事項説明書の面積の記載及び③売買契約書の手付解除期日の各記載の不備は媒介業者との相互チェックのミスによるものとして法違反を認めたが、上記の管理組規約集の交付・説明及び②水害ハザードマップの説明については重要事項説明を実際に行った媒介業者が対応したはずであり責任はないと述べた。

売主業者は、上記の法違反事実を素直に認めており、また、本件違反行為により申立人に何らの損害の発生が確認されておらず、今後も損害の発生が見込まれない。

上記の事情を踏まえ、売主業者を文書勧告とした。

なお、媒介業者に対しても同様の理由で

文書勧告とした。

05

媒介業者(重要事項説明義務違反等)

- ◇ 買主は、平成27年3月に業者の媒介により中古戸建の売買契約を締結したが、住宅の使用に耐えない傾斜があるとして売買契約の解除及び損害賠償請求のために提訴した。

令和3年1月、高裁から判決が言い渡され、宅地建物取引士でない者が重要事項説明を行ったこと、がけ条例及び急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律の適用を受けることの説明を行っていないことについて、宅地建物取引業法の違反があったと認定された。

これらを踏まえ、買主から当課に対し、業者への行政処分を求める請求があった。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、宅地建物取引士でない者が重要事項説明を行ったこと及びがけ条例等の適用を受けることの説明を買主に対して行わなかったことを認めた。

また、判決の確定を受けて、売買契約は白紙解除となり、業者は買主に対して媒介手数料等を返金している。

上記の事情を踏まえ、業者を文書勧告とした。

06

媒介業者(重要事項説明義務違反)

- ◇ 買主は、令和3年3月、業者の媒介により土地建物売買契約を締結した。業者は、その重要事項説明において、当該土地の給水設備について事実と異なる内容を記載し説明を行った。このことにより、買主は、当該土地への新築住宅建築に際し、追加工

事及び費用が発生し建築計画に支障をきたすことが判明したことから、当課へ相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、重要事項説明における宅地建物取引業法の違反事実を全面的に認めたが、行政庁への給水設備埋設状況の確認及び現地調査を行った上で重要事項説明書を作成しており、業者としての調査義務は果たしていること、買主との示談が成立していること、また、買主は当初の建築計画どおり新築住宅を建築したことから、業者を口頭指導とした。

2 専任取引士の不在等

07

媒介業者（専任取引士の不在、従業者名簿備付違反）

- ◇ 相談者からの情報提供により、同一都道府県内に本店と支店を設けている業者の支店の専任の宅地建物取引士が本店でも勤務している疑いが判明した。
- ◆ 令和3年4月20日、当該業者の本店及び支店に立入調査を実施し、代表取締役事情を聴いたところ、支店の専任の宅地建物取引士が本店でも勤務していることを認めた。また、従業者名簿の提示を求めたが確認できなかった。

令和3年4月22日、支店の専任の宅地建物取引士に事情を聴いたところ、本店と支店で勤務していることを認めた。

専任の宅地建物取引士は、従事する事務所専任で従事しなければならないところ、支店の専任の宅地建物取引士が本店の業務を行っていたことは支店において専任性を欠く状態であり、宅地建物取引業法第31条の3第3項に違反する。また、立入調

査の際に従業者名簿の確認ができなかったことについては、同法第48条第3項に違反するが、支店での取引実績がないため、関係者の損害は発生しておらず、立入調査後すぐに支店廃止の変更届を提出しており、関係者の損害が今後発生することが見込まれないため、業者を指示処分とした。

08

媒介業者（専任取引士の不在、重要事項説明義務違反等）

- ◇ 当課に対し、業者から宅地建物取引業免許の更新申請がなされ、内容を確認したところ、その唯一の専任の宅地建物取引士の宅地建物取引士証の有効期限が切れていた期間があることが発覚した。これについて、報告を依頼したところ、専任の取引士不在に加え、媒介として関与した13件の建物賃貸借契約について、重要事項説明書及び37条書面に取引士の記名押印がされていないことが判明した（取引士証の有効期限が満了した者が記名押印をしていた）。

また、この13件の取引のうち、別の宅地建物取引業者と共同媒介を行った4件を除く9件において、取引士証の有効期限が満了した者に重要事項説明書の交付及び説明を行わせており、宅地建物取引業法に規定する重要事項説明書の交付及び説明をしたとはいえないものと認定した。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、その唯一の専任の宅地建物取引士の宅地建物取引士証の有効期限が令和2年5月1日に満了し、その後令和3年1月28日付けで新規の宅地建物取引士証の交付を受けるまで、約9か月にわたり、専任の宅地建物取引士を設置しなかったこと、宅地建物取引業法第31条の3第1項に適合させるための必要な措置

を取らなかったことを認めた。

しかし、専任の宅地建物取引士が不在であったことによる関係者の損害が発生せず、かつ、今後の発生が見込まれないことから、業者を指示処分とした。

また、当該業者は、この期間に媒介として関与した賃貸借契約において、宅地建物取引士証の有効期限が満了した者に①重要事項説明書の交付及び説明をさせ、②重要事項説明書に記名押印させ、③37条書面に記名押印させた。このことは、同法第35条第1項及び第5項、第37条第3項に違反するため、文書勧告とした。

なお、共同媒介を行った宅地建物取引業者のうち1社についても、37条書面に宅地建物取引士をして記名押印をさせなかったことによる第37条第3項違反があったことから、口頭指導とした。

09

媒介業者（専任取引士の非常勤勤務）

- ◇ 相談者は、過去に業者X（代表者A）及び業者Y（代表者A）の専任の宅地建物取引士として届出されていたが、どちらの業者でも勤務が週に2、3日のみのパート従業員として雇用されていた。また、どちらの業者も、免許申請時点では雇用保険に加入していたが、免許後に雇用保険を強制的に解約させられたため、免許申請のために雇用形態を偽った可能性があるとして、当課へ相談に訪れた。
- ◆ X及びYの代表者Aに事情を聞いたところ、専任性への理解不足により、週に2、3日勤務のパート従業員として雇用していたことを認めた。雇用保険が免許後に解約されていたことについては、詳細な経緯は覚えていないが、免許申請のために虚偽の

内容で雇用保険に加入した訳ではなく、解約についても本人の了解を得て手続きをしたと主張した。

上記の事情を踏まえ、不正の手段により免許を受けたとまでは認めることができず、消費者から被害の発生も報告されていないため、X及びYを文書勧告とした。

3 媒介契約・媒介報酬等

10

媒介業者（媒介契約書の不交付、重要事項説明の不備）

- ◇ 買主は、令和3年11月に業者の媒介により売主個人と土地売買契約を締結した。その後、売主が行った解体撤去工事に不備があり、その工事に媒介業者が関与していたことから、買主が当課へ相談に訪れた。当課で提出された書類を確認したところ、次のような宅地建物取引業法違反の疑いが判明した。①当該業者は売主及び買主と媒介契約を締結したが、売主及び買主のいずれに対しても媒介契約書を交付していない。②重要事項説明書では、契約の解除に関する各事項について「売買契約書（案）第〇条のとおり」と表記した。その際、売買契約書（案）の条項と一致しない箇所があった。③水害ハザードマップは市町村HPで確認できると説明し、提示を怠った。
- ◆ 業者に事情を聞いたところ、上記の違反をいずれも認めたが、当該違反により生じた損害がなく、また、直ちに業務改善計画書を提出するなど再発防止のための取組を開始していること等を勘案し、業者を文書勧告とした。

11

媒介業者（媒介契約に基づく業務処理状況の報告義務違反）

◇ 相談者は、所有する区分所有建物の1室の売却について、令和3年8月、業者と専属専任媒介契約を締結した。その後、業者から本件契約に基づく1週間に一度以上の業務処理状況報告を受けておらず宅地建物取引業法違反があると主張し、当課へ苦情を申し立てた。

◆ 業者に事情を聴いたところ、当初はメールやショートメッセージ等を利用して報告を行っていたが、担当者がコロナに感染し連絡出来ない時期があり、相談者に事情を説明するため何度も電話連絡を試みたが電話に出てもらえず、それ以降報告を行わなかったとして法違反の事実を認めた。

業者は、指摘を受けた点については真摯に受け止め、今後は再度社内研修を実施し、再発防止に努めると述べた。

上記の事情を踏まえ、業者を文書勧告とした。

12

媒介業者（媒介契約書の記載不備等）

◇ 相談者は、所有する土地建物の売却について、業者との間で令和2年4月、同年7月及び同年9月の各時期に専属専任媒介契約を締結した。その媒介契約に関し、業者が無断で業者を「本物件の売主」として指定流通機構に登録していると述べ、一部の契約において、①指定流通機構への登録がないこと及び②登録証の交付がないことについて宅地建物取引業法違反があるとして、当課へ苦情を申し立てた。

当課で提出書類を確認したところ、③媒

介契約書の一部記載の不備及び④媒介契約書の不交付についての同法違反の疑いも判明した。

◆ 業者に事情を聴いたところ、上記の法違反の疑いのうち、①指定流通機構への登録不備、②登録証の不交付及び③媒介契約書の一部記載の不備を認めたが、④媒介契約書については相談者に引き渡したと述べた。

業者は、これらの法違反について真摯に受け止め、業務改善をすると述べた。また、これらの法違反によって関係者の損害は発生しておらず、かつ今後発生することが見込まれない。

上記の事情を踏まえ、業者を文書勧告とした。

13

媒介業者（媒介契約違反）

◇ 売主は、宅地を売却するために業者と専属専任媒介契約を締結したが、売主からの状況確認を行うまでの約6週間、指定流通機構への登録や業務処理状況の報告を業者が行わないことに不信感を覚えた。また、これらの業務不履行を理由に専属専任媒介契約の解約を申し出たが、業者がこれに応じなかったため、当課へ相談に訪れた。

◆ 業者に事情を聴いたところ、専属専任媒介契約締結後の少なくとも6週間、指定流通機構への登録を行わなかったことを認めた。また、指定流通機構への登録を証する書面を売主に交付しなかったこと及び業務処理状況の定期的な報告を行わなかったことも認めた。

なお、専属専任媒介契約の解約については、契約期限終了により解除となった。

上記の事情を踏まえ、業者を文書勧告とした。

14

媒介業者（媒介契約違反）

- ◇ 売主は、土地付き建物を売却するために業者X及び業者Yへ一般媒介を依頼したが、Xが専任媒介契約書を作成・交付し、指定流通機構への登録を行わないまま売却先を発見・契約に至ったことについて、当課へ苦情を申し立てた。
- ◆ Xに事情を聴いたところ、一般媒介契約であると認識していたものの、事務担当者の手違いで専任媒介契約書を作成・交付したことを認めたことから、Xを文書勧告とした。

4 不正不当行為等

15

媒介業者（不正不当行為）

- ◇ 買主は、平成30年8月、業者の媒介により、売主Aとの間で土地の売買契約及び建物の請負契約を締結した。その契約にあたり、当該業者から、Aを請負業者とする建築工事請負契約を締結しなければ、土地売買契約を締結することができないと説明を受けた。その後、A所有の別区画の土地を、当該業者の媒介で購入した別の買主が、Aとは別の建設業者と請負契約を締結していたことを知り、当課へ相談に訪れた。
- ◆ 業者に事情を聴いたところ、当該取引には当初から建築条件が設定されていなかったと述べた。事実と異なる説明を行った理由として、Aとの業務提携契約の中で、「土地を分譲するに際しては、売主と買主との間で建物請負契約が締結されることを原則として、戸建て用地の分譲媒介業務を行うよう努める義務」を負っているため、建築

条件が設定されているかのように説明をしてしまったと釈明した。

また、売買契約及び請負契約締結時に土地売買契約書及び建築工事請負契約書を交付したが、金融機関へ融資の申請を行う際には、内容の異なる土地売買契約書を作成したことが判明した。

当課は、建築条件の設定について事実と異なる説明を行ったこと、金融機関に提出する目的で内容の異なる2通の売買契約書を作成したことは不正不当行為にあたり認定し、業者を30日間の業務停止処分とした。

16

媒介業者（不正不当行為）

- ◇ 買主は、投資を目的として、令和2年4月、一般法人を売主とする土地建物について、業者の媒介により売買契約を締結した。その際、内容の異なる2通の売買契約書に記名押印を求められ提出させられた。また媒介契約する際に、業者から住宅ローンを使えばいいと言われて、投資用物件であるにも関わらず、住宅ローンの銀行融資申込書を作成させられ、銀行へ提出させられた。不審に思った買主は、銀行に投資用物件であることを伝えたところ、ローンは利用できないとの回答があり、物件が購入できなくなったことから、当課へ相談に訪れた。
 - ◆ 業者に事情を聴いたところ、内容の異なる2通の売買契約書を作成したことを認め、その理由については、1通は金融機関の住宅ローンを通すために作成したものであり、もう1通は実際の取引に利用したものであったと述べた。
- 当課は、住宅ローンを通すために内容の異なる2通の売買契約書を作成し、金融機

関へ交付したことは不正不当行為にあたりと認定するが、買主との間で和解に至ったこと、また業者から再発防止に向けた業務改善報告書の提出があったことを踏まえ、業者を22日間の業務停止処分とした。

17

媒介業者（注意義務違反）

◇ 相談者は、相続した宅地の管理業務を令和2年9月に業者へ依頼し、その際、当該宅地に関する一切を相談者（所有者）へ直接連絡するよう業者へ依頼した。

その後、同年10月に認知症を患う親族が、相談者の所有する宅地の売却を業者へ依頼し、業者は所有者でない親族と媒介契約を締結した。さらに、相談者に売却の意思がないことが判明した後、親族に対し、「不動産調査及び書類作成費」として媒介手数料の上限に相当する額を請求・受領したため、相談者が費用返還を求めて、当課へ相談に訪れた。

◆ 業者に事情を聴いたところ、相談者の親族から、署名・捺印の無い遺産相続分割協議書により、今後所有権を移転する予定であるとの説明を受け、相談者本人への確認を行わずに媒介契約を締結したことを認めた。

また、管理業務委託契約を締結した際に相談者から依頼のあった当該宅地に関する連絡先について、社内で情報共有がされていなかったことも認めた。

「不動産調査及び書類作成費」については、親族が業者に対し、相続全般の権利関係の確認を依頼したことや、日々の相談等に対する謝礼として、親族からの申し出により受領した金銭で宅地建物取引業法に基づく報酬でないと主張したため、民事の協議に

よる解決を促し、業者を文書勧告とした。

18

媒介業者（不正不当行為）

◇ 買主は、事業用店舗を目的として、令和2年6月、個人を売主とする土地建物について、業者の媒介により売買契約を締結した。その際、重要事項説明において当該物件は金融機関からの融資可能物件である旨の説明を受けた。その後、金融機関へ融資申込をしたが「当該物件の建築確認番号が誤っている、かつ、物件の容積率が法定の基準を超える違法建築物であるため融資できない。」との回答があった。そこで、買主が当該物件の建築計画概要書を取得したところ、建築当初から当該計画書とはまったく異なった施工により建てられたものであったことを初めて知り、当課へ相談に訪れた。

◆ 業者に事情を聴いたところ、建築確認番号は近隣の別の連棟建て建物の番号を誤って記載したこと、また、違法建築物であることは口頭では説明したが、交付した重要事項説明書には記載が漏れていたことを認めた。さらに、媒介契約締結時に媒介契約書を交付していなかったことを認めた。

これらは宅地建物取引業法第34条の2第1項及び同法第35条第1項第2号に違反するが、再発防止に向けた業務改善報告書の提出があったことを踏まえ、業者を文書勧告とした。

19

媒介業者（取引の公正を害する行為）

◇ 買主は、令和2年6月、売主業者と中古物件の売買契約を締結した。当該物件を不

動産ウェブサイト広告に掲載する際に築年数は55年となっていたが、買主が調べたところ実際は築年数が108年であることが判明した。また、重要事項説明で聞いていない水漏れの不具合等が発生していることから、当課へ相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、当該物件の広告媒体に掲載した広告では、築年数を誤って55年と記載していたことを認めた。また、重要事項説明書において「固定資産価格通知書」による建築年が明治45年であることを記載せず、不動産登記の情報を基に建物の建築年を「不詳」と記載して、建築年数を誤認させるような行為をしたことを認めた。

この内容は、取引の公正を害する行為として宅地建物取引業法第65条第1項第2号に該当するが、買主との間で民事解決をしていることを踏まえ、業者を文書勧告とした。

5 広告

20

媒介業者（誇大広告）

- ◇ 不動産公正取引協議会より、知事免許の宅地建物取引業者について、不動産情報サイトに掲載した物件広告に次のとおり「不動産の表示に関する公正競争規約」違反があったため、同規約に基づく措置を行った旨の情報提供があった。
 - ・売主の依頼とは異なる新築未完成の賃貸併用住宅として広告した。
 - ・建築完了前の物件であるにもかかわらず、建築確認を受けずに広告した。
 - ・取引態様が仲介であるにもかかわらず、売主と表示して広告した。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、担当者の知識不足と上司の指導不足により、違反となる内容をそのまま広告してしまったことを認めた。このことは、宅地建物取引業法第32条、第33条及び第34条第1項の各規定に違反するが、関係者の損害が発生せず、悪質性もないことから、業者を文書勧告とした。

II 賃貸に関するもの

1 重要事項の調査・説明の不備等

21

媒介業者（重要事項説明義務違反）

- ◇ 相談者（法人）は、令和3年6月に業者の媒介で建物賃貸借契約を締結した。その後、相談者は、重要事項説明書が郵送で交付されたのみで対面での説明を受けていなかったために、水道及び給湯料金を建物に設置されたプリペイド機への直接入金でしか支払うことができないことを知らされておらず、業務に支障をきたしているとして、当課へ苦情を申し立てた。
- ◆ 業者に事情を聴いたところ、コロナ禍で顧客との接触を避ける必要があると思っていたことに加え、相談者からメールでやり取りしたいとの希望があったことから、重要事項説明書を郵送すればよいと解釈してしまい、相談者に対面での説明を行わなかったことを認めた。

その後、当課からの指摘を受け、直ちに相談者に対し別の支払方法を案内するなど、合理的かつ誠実な対応を行い相談者の理解を得られたこと、また、今後は再発防止に努めると弁明していることから、業者を文書勧告とした。

22

媒介業者（重要事項説明書記載不備）

◇ 相談者は、令和3年4月に業者の媒介により建物賃貸借契約を締結し入居した。その後、誤った記載を修正した契約書の郵送を業者に依頼したが送られてこないことから、当課へ苦情を申し立てた。

当課で資料を確認すると、重要事項説明書に宅地建物取引士の記名押印がないことが発覚した。

◆ 業者に事情を聴いたところ、誤った記載の書類の回収以降は、管理業者に対応を任せてしまった結果、重要事項説明書に宅地建物取引士の記名押印がもれてしまったとの釈明があった。なお、重要事項については、相談者は、業者の事務所で説明を受け、その後、説明書の交付も受けている。

上記の事情を踏まえ、重要事項説明書に宅地建物取引士をして記名押印させなかった件について、宅地建物取引業法第35条第5項違反として、業者を口頭指導とした。

2 媒介報酬等

23

媒介業者（超過報酬）

◇ 貸主は、令和2年3月、業者の媒介により自己が所有する賃貸マンションの賃貸借契約を借主と締結した。業者は、借主から家賃の1か月分を媒介手数料として受領しながら、広告料として家賃の2か月分を貸主に請求していた。

貸主は、自ら特別の広告を依頼していないにも関わらず、業者が広告料として家賃の2か月分を請求したことは宅地建物取引業法違反に該当するとして、当課へ苦情を

申し立てた。

◆ 業者に事情を聴いたところ、貸主からの依頼がないにも関わらず、特別の広告を行ったとして家賃の2か月分の広告料を請求し、これを受領した旨の違反事実を全面的に認めたが、受領した広告料を貸主に全額返金したことから、業者を指示処分とした。

24

媒介業者（超過報酬）

◇ 借主は、令和3年5月、業者の媒介により貸主との間で事務所ビル1棟の賃貸借契約を締結した。借主は、その際に業者が借主、貸主双方から、それぞれ借賃の1月分の1.1倍に相当する金額となる媒介手数料を受領しており超過報酬に当たると主張し、当課へ苦情を申し立てた。

◆ 業者に事情を聴いたところ、借主、貸主双方から事務上の手違いで媒介手数料を受領したことを認めたが、後日、誤りに気づき、事情を聴いた時点で既に、借主に対して媒介手数料全額を返金しており、宅地建物取引業法違反状態は解消されていた。また、業者は法違反について真摯に受け止め、業務改善をすると述べた。これら法違反に関して取引の関係者に損害が発生していない。

上記の事情を踏まえ、業者を文書勧告とした。

25

媒介（客付、元付）業者（超過報酬等）

◇ 借主は、令和2年8月、業者2社（客付、元付）の媒介により区分所有建物の1室の賃貸借契約を締結した。借主は、業者から

の説明が不十分なために本物件の駐車場を借りられない状況となっていることについて、当課へ苦情を申し立てた。

当課で借主から提出された関係書類を確認したところ、重要事項説明書及び賃貸借契約書における記載不備並びに超過報酬受領の宅地建物取引業法違反が判明した。

- ◆ 業者（客付、元付）に事情を聴いたところ、重要事項説明書及び賃貸借契約書の記載不備並びに超過報酬の受領を認めた。

業者（客付、元付）は、いずれも法違反について真摯に受け止め、業務改善をする と述べた。また、超過報酬の受領については、客付業者が既に借主へ報酬全額を返金済みであり法違反状態は解消されていた。

上記の事情を踏まえ、両業者をそれぞれ文書勧告とした。

26

媒介業者（超過報酬）

- ◇ 貸主は、令和3年1月、業者の媒介により借主Aとの間で賃貸借契約を締結した。その後、書面のやり取りが途絶えたままAの入居が始まり、契約書が交付されたのはAが入居してから1カ月後と遅く、契約書に誤字脱字も見受けられた。また、広告料として7万5000円を徴収されていたことから、当課へ相談に訪れた。
- ◆ 業者に事情を聴いたところ、契約書の持ち回りの際に、Aの保証人の記名押印が遅れたことが遅滞の理由で、事情を説明して了承済みであり、誤字脱字についても訂正を行い、対応済みであると述べた。なお、賃料が5万円のところ、報酬として貸主から家賃0.5ヶ月分以外に、広告料として7万5000円を受領したことを認めた。

広告料としての金銭の受領は、宅地建物

取引業法第46条第2項に違反するが、広告料の7万5000円を令和4年3月3日付けですべて返還したことを証する書類の提出があり、紛争の解決に向けた誠意ある努力及び関係者との民事的な和解が図られ、違反状態が是正されていることが確認できた。

上記の事情を踏まえ、業者を文書勧告とした。

27

媒介（客付）業者（超過報酬）

- ◇ 客付業者X及び元付業者Yの媒介により、法人間の賃貸借契約を行った。その際、Xは、Yに対して、家賃1カ月相当額の広告料を請求し、受領した。その後、Yは、広告を行うことをXへ依頼しておらず、また、実際に広告を行ったわけではないので、当該広告料は媒介報酬とは別に受け取ることはできず、広告料の請求は不当であったと主張し、当課へ相談に訪れた。
- ◆ Xに事情を聴いたところ、Yからの広告依頼を受けることなく当該広告料を請求・受領したこと、また、広告を行わなかったことを認めた。

これは、昭和45年建設省告示第1552号（報酬告示）第9第1項に規定する「依頼者の依頼によって行う広告の料金」には該当せず、媒介報酬とは別に請求できない。

なお、Xは、当課の事情聴取後、Yへ広告料を返還した。

上記の事情を踏まえ、Xを文書勧告とした。