

東京都・埼玉県・ 千葉県・大阪府の紛争事例から

(平成十三年度分)

相談内容

処理内容、解決結果等

本号では、東京都、埼玉県、千葉県、大阪

府の四都府県からお送りいただいた、平成一三年度の紛争相談票を要約して掲載いたします。

国土交通省及び都道府県の宅地建物取引業主管部局に寄せられた宅地建物取引業者の関与した宅地建物の取引に関する苦情紛争相談件数は、近年減少傾向を示していましたが、平成一三年度は前年度に比較して増加しています。(七頁参照)

ここでは、その苦情紛争相談のうち主なものを掲載していますが、今回も従来の傾向と同様、重要事項説明の誤りに関する紛争が最も多く、契約解除に関するものがこれに続いています。売買と賃貸の別に見ると、賃貸に関する紛争のウエートが例年に比べて高くなっており、預り金等の返還をめぐる紛争が減少する一方で、特に、差押え物件の説明に不備がありトラブルとなっている事案が目

立っています。

以下に要約された内容を、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にご一読いただき、ご参考にしていただければ幸いです。

東京都

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

1

業者媒介
 ◎平成一〇年一月、栃木県に所有する宅地の売却を業者に依頼し、必要経費として四万六千円を支払った。その後、業者と締結した覚書の中で、平成一二年一月八日までに売却できない場合、必要経費は全額返金してもらおう約束をしたが、売却できなかったにもかかわらず返金されない。

業者に、業務報告を求めるとの呼出しを郵便で通知したが、不在のため配達できず、また、保管期間中の受取もなく返送され、調査をすることができなかった。

全国宅地建物取引業保証協会は、業者を、別の案件に関し弁済業務保証金の還付未払のため、社員資格を喪失させており、また、業者が免許更新申請をしてこなかったため、免許は失効した。調査は終了とし、相談者に対しては、同保証協会に損害の申立てをするよう

伝えた。

2

業者媒介

○平成一二年一二月、業者の媒介で、所有する土地付建物を売却する契約を締結したが、媒介業者は、買主が支払った手付金一、〇〇〇万円を「預り金」として受領したまま、売主に渡さない。

♣調査してみると、業者は、売主の代理人が代表取締役をしている不動産業者から依頼され、預り証を発行したが、実際には手付金を預かっていないと主張した。(社)不動産保証協会において、同協会の調査委員の立会いのもと、業者と売主の代理人及び売主代理人が代表取締役をしている宅建業者の社員が同席し、内容についての確認を行ったところ、業者が預り金を受領していないことが判明した。売主からの相談要旨について、違反の事実は認定できないので、調査終了とした。

2 不当な契約勧誘

3

業者売主

○昭和六二年、売主業者から、栃木県の土地を購入した。購入時に、業者は当該土地を将来売却すると約束していたが実行しない。また、会員制ホテルに入会すれば売却が有利になるといわれて入会した。業者に買い戻すように指導してほしい。

♣調査してみると、業者は、重説の書面は交付したものの、取引主任者が説明をしなかったこと及び手付金等保全措置を講じなかったことが判明した。本件土地については、業者が、責任を感じたとして売値で買い戻し、和解が成立した。

4

業者売主

○平成九年八月、所有している土地に建物を建てるため、設計委託契約を締結したところ、媒介業者から、土地はすぐに売れるからとして、別途、建売住宅の購入をしつこく勧められ、千葉県の新築住宅を購入した。しかし、未だに土地は売却されず、二口のローンを支払っている。業者を指導してほしい。

♣調査してみると、業者は、①売却及び下取りの約束をしたのであれば、会社として約定書をと리카わすことになっているが、その事実はない、②当社の売却した物件は、角地で

立地条件の良い物件を選択した、③建売住宅の購入は、買主が、子供の将来のためにと考えて判断した、④買主の要望に出来る限り添うよう努力すると主張した。買主に、事実関係の判断が出来ない旨を伝えたところ、理解を得たので、調査終了とした。

3 重要事項説明の誤り

(1) 建築(再建築)不可物件

5

業者媒介

○昭和六〇年、業者の媒介で、中古の長屋式共同住宅を購入したが、接面道路が接道要件を満たさないため再建築及び売却ができない。

♣調査してみると、敷地に接する通路は、道路位置指定のされていない私有地であったが、業者は、重説の書面に「敷地は道路に二m以上接する」「道路位置指定無」とのみ記載し、再建築不可の旨の記載をしなかったこと及び本物件のチラシ広告に「南北西面道路」「優良物件」の表示をしたことが判明した。業者は、関係書類を保全期間経過後として保管しておらず、また、当時の担当者の所在は不明で、事実関係を確認することができなかった。業法

違反の疑いは存在しているが、本物件は既に売却され、買主は所有権を失っていた。また、買主は、過去に業界団体の和解（業者が買主に三〇万円を支払う）斡旋を拒絶していた。今後はかかる行為がないようにと業者を口頭注意とした。

6

業者売主・媒介

平成一三年九月、業者の媒介で、売主業者から、再建築ができるといわれて、神奈川県土地付建物を購入する契約をしたが、長屋式共同住宅の敷地であったため、単独では再建築のできない物件だった。また、増築の建築確認は下りているものの、三〇〇〜五〇〇万円の擁壁工事を行うことが条件であった。

調査してみると、三〇〇〜五〇〇万円の費用は、擁壁の工事費ではなく、建物基礎工事の費用であった。媒介業者は、再建築不可について、重説の書面に記載して説明しており、買主に渡した広告（業者情報チラシ）に、接面道路に関する記載ミスがあったが、重説の書面では正しい内容を記載して説明していた。また、契約書上で買主の手付解除期日を設けていたことが判明した。売主業者及び媒介業

者は、手付解除期日についてすぐに是正することを約束したが、その他についての違反の事実は認定できなかった。双方の業者を口頭による嚴重注意とした。

(2) 上下水道・電気・ガス等

7

業者売主・媒介

平成一三年三月、業者の媒介で、売主業者から、宅地を購入した。前面道路に埋設されている水道管の口径は一三mmで、分岐・引込みは水圧の関係で認められないものであった。また、ガス管及び下水管が前面道路に埋設されておらず、引込みに当たっては別途工事費が必要である。

調査してみると、重説の書面には、引込管一三mmとの記載はあるものの、この管は他人が使用しているもので、口径が細く、分岐して当該宅地に引込むことができないことが判明した。売主業者及び媒介業者は施設の整備費用の特別負担について、重説の書面には記載していないが、口頭で説明を行ったと主張した。売主業者と媒介業者は連帯して、施設整備に必要な費用の一部である一五万円を負担することで、買主と合意し、その後、買

主からも申立の取下書が提出された。業者を口頭による嚴重注意とした。

8

業者売主

平成八年九月、売主業者から、千葉県の日山林の複数の土地を購入した。重説の書面では、飲用水等の施設の整備状況として「公営」と記載されているが、前面道路まで水道管が整備されていない。また、念書をもって確認した、敷地までの進入路の確保について、何の対応もしない。

調査してみると、業者は、①重説の書面の飲用水・電気及びガスの供給並びに排水施設の整備状況について正しく記載していなかった、②重説の書面に、敷地と道路との関係の記載をしていなかった、③重説の書面に、損害賠償額の予定又は違約金に関する事項の記載をしていなかった、④契約に当たって、法定額を超える手付金を受領し、また、その受領に関して保全措置を講じなかったことが判明した。業者は、重説の書面の記載ミス及び法定額以上の手付金の受領については謝罪し、水道の件は、買主に何度も説明した、進入路の件は、買主の要望に沿って何度も対応したと主張した。業者を文書勧告とした。

(3) 重要な事項の不告知

9

業者売主・媒介

○平成一三年九月、業者の媒介で、売主業者から、登記簿上一四階建のうち一二階部分との説明を受け、中古マンションを購入する契約を締結した。契約したマンションの一二階及び一四階は排気塔と換気扇がある塔屋で、契約した区画は実質的には最上階で、塔屋からの騒音と振動がひどい。

♣調査してみると、業者は、塔屋からの振動・騒音を十分に認識しておりながら、一三階及び一四階が塔屋で、住居部分は一三階が最上階であること及び複数設置された換気塔の換気扇による騒音と振動があることを重説の書面へ記載及び説明をしなかったことが判明した。売主業者及び媒介業者を共に文書勧告とした。

10

業者売主

○平成一三年九月、売主業者から、建築条件付宅地を購入する契約を締結した。物件の近くに、精神障害を専門の診療科目とする病院

があるが、業者は知っていながら告知しなかった。業者に対して白紙解除を求めたが応じてくれない。

♣調査してみると、業者は、精神障害を専門の診療科目とする病院があることは、知っていたが告知はしなかったこと及び請負契約を土地の契約と同日に契約していることが判明した。その後、買主との間で、契約解除について合意があった。業者を口頭注意とした。

11

業者売主

○平成一三年七月、売主業者から、中古マンションを購入したが、階下に「給水ポンプ」及び「変電施設」があった。入居後に騒音・振動に悩まされて生活できる状態ではなく、現在使用していない。説明があれば購入しなかったが、業者にこの旨を伝えても何の対応もしてくれない。

♣調査してみると、業者は、階下の「給水ポンプ」及び「変電施設」について、その存在を知っていたが説明をしなかったことが判明した。業者と買主は、話し合いを行い、浴室の換気扇を新しいものに取り替えることで和解した。業者を口頭注意とした。

12

業者売主

○平成元年三月、売主業者から、千葉県の宅地を購入した。当該土地は急傾斜地崩壊危険区域の指定を受けていたが説明がなかった。説明があれば購入しなかったため、売主業者を指導してほしい。また、賠償について、和解の仲裁をしてほしい。

♣調査してみると、急傾斜地崩壊危険区域を指定する県からの通知は、購入後の平成五年であり、契約時に業者は知り得る立場にはなかったことが判明した。また、業者は、同時に分譲した物件で支障なく家屋が建っていることから、損害賠償の意向をもっていないと主張した。業者の主張は正当と認められ、当事者間における自主解決とした。

13

業者売主・媒介

○平成一三年八月、業者の媒介で、売主業者から、未完成の建売住宅を購入する契約を締結したが、隣接地の建物の一部が越境している事実と、売主業者と隣接地の所有者との間で取り交わした、越境確認と再建築時の後退の約束に関する「確約書」について説明を受

けていない。

♣調査してみると、媒介業者は、①重説の書面に、敷地内に隣接地の建物の一部が越境していること及び売主業者と隣接地地主の間で「確約書」を取り交わしている事実を記載しなかった、②重説の書面に、建物の概要及び未完成建物の形状・構造等を記載しなかった、③建築基準法第六条第一項の確認等の処分前に契約を行った、④手付金等の保全措置を講じなかった、⑤契約物件に係わる消費税について記載せず説明しなかった、⑥媒介契約書の書面を交付しなかったことが判明した。売主業者及び媒介業者を共に文書勧告とした。

14

業者売主・媒介

♣平成一二年二月、業者の媒介で、犬の飼育ができることを購入の優先条件として中古のマンションを買い受けたが、売買契約後、マンションでは、一切の動物の飼育が禁止されていることがわかった。業者は、ペットの飼育が禁止されていることを知りながら告知しなかった。業者に対する指導を望む。

♣調査してみると、業者は、買主の父親を契約前に現地案内した際に、管理人室に同行し、管理人からペット飼育禁止の回答を得て伝え

た。また、管理規約・使用細則を見せた。さらに、買主に対しても現地案内の際に、同様に管理規約を見せ、ペット飼育禁止の旨を伝え、重説の際に、重説の書面の末尾備考欄に記載されている「ペット飼育の禁止」について説明したと主張し、買主の主張を全面的に否定した。業法違反の事実認定できなかったので調査終了とした。

(4) その他

15

業者売主・媒介

♣平成一二年六月、業者の媒介で、売主業者から、中古の事業用ビルを一億九、八〇〇万円で購入する契約を締結し、手付金三五〇万円を支払い、翌月に中間金一、六三〇万円を支払った。広告及び重説の書面に記載された容積率は六〇〇%であったが、実際は三六〇%であり当ビルは違法建築物であることがわかった。白紙解除したい。また、媒介業者は残代金の支払に関して売主とは違う説明をし、当該建築物が違法建築物であること及び接面道路の道路幅員による容積率の制限についても告げなかった。

♣調査してみると、売主業者及び媒介業者は、

①契約書に瑕疵担保責任を負わないとする特約を設けた、②契約書に消費税額の記載をしなかった、③中間金受領に当たって保全措置を講じなかった、④広告及び重説の書面に容積率を偽って記載したことが判明した。本件は、その後、売主業者が四、〇〇〇万円の値引きをすることで、買主と合意し、和解が成立した。売主業者及び媒介業者を共に文書勧告とした。

16

業者売主・媒介

♣平成一三年三月、業者の媒介で、売主業者から、新築の建売住宅を購入した。重説の書面には「本物件は電波障害地域に入るが近隣敷地内に電波障害用のアンテナを設置済である。」と記載してあるが、実際にはそのようなアンテナはなかった。

♣調査してみると、媒介業者は、①契約前に、売主業者が、近隣のビルに設置予定の電波障害対策用アンテナについてアンテナ施工業者に確認したところ、「ビル所有者も接続可能としている。」としたので、それを信用して買主に説明した、②売主業者の調査結果を信用し、自らは調査しなかった、③買主の手付解約の期日を定めた契約を締結したことが判明した。

媒介業者は、契約締結後にビル所有者から接続はできないと言われたと主張していたが、売主業者が、ケーブルテレビの加入料及び今後二〇年分の視聴料を負担することで、買主と合意し、買主からは取下手書が提出された。売主業者及び媒介業者を共に口頭による嚴重注意とした。

17

業者売主

○平成一三年一〇月、売主業者から、新築の戸建住宅を購入した。地下駐車場の面積は五六・二三㎡と説明を受けて契約したが、実際は四二・九一㎡であった。

♣調査してみると、業者は、建築確認申請書の地下駐車場の面積が誤ったものであることに気付かず、価格表及び図面集に記載してしまったが、速やかに買主に金銭の返還を行うために、不動産鑑定士に面積誤差による清算金額の算出を依頼中であると報告した。その後、清算が完了し、業者と買主の間で合意書が交わされた。今後このようなことがないように、口頭による嚴重注意とした。

4 契約解除

(1) 手付解除

18

業者売主・媒介

○平成一三年一二月、業者の媒介で、売主業者から、中古の戸建住宅を二、〇〇〇万円で購入する契約を締結し、手付金として五〇万円を支払った。引渡し前に、手付放棄による解除をしたが、違約金として代金の二〇%を請求されている。

♣調査してみると、売主業者は、履行に着手しており、売買契約書上も、履行の着手以前に手付解除期日を設定している。また、売却を依頼した業者との間で、媒介契約書を締結していないかった。その後、売主業者は違約金を請求しないことにした。売主業者及び媒介業者を口頭注意とした。

19

業者売主

○平成一四年二月、売主業者から、宅地を三、〇二四万円で購入する契約を締結し、手付金として五万円、中間金として一四六万円を支払った。手付放棄による契約の解除を申し入れたが、履行の着手後ということで、業者が

中間金の返還に応じない。

♣調査してみると、業者は、受領した一五一万円全額が手付金であると主張していたが、その後、その主張を撤回した。買主は五万円の手付金を放棄して契約を解除し、業者は一四六万円の中間金を返還した。業者を文書勧告とした。

(2) ローン条項

20

業者売主

○平成一三年二月、売主業者から、埼玉県の宅地を購入する契約を締結し、手付金一〇〇万円を支払った。ローンが不成立になったので、手付金の返還を求めたが業者は未だに返還しない。

♣調査してみると、業者は、融資不成立後に速やかに手付金を返還せず、また、契約上、手付解除による契約解除期日を、契約の履行の着手以前に定めたていたことが判明した。業者は、売買契約解除確認合意書で手付金返還の期日を約束したが、その期日を守らず、期日から約三カ月後に五〇万円、五カ月後に五〇万円を返還した。業者を指示処分とした。

21

業者売主・代理

○平成一二年九月、売主業者から、代理業者を通じて、新築マンションを購入する契約を締結し、手付金五〇万円と中間金五〇万円を支払った。ローンが不承認となったので、手付金及び中間金の計一〇〇万円を返金してほしい。

♣調査してみると、手付金等については、買主からの相談前に三七万五千円が返金されており、相談後に六二万五千円が返金されたことが判明したが、契約関係書類を返送すれば二週間以内に返金するとの約束は履行されていなかった。また、代理業者は、ローン否認の連絡が引渡し時期近くになって、損害を蒙ったとする買主の主張に対し、契約当時、買主の年収が上がったので、金融機関に対して融資が認められるよう求めていたためであり、買主も承知していたことであつたとして全面的に否定し、併せて、買主の設計変更に関する売主業者との調整に努力したことを主張した。売主業者及び代理業者を共に口頭による嚴重注意とした。

(3) その他

22

業者売主

○平成一二年五月、売主業者から、住宅建設の目的で、茨城県の地目山林の土地を、五四〇万円で購入する契約を締結し、手付金として三万円を支払った。同月に中間金として一〇〇万円、水道負担金等二八万円を支払った後、業者が引渡しを履行しないので、解除を申し出たが、二〇万円が返還されたのみで残余が返還されない。

♣調査してみると、業者は、当該土地の取得契約を締結することなく、自ら売主として売買契約を行い、手付金等の保全措置を講じた上で、売買代金の一〇%を超える金額を受領した。また、重説の書面に「敷地と道路との関係」、「法令等に基づく制限」、「代金、交換差金及び借賃以外に授受される金額」についての記載をしなかったことが判明した。さらに、業者は、受領済みの中間金等の返還を分割して行い、その返還を一年五カ月にわたり不当に遅延した。業者を二カ月間の業務停止処分とした。

5 履行遅延

(1) 代金支払遅延

23

業者買主

○平成一三年一月、買主業者と、所有していた土地を七、〇〇〇万円で購入する契約を締結し、手付金一〇〇万円、中間金一、六五〇万円の支払を受け、所有権移転登記をしたが、残金五、二五〇万円を四月末までに支払うという約束なのに、六カ月も経過しても支払ってくれない。

♣調査してみると、四月末とした残代金の支払について、「売却によっては、五月末までに話し合いをする」旨の合意書が取り交わされていたが、業者からの支払は、売主からの相談後に残金の一部三、二五〇万円、その約四〇日後に残代金の残余二、〇〇〇万円であつた。業者は、売主との間に、転売してから支払うとの合意があつたと主張した。なお、残金の一部の支払の後、和解書が提示された。業者を文書勧告とした。

6 媒介契約に関する事項

(1) 超過報酬請求

24

業者代理

○平成一四年一月、千葉県に所有する戸建住宅の売却を業者に依頼し、売買契約を締結した。業者は、媒介契約書を作成せず、代理と称して代理としての報酬を受領した。また、共同媒介である買主側の業者も、買主から手数料を受領しており、合算すると法定金額を超える手数料を受領している。

♣調査してみると、業者は、売主からの依頼を代理と認識したが、代理契約を締結しなかった。また、買主側の媒介業者が、媒介手数料の告示限度額を受領していることを知りながら、売主から代理に関する告示限度額相当の手数料を受領した。さらに、契約に当たって、取引の態様を明示しなかったことが判明した。売主側の業者を文書勧告とした。

(2) その他

25

業者媒介

○平成一三年六月、賃貸中のワンルームマン

ションを売却するように媒介業者から勧められ、一般媒介契約を締結し、併せて、特別の広告の依頼に関する契約を締結して、広告企画料二六万円余を支払った。その後、何の連絡もないまま媒介期間が終了したが、広告企画料の内訳の説明を求めても説明がない。

♣調査してみると、業者は、特別の広告に関する契約を締結し、依頼者から広告料を受領したことが判明した。業者は、「広告経費の内訳について説明をするように取引主任者等を指導をしているが、本件については説明が不足していた。」と述べ、社長が売主に謝罪し、「広告企画料」全額を返金した。また、事前に広告経費を受領する営業方法は、すでに是正しているとした。業者を口頭による嚴重注意とした。

7 その他

26

業者媒介

○業者が出している広告は、実態と違い誇大広告ではないか。
♣調査してみると、

(広告一)業者から媒介の依頼を受けた土地について、①土地売却の依頼にもかかわらず、建

物の間取図と建物価格を記載し、「建築条件付売地」と表示した、②モデルハウスが存在しないのに「モデルハウス有り」と表示した、③広告時点で売却済みの区画を販売区画数に加えて表示した、④近隣の公園について「身近な立地」と記載するのみで、道路距離を記載していない。

(広告二)業者から媒介の依頼を受けた土地について、①「建物参考プラン四LDK+カーポート」及び建物価格を記載し、「建築条件付売地」と表示した、②著しく不正形の土地であるにもかかわらず、その旨を記載せずに面積のみ記載した、③私道負担について記載していない。

(広告三)①実際の価格は五、五四二・五万円であるところ、五、四五〇万円と記載した、②最寄駅からの徒歩所要時間を、A駅一二分、B駅一分とすべきところ双方とも九分と記載したことが判明した。業者を文書勧告とした。

27

業者売主

○業者が出している広告は、実態と違い誇大広告ではないか。
♣調査してみると、①分譲地全体が雑壇状態で、

二六区画中一一区画が四〇%から一〇〇%の

傾斜地を含む分譲地を「整地済 平坦地 !!」

と記載し、分譲地全体が平坦地であるかのよ
うな鳥瞰図を掲載した。②首都圏近郊緑地保
全法及び自然公園法の適用を受ける旨の記載
がなかった。③四〇%以上の傾斜地を含んで
いる土地について、「資材置場 菜園用地 駐
車場・テニスコート なんにでも便利に使え
る秘蔵地です。」「完成済！即、利用できる便
利な分譲地。」等、あたかも土地の造成工事が
完了しており、直ちに使用できるかのように
表示したことが判明した。また、この分譲地
は市街化調整区域内にあり、宅地の造成及び
建物（工作物含む）の建築が禁止されていた。
業者を文書勧告とした。

28

業者媒介

⊕業者が出している広告は、実態と違い誇大
広告ではないか。

♣調査してみると、

(広告一) 実際の価格は六、〇〇〇万円である
ところ、五、六八〇万円と記載した。

(広告二) ①敷地が接道義務を満たしておら
ず、再建築できないが、その旨を記載してい
ない。②最寄駅からの徒歩所要時間を、一八
分と記載すべきところ、一五分と記載したこ

とが判明した。業者を文書勧告とした。

29

業者売主・媒介

⊕平成一三年六月、業者の媒介で、売主業者
から、社宅にする目的で中古マンションを購入
した。広告では南側に面していると表示され
たバルコニーが、実際には北側に面していた。
♣調査してみると、①北側に面していたバル
コニーが、広告では南側に面していると表示
されていた。②売主業者が出した広告に取引
態様が仲介と表示されていた。③重説の書面
に、登記簿抄本参照とのみ記載し、登記簿に
記載されている事項が記載されていなかった。
④媒介業者は媒介契約書の書面を交付しな
かったことが判明した。売主業者及び媒介業
者を共に文書勧告とした。

30

業者売主

⊕業者が出している広告は、実態と違い誇大
広告ではないか。

♣調査してみると、

(広告一) ①建築基準法第六条の確認を受けて
いない建物を建築し、その建物及び土地を、土
地価格を表示せずに、建築条件付売地と記載

した。②小・中学校の学区のみを表示し、物件
から学校までの道路距離を記載していない。

③間取図を掲載し、その建物が五、三八〇万
円のものであるかのように表示しているが、
実際は五、七八〇万円のものであった。

(広告二) ①小・中学校の学区のみを表示し、物
件から学校までの道路距離を記載していない。
②価格の他に、施設負担金を要する旨を記載
していない。また、その他の広告においても、
建築条件の内容及び建築条件が成就しなかつ
たときの措置、所属団体名、首都圏不動産公正
取引協議会加盟事業者である旨を記載してい
ないことが判明した。業者を文書勧告とした。

31

業者媒介

⊕業者の媒介により、賃貸マンションを借り
受けようと、賃料の一カ月分相当の一四万五
千円を申込金として支払ったが、翌日に申込
金を撤回し、申込金の返還を求めた。しかし、
申込金はすでに貸主にわたっており、業者か

二 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

ら貸主は六万円なら返還すると言っていると伝えられたが納得できない。(相談日は、平成一三年一〇月下旬)

●業者は、「受領した一四万五千円は、貸主の希望により手付金として受領したもので、すぐに貸主に交付した。」と述べた。業者呼出日の翌日に申込金は返還された。業者を口頭勧告とした。

2 重要事項説明の誤り

32

業者媒介

○平成一三年四月、業者の媒介で店舗を賃借したが、未登記物件であることの説明がなかった。

●調査の結果、重説の書面に、対象物件が未登記であること、契約の解除、損害賠償額の予定又は違約金、預り金の保全措置、金銭の貸借のあつせん、敷金等の精算に関する事項の記載がなかった。業者は、業法違反を認め、媒介報酬を返還したが、契約は支障なく履行されている。業者を口頭注意とした。

33

業者媒介

○平成一二年七月、業者の媒介で戸建住宅を賃借したが、取引主任者による重要事項の説明及び書面の交付を受けていない。

●業者は、取引主任者をして、重要事項の説明及び書面の交付をしておらず、重説の書面には、契約解除に関する事項、損害賠償額の予定又は違約金に関する事項、敷金の精算に関する事項の記載がなかった。また、礼金の授受がありながら契約書に、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的、を記載していなかった。業者を文書勧告とした。

34

業者媒介

○業者の媒介で、賃貸マンションを借り受けたが、重説の書面、賃貸借契約書に貸主の住所が記載されておらず、退去にあたって敷金の返還請求をすることができない。(相談日は、平成一三年八月中旬)

●調査してみると、重説の書面に、建物の登記簿に記載されている権利の種類及び内容並びに登記名義人、法令に基づく制限の内容、当該建物の管理の委託先、台所・使所の整備状況、敷金の清算に関する事項が記載されていなかった。また、業者は、借主に対して、賃

借借契約書を速やかに交付していなかった。業者を指示処分とした。

35

業者媒介

○平成一二年二月、業者の媒介で賃貸マンションを賃借したが、賃貸借契約書を交付されていない。

●調査してみると、重説の書面に、登記簿に記載された事項、法令に基づく制限に関する事項、契約の解除に関する事項、敷金等の精算に関する事項について記載されていなかった。また、業者は、賃貸借契約書を遅滞なく借主に交付しておらず、借主から預った敷金を速やかに貸主に交付しなかった。業者を文書勧告とした。

36

業者媒介

○平成一二年一二月、業者の媒介で賃貸マンションを賃借したが、同物件は平成一二年一〇月に差押えを受けており、そのために今回所有者となった者から、明渡し請求を受けた。重説では差押えについての説明を受けていない。敷金も新しい所有者に承継されないこととなり、業者に対して損害賠償請求したい。

♣業者は、差押登記されていたにもかかわらず、重説の書面に記載していなかった。その他の登記簿に記載された事項、損害賠償額の予定又は違約金に関する事項、敷金の清算等に関する事項についても重説の書面には記載されておらず、また、取引主任者をして重説を行っていないかった。業者を文書勧告とした。

37

業者媒介

⊙平成一三年一〇月、業者の媒介で借家を借り受けた。賃貸借契約の前に、賃貸物件には駐車場がついており、家賃に駐車場料金も含まれている旨説明を受けたが、指定された駐車場は使用できないものだった。業者の取締りを望む。

♣調査してみると、指定した駐車場は貸主とは別人の所有であり、駐車できない場所であった。また、礼金の授受がありながら、重説の書面にはその額並びに当該金銭の授受の時期及び目的について記載されておらず、契約成立時までに取引主任者をして重説及び書面の交付をしていなかった。業者を文書勧告とした。

38

業者媒介

⊙平成一三年九月、業者の媒介でアパートを借り受けることとし、申込金一五万円を支払い、その三日後に契約に必要な金銭として、敷金・礼金等合計八一万円余を業者に支払った。業者は、重説を行わず、契約締結に関する話も一切しなかった。業者に対して、契約のキャンセルと支払済み金銭の返金を申し入れたが応じてくれない。業者の取締りを望む。

♣業者は、借主より契約に必要な金銭の全額を受領したにもかかわらず、重説をしていなかった。媒介報酬については、契約締結前に受領していた。また、契約の不成立に伴う預り金計九六万円の返還を約一カ月遅延した。業者を一五日間の全部業務停止処分とした。

39

業者媒介

⊙平成一三年六月、業者の媒介でアパートを賃借したが、洗面所、玄関ドア、ガス器具等に不具合が多く生活に支障をきたしている。業者に対応を要求したがなかなか応じない。業者の指導を望む。

♣業者は管理業務を請負っておらず、建物の所有者との問題もあるが、業者は借主に報酬を全額返還している。業者を口頭注意とした。

40

業者媒介

⊙平成一二年七月、業者の媒介で賃貸マンションを借り受ける契約を締結したが、取引主任者による重説がなされなかった。

♣業者は、取引主任者が不在のため説明できなかった、と述べた。業者を文書勧告とした。

3 契約解除

41

業者媒介

⊙平成一三年三月、業者の媒介で店舗の賃借の契約をしたが、前テナントが退去しなかったため、契約を解除した。しかし、契約時に支払った保証金、前払賃料、媒介手数料の合計四四二万円余の返還を業者に求めたが応じてくれない。

♣業者は、媒介手数料は返還したが、保証金及び前払賃料については既に貸主に交付済みであり、貸主より返還がないため、借主への返還もできないと主張していた。しかし、平成一四年一月に保証金及び前払賃料相当額を借主に返還した。業者を口頭勧告とした。

42

業者媒介

○平成一三年一二月、業者の媒介でアパートを借り受ける契約を締結したが、その後錯誤により契約が無効となった。貸主は受領金銭一〇万円余を全額返還してくれたが、業者は媒介報酬を返還してくれない。

♣業者は、受領済報酬額を返還すべきかどうか判断がつかないため、都の調査を受けることとしたが、都の返還すべきとした判断に基づき、借主に報酬額全額を返還した。業者を口頭注意とした。

4 超過報酬請求等

43

業者媒介

○平成一三年四月、業者の媒介でアパートを賃貸し、媒介報酬として一カ月分の賃料七万八千円を業者に支払ったが、業者は、借主からも媒介報酬を得ている。告示額を超える報酬を受領している。

♣調査してみると、月額賃料七万八千円のところ、媒介報酬の告示額を超える一五万九千

円余を受領していた(貸主より七万八千円、借主より八万一千円余)。また、重説の書面に、登記簿に記載された事項、契約の解除に関する事項、損害賠償額の予定又は違約金に関する事項についての記載がなかった。業者を指示処分とした。

44

業者媒介

○平成一三年七月、業者にアパートの一室を紹介されたが、同室は借り受けることはできなかった。別途、同アパートの所有者に話をすると別の部屋が空いていることがわかり、所有者と直接契約をした。しかし業者からは、直接契約も業者の紹介だとして媒介報酬を請求されている。

♣業者への事情聴取の結果、業者は報酬の請求をしないこととした。

45

業者媒介

○平成一三年七月、業者の媒介でアパートを借り受けた。報酬告示では、媒介報酬は月額賃料の二分の一とされているにもかかわらず、業者は賃料一カ月分の報酬額を要求してきている。

5 賃料等の騙取

46

業者媒介

○平成九年三月、業者の媒介で戸建住宅を賃借する際、広告には礼金一カ月、敷金二カ月と記載されていたものが、契約時には気がつかないうちに礼金二カ月、敷金一カ月に変わってしまった。貸主に確認したところ、礼金は一カ月分しか受け取っていないと言われた。

♣業者は、「広告と契約締結時で、礼金と敷金の条件が貸主の都合で変更になったが、このことは借主に説明している。また礼金二カ月分一八万円のうち一〇万円を貸主依頼の広告宣伝費として受け取った。」と述べた。礼金と敷金の条件変更については、借主が、敷金預り証付きの契約書に押印していることから、同人が知らなかったとはいえない。業者は反省の上、業務の見直しを約束しており、業者

を口頭による嚴重注意とした。

6 その他

47

業者媒介

○平成九年九月、業者の媒介でアパートを借り受けたが、契約後更新業務にいたる間の業者の対応が高圧的で、借主の話を全く聞こうとしない。

♣調査したところ、入居事務に関しては何ら問題はなく、管理業務の延長線上でのトラブルと判断された。業者は、今後十分に認識し、業務を行っていく旨の回答もあり、口頭注意とした。

48

業者媒介

○平成一三年四月、業者の媒介でマンションを賃貸したが、契約後三カ月以上経過したのに、業者が受領した敷金及び賃料の一月分合計七万二千円を交付しない。賃貸借契約書についても未交付である。

♣調査してみると、業者は貸主に対して、借主から預かった敷金及び家賃を交付していない

かった。また賃貸契約書を貸主及び借主に交付していなかった。業者を文書勧告とした。

49

業者媒介

○業者に賃貸物件の媒介業務・賃貸管理業務を依頼していたが、業者が、貸主に無断で隣接する他の借家の居住者に鍵を貸したため、同人に不法占拠されてしまった。(相談日、平成一三年一〇月)

♣業者は、占拠者から水道の営繕工事に入るので、貸主には断つてあるから鍵を渡してほしいと言われたので同人に鍵を渡した、と述べているが、確認が十分であったとは言えない。しかし、貸主は既に、占拠者から家賃を受け取っており、業者に指示して契約書の取り交わしの手続も進んでいることから、不法占拠状態は解消されていると認められる。業者を口頭による嚴重注意とした。

50

業者媒介

○平成一〇年四月、業者の媒介で賃貸マンションを借り受け、平成一二年四月、二年間の更新契約を行ったが、平成一三年九月に裁判所から差押えの通知があり、建物の登記簿

を確認したところ、競売手続が進行していることが判明した。また、貸主が所有者ではなかったこともこのとき初めてを知った。業者の指導を望む。

♣業者は、契約締結前に登記簿の確認を怠っていたが、差押えの件は契約更新後のことであり、差押えについての業者の調査義務違反は問えない。また、貸主と所有者の相違は、管理を委託されている業者が、形式的に契約書上の貸主になっていたために生じたもので、特に借主に不利となるものではなかった。業者を口頭注意とした。

51

業者媒介

○平成一四年一月、テナント付けを依頼している業者が、貸主に断りなく賃貸借契約成立前に、賃借申込者に鍵を渡し入居させてしまった。

♣中立て要旨についての事実認定はできないが、重説の書面及び契約書面をさかのぼった日付で交付していること、契約書面に礼金の記載がないこと等により、業者を口頭による嚴重注意とした。

埼玉県

一 売買に関するもの

1 重要事項説明の誤り

(1) 建築(再建築)不可物件

1

業者媒介

平成六年一〇月、業者の媒介で、戸建住宅を五、八五〇万円で購入した。転売しようとしたら、再建築不可といわれた。再建築不可であれば購入しなかった。また、再建築不可であるので転売価格も二、五五〇万円と低い価格である。

●調査してみると、重説において、①重説の書面の敷地面積の欄が空欄であること、②敷地の間口部分が隣地との共有であることを説明していないこと、③共用している土地を塀等で分断した場合再建築不可になることを説明していないこと、④配管が隣接地にあるこ

とを説明していないことが判明した。業者は、

説明をしていると思うと述べたが、その時の取引主任者がいないので、説明の事実は確認できなかった。業者を文書勧告とした。

2 契約解除

(1) ローン条項

2

業者媒介

平成一二年七月、業者の媒介で、戸建住宅を購入する契約を締結した。ローンが否認されたため、契約の解除を申し出たところ、手付金を返してくれないばかりか違約金を請求された。

●調査してみると、業者の広告に取引態様の明示がないこと、売買契約書に消費税の記載がないこと及び重説の書面の金銭の貸借のあつせん内容に不備があつたことが判明した。ローン条項に関しては、業者は、①買主からローンの申込みのために必要な書類の提出がなかった、②愛人宅のため居住用住宅ローンが使えなかったため、買主は事業資金の借入に替えることとしたが用意が出来なくなつた、③弁護士を代理人として係争中であると

主張した。業者を文書勧告とした。

(2) その他

3

業者売主

平成九年二月、売主業者から、土地を一、五七〇万円で購入する契約を締結し、手付金として二〇〇万円、中間金として一、〇〇〇万円を支払った。契約時に口約束ではあるが、一年後に引渡すという約束をした。進入路が出来ないので契約を解除したが、現在までに三八万円しか返金してくれない。

●調査してみると、売主業者は、①手付金等の保全措置を講じないで、売買代金の一〇％を超える金額を受領した、②平成一二年一月の合意解除以降未だに一部を返還していないことが判明した。

業者は、買主とは親戚であり、建築も請け負うつもりであつたところ着工は二〜三年後ということなので引渡し等ものびのびになっていた、また、手付金等は返還するつもりはあるが、不渡りを出したので金銭的な余裕がないと述べた。業者を免許取消処分とした。

4

業者売主

○平成一三年六月、売主業者から、土地を購入する契約を締結し、手付金四二〇万円を支払ったが、当初の説明より、間口の幅が狭くなり、また、通路部分に隅切りが出来ることになったので契約を解除したい。

♣調査してみると、業者は、①重説の書面に法令に基づく制限について記載していない、②契約時に宅地の所在を確定していない、③契約書に代金残金の支払時期を記載していない、④建築基準法による確認を受けていないのに「新築物件」と表示したことが判明した。業者は、買主が是非購入したいとしたので、区画割りが決定する前に契約をしてしまったと述べた。その後、買主は業者と自主交渉し、手

付放棄（ただし、手付金のうち三七〇万円は返還）で契約解除の合意をした。業者を文書勧告とした。

5

業者売主

○平成一二年一月、売主業者から、建築条件付の土地を購入する契約を締結し、ローンの申込みをしたが、別途に押印だけしたローン

用の契約書を作成し、銀行に申し込んでいるようなので契約を解除したい。また、違約金の請求をする内容証明郵便が、売主代理人の弁護士から来ているが、手付金の返還を求める。

♣調査してみると、正規の契約書と併せて、売買価格を増した虚偽の契約書を作成していたことが判明した。業者は、①ローンが通らないかもしれないので、買主の同意のもとに契約書を二通作成した、②ローンの決定後に買主の気持ちに変化した、③話し合いをしようとしたが買主が来なかった、④契約を解除するかどうか不明のため通知書を発送したとして、今後買主と話し合いをしたい旨主張した。業者を文書勧告とした。

6

業者媒介

○平成一三年五月、業者の媒介で、九〇〇万円の中古戸建住宅を購入するつもりで、契約を締結し、手付金九〇万円を支払った。六・七日後に、媒介業者に解約を申し出たところ、違約金を一八〇万円請求され、業者に脅かされて結局は九〇万円を支払って合意解除したが納得できない。なお、重説に当たっては、重説の書面を交付されただけで説明はなかった。●調査してみると、業者は、①買主の意向が

はっきりしない、②売主が履行の着手を主張していると述べた。しかし、売主が履行に着手していないにもかかわらず、手付放棄による解除に応じず、また、買主から手付金額以上の額を受領することを補助していたことが判明した。その後、売主は四五万円を返金した。業者を文書勧告とした。

3 媒介契約に関する事項

(1) その他

7

業者媒介

○平成一三年三月、業者の媒介で、戸建住宅を購入したが、媒介手数料のほかに多額の経費を支払われた。契約内容についても不安がある。

♣調査してみると、業者は、①代理人としての委任状をもらっており代理行為であった、②購入物件は借地権付土地で、借地権者との交渉に特別な費用がかかることは買主も承知していたことが判明した。ただし、媒介契約書の不交付及び費用請求の説明に不十分な点があった。その後、買主から借地権者の立退きに関し、ある程度の経費がかかることは承知していたとして申し出の取下げがあった。

業者を文書勧告とした。

4 その他

8

業者媒介

平成一二年七月、中古住宅の売却を業者に依頼した。業者から住宅を取壊したほうが売却しやすいといわれ、取壊し費用として五〇万円を渡したが壊してくれない。媒介依頼をやめると意思表示をしたが、返事がなく五〇万円を返金してくれない。

調査してみると、業者は、取壊し費用を返金していないことが判明した。なお、本件の業者は、他の中古の戸建住宅の売却の媒介においても、売主に対し、代金の一部を支払った後二年余を経過した現在に至っても残代金を支払わずに紛争になっていることが判明している。業者を二六日間の業務停止処分とした。

9

業者媒介

平成四年五月、業者の媒介で、古家つきの土地を購入した。契約書は土地売買契約となっており、建物契約が明らかではない。ま

た、建物が雨漏りするので補修してほしいが、相手が誰なのかわからない。

調査してみると、業者は、①取引主任者であり代表者であった者は入院し、妻が代表者になっている、②一・二年前から休業状態で業務を行っていない、③代表者になった妻は、宅建業自体がわからず、今後業務を行うかどうか不明、と述べた。専任の取引主任者を直ちに設置することとして指示処分にしたが、その後廃業届が出された。

10

業者売主・業者媒介

平成一二年八月、市街化調整区域の山林を購入する契約のため、売主業者と一緒に媒介業者の事務所へ行き、手付金一〇〇万円を支払ったが契約書面の交付がなかった。後日、売主業者が土地所有者から購入後に、契約を締結するつもりだと判った。媒介業者と売主業者は共謀しているので処分してほしい。

調査してみると、売主業者が所有者から購入後に、買主に転売するつもりであったと主張した。買主がいう契約は、土地所有者と売主業者との契約であった模様だが、売主業者の元従業員が印鑑を勝手に持ち出し売主業者の名称を使用したものであったことが判明し

た。買主が主張する契約は、書面もなく、契約行為自体が確認できなかった。その後、買主に対して、売主業者から一〇〇万円、媒介業者から五〇万円(解決金)が支払われ示談が成立し、買主は申し出を取り下げた。媒介業者を口頭注意とし、売主業者を文書勧告とした。

二 賃貸に関するもの

1 超過報酬等の請求

11

業者媒介

平成一〇年三月、業者の媒介で、賃貸マンションを借り受けた。契約に当たって媒介業者から何の説明もなく、媒介手数料として一カ月分を支払われた。通常は〇・五カ月分であるということの説明しなくてもよいのか。

調査してみると、媒介業者は、通常は〇・五カ月分であるが、借主が承諾すれば一カ月の報酬を受領するということを説明したか否か覚えていないとした。業者を文書勧告とした。

2 その他

12

業者媒介

○業者に建物の賃貸の媒介を依頼していたところ、賃借しているのが、勝手に建物の改修工事をしているのを発見した。媒介業者に対し、鍵を返し、建物を元どおりにするように言ったがなにもしてくれない。(相談日は、平成一三年七月下旬)

♣調査してみると、貸主の承諾なく賃貸したことが判明した。媒介業者は、①貸主とは五年の付合いで過去に四回媒介した、②当該建物は半年間空家だった、③貸主から口頭で賃貸の了解を得ていた、④借主から一〇万円余を預かっており、借主の営業許可が下りた時点で賃貸借契約の締結をするつもりだったと主張した。業者を文書勧告とした。

千葉県

一 売買に関するもの

1 不当な契約勧誘

1

業者媒介

○平成一三年三月、業者の媒介で売地の購入予約の申込みをしたが、その後、売主側の売却条件が売地から土地付建物の売買に変更され、売地のみを購入を希望していた自分ではなく、二番目の予約者と契約の交渉が進んでいるようだ。条件変更の経緯確認と契約交渉の場を与えてほしい。

♣業者は、「売主の夫がサッシ関係の仕事をしている関係上、建築にからめた取引としたいとの申し出があったため、予約申込者と二番目の予約者に話をしたところ、二番目の予約者が前向きに返答してきたため、話を進めている。」と述べた。業者の説明内容を伝えたと

ころ最初の予約申込者は了解した。

2 重要事項説明の誤り

(1) 建築(再建築)不可物件

2

業者売主

○平成一三年一月、売主業者より、建物の建築目的で土地を一、一九〇万円で購入したが、市街化調整区域のため建築できないことがわかった。土地を買い取ってほしい。

♣業者に事情を聞いたところ、調査不足であったこと、かつ、業者は個人に名義貸しいうえ、本件の営業をさせていたことが判明した。業者を一年間の全部業務停止処分とした。

(2) 道路等

3

業者媒介

○昭和六二年五月、業者の媒介で土地を九、六三一万円で購入したが、業者から、十分な説明を受けないままに、土地の一部に隣人の通行権を認めてしまっていた。今回土地の売却にあたり、通行権が支障となりそうだが隣人

は通行権を強く主張しており、どうしたらよいか。

♣県の法律相談では「隣人の通行権は有効。しかし、登記はされていないので新買主には対抗できない。」旨の助言を得た。この助言をもとに買主は業者と話し合うこととなった。結果は不明である。

4

業者売主

⊕平成一三年七月、売主業者から、中古戸建住宅を一、六〇〇万円で買い受ける売買契約を締結し、手付金四〇〇万円を支払ったが、調べてみたところ、公道であるはずの道路が私道で位置指定道路にも指定されておらず、再建築ができないことが判明した。その他にも取引主任者が重説をしていない、手付金の保全措置が講じられていないなどの業法違反がある。契約解除の上、手付金を返してほしい。♣業者は重説違反であったことを認め、手付金を全額返還し、自主解決した。

(3) 重要な事実の不告知

5

業者売主

⊕平成一三年八月、売主業者より新築戸建住宅を三、〇二〇万円で購入したが、境界の説明に誤りがあり、建物が隣地に約四〇センチ越境していることが判明した。業者からは、排水桝の移動、出窓の切り落としを言われたが、納得できない。契約どおりの境界としてもらいたい。

♣業者は調査不足による説明義務違反を認め、買主と話し合いの上解決を図ると述べた。自主解決したものと思われる。

(4) その他

6

業者売主

⊕平成一一年八月、売主業者から新築マンションを三、〇二〇万円で購入したが、契約時には大きな重いものを落とさない限り床は響かないと説明を受けていたにもかかわらず、上階入居者の足音等の生活音が響く。上階は保育所のようなことをしているようだが、何とかしてほしい。

♣業者は、管理会社及び管理組合を交えて、上階の入居者に是正の中入れを行い、その旨を、買主に報告した。その後買主からの連絡はない。

3 契約解除

(1) ローン条項

7

業者媒介

⊕平成一三年一月、業者の媒介で、ラーメン店舗建築の目的で古家付きの土地を二、七八万円で買い受ける売買契約を締結し手付金一〇〇万円を支払ったが、融資を受けられなかったため、ローン条項による契約解除を申し入れたところ、応じてもらえない。

♣業者は、「ローンが通らなかったのは、当該物件の売買代金に、ラーメン店舗建築資金を上乗せしたためである。」と述べたが、買主と話し合いの結果、手付金一〇〇万円を返還することで合意した。

8

業者売主

⊕平成一三年三月、売主業者から、建築条件付の土地を二、〇五五万円で買い受ける売買契約を締結し、五〇万円の手付金を支払ったが、ローンの認可がおりなかった。売主業者から別の物件を紹介されたが、最初の物件のローン不成立を理由に契約解除の上、手付金

の返還を業者に申し入れたところ、別物件を申込みしているため返せないといわれた。

♣業者は、別物件を申込みしており、手付金はそちらに充当されているため返せないと言っていたが、話合いの結果、手付金を全額返還し、契約解除することで合意した。

9

業者媒介

○平成一三年九月、業者の媒介で、土地購入の売買契約を締結した。契約書には解除権留保型のローン特約による解除期日が九月二十八日と定められており、その日までにローンはおりなかったが、解除権の実行をしなかった。その後別の金融機関をあたっていく中で、変更契約を二度締結し残代金決済日をその都度延期したが、手付解除の解除権及びローン特約による解除権は九月二十九日付で喪失する旨の条項となっていた。しかし、この条項の説明は受けていないので、消費者保護の観点からも白紙解約に依じてほしい。

♣業者及び売主は、「買主が、ローンは大丈夫だと言うので、ここまで延ばしてきた。買主の希望に沿ってやってきたし、変更契約の内容も説明している。」と述べた。話合いの結果、買主が手付放棄で契約解除することとなった。

(2) その他

10

業者売主

○平成一三年一〇月、売主業者と土地購入の売買契約と建物建築の請負契約を締結し、それぞれ手付金五〇万円を支払い、さらに中間金として五〇万円づつ合計二〇〇万円を支払ったが、業者を信用できなくなったので、建築工事請負契約を解除したい。土地は気に入っているのですがそのまま購入したいと思うが、業者は家を建てないのなら土地も売れないと言っている。

♣業者、買主の話合いの結果、受領済み二〇〇万円全額を業者から買主に返還することで、合意解約することとなった。

11

4 買換え不調

業者売主・媒介

○新築戸建住宅を購入するために、中古マンションを業者に買い取りしてもらったが、一、五〇〇万円希望のところ一、二〇〇万円に買い叩かれた。転売先には一、五〇〇万円で売却されており、業者が不当な利益をあげている。

また業者から購入するため契約した戸建住宅は、ローン不成立にもかかわらず、白紙解約に応じない。(相談日は、平成一四年三月上旬)

♣業者は、「マンション買取は、最終消費者にリフォームして引き渡すもので、不当な利益など得ていない。戸建住宅についてローン特約による解約をしないつもりなどない。買主がどうしても買いたいということで引つ張られてきた。買換えのリスクも説明済みで、買主も納得しサインしている。」と述べた。話合いの結果、戸建住宅の購入については白紙解約され、マンションの売却代金は買主に支払われて自主解決した。

12

5 その他

業者売主

○平成一三年一二月、売主業者から新築戸建住宅を買い受ける売買契約を締結した。売買代金四、〇〇〇万円に対し、手付金、中間金合計一、〇〇〇万円をこれまでに支払ったが、前金の保全措置が講じられていないことを後で知った。速やかに保全措置を講ずるよう業者に指導してほしい。

♣業者に対し業法違反を指摘し、早急に対応

することを指導した。業者は、速やかに前金保全措置を講じ、保証書を交付すると述べた。保全措置を講じたものと思われる。

大阪府

一 売買に関するもの

1 不当な契約勧誘

1

業者媒介

○平成一二年四月、業者の媒介で、土地付建物（未完成）を三、八八〇万円で購入受け、手付金一九〇万円を支払った。業者は、当該建物の建築確認の取得前に売買契約を締結させた。契約を白紙解約し、手付金を返してほしい。

●業者は、代表者が外国に行っている、帰国はしたが体調が悪い等を理由に事情聴取になかなか応じなかったが、建築確認前に売買契約を締結したことについては認めた。本件で

は、重要事項説明書及び売買契約書に消費税額の記載がなく、金銭の貸借のあっせん内容について重要事項説明書の記載に不備がある。業者を七日間の業務停止処分とした。

2

業者売主・媒介

○平成一二年九月、業者の媒介で、売主業者から五、八〇〇万円で購入建物（未完成）を購入受け、手付金二〇〇万円を支払った。その後、業者は、金融機関からの融資の内定書類を偽造し、融資が可能であり資金手当てできていると見せかけて、中間金として計一、四〇〇万円を徴収した。売買契約の前に重説も受けておらず、売買契約書が手元にきたのも翌年三月になってからであった。業者の行為は詐欺行為であり、厳しく取締ってほしい。

●業者は重説を行っていないほか、建築確認前に売買契約を締結している。また、手付金等の保全措置も講じていない。売主・媒介業者とも指示処分とした。

3

業者売主

○平成一二年一二月、売主業者は、前所有者から同年六月に購入した土地四区画を、四

名の買主に売り渡し、売買契約を締結した。本件取引において、業者は、契約日をそれぞれ平成一二年六月と七月とする契約書をもう一通ずつ作成していた。なお、本件宅地の開発許可は、平成一二年七月に受けている。

●業者に事情を聞いたところ、「買主の希望により、銀行ローン等の借入れを早期に確定するため、契約日を平成一二年六月と七月とする、真正でない売買契約書をそれぞれ作成してしまっただ」と述べた。業者を指示処分とした。

4

業者売主

○平成一二年九月頃から、売主業者により、電話によるマンション購入の勧誘を繰り返して受けている。購入意思がないため、明確に断っても、業者は勧誘を続けている。非常に不快であり迷惑しており、精神的な苦痛も受けている。今後、電話、文書、訪問等、同業者からの一切の連絡を拒否する。

●本件業者に対しては、平成一一年一〇月及び平成一二年四月に口頭により、平成一二年九月には文書をもって、適正な業務運営を図るよう改善を求めたが、当該指導後も業者は二回以上電話勧誘を行っている。業者を指示処分とした。

5

業者媒介

○平成一四年一月、業者の媒介で、二、二〇〇万円で購入した土地付住宅を買い受け、手付金三〇〇万円を支払い、売買契約を締結した。契約はしたもののローンのあっせん内容が不明確であり、契約書に売主の署名捺印がない等不安な点がある。重説も取引主任者でない者が行った。業者の指導を望む。

●業者に事情を聞いたところ、「ローンについては、修正申告をしないと収入審査上、融資は困難である旨説明した。」と述べ、重説の不備等業法違反については認めた。業者は契約を白紙解約し、手付金を買主に返還した。業者を文書勧告とした。

2 重要事項説明の誤り

(1) 建築（再建築）不可物件

6

業者売主

○平成一〇年三月、売主業者から二、一三二万円で購入した土地を買い受け、手付金二〇〇万円を支払った。翌月残代金も支払ったが、当該土

地は、市街化調整区域にあり建物が建たないことが判明した。重説は取引主任者でない営業の担当者が行い、その際、都市計画法に基づく制限については、「無」と説明を受けた。契約の白紙解約と業者の指導を望む。

●業者に事情を聞いたところ、事実を認めた。業者を指示処分とした。

7

(2) 道路等

業者代理

○平成一三年一月、業者の代理で、三、六八〇万円で購入した土地付建物（未完成）を買い受け、手付金五〇万円及び中間金三〇〇万円を支払った。売買契約後、当該業者は自らが売主となっている隣の分譲地に、その所有者が車を出入りする際には当家の敷地内の一部を通過せざるを得ないような位置に車庫を設置した。業者に適切な対応を求めて交渉を続けたが、納得のいく対応が得られない。業者に対する指導を望む。

●業者に事情を聞いたところ、「買主に対しては、売買契約前に、隣地の所有者の通行を承諾することを前提に本物件を販売する旨説明し、了承されたうえで契約を締結した。契約

締結後に今回のような申し出をされて当方も困惑している。」と述べた。本件取引について、業者は、建築確認前に、広告及び売買契約の締結を行っており、手付金等の保全措置も講じていない。また、重説も取引主任者ではない者が行っていた。業者を文書勧告とした。

8

(3) 上下水道・電気・ガス等

業者媒介

○平成九年七月、業者の媒介で、二、八〇〇万円で購入した土地付建物を買った。業者の重説では、「排水完備」とされていたが、生活排水の一部が側溝に放流されていた。公共下水道への排水工事の費用三八万円の弁済を請求する。

●業者に事情を聞いたところ、事実を認めた。買主は、その後業者と話し合った結果、引渡しを受けることとした。業者を文書勧告とした。

9

(4) 重要な事項の不告知

業者売主

○平成一一年一月、売主業者から、一、三五

○万円で購入の土地を受け、手付金二七〇万円を支払ったが、当該土地には、平成三年九月に大阪国税局の差押登記がなされていた。業者は平成二年一〇月付けの内容証明郵便で、売買契約を白紙解約する旨と手付金の返還期日についてを通知してきたが、履行されず、その後電話連絡にも対応しなくなった。手付金の速やかな返還を望む。

♣業者は、手付金の一部は返金したものの残額は返還していない。本件の業者は他の土地の売却に当たっても、建ぺい率の説明に誤りがあったため予定していた建物の建築ができない等といった紛争も引き起こしている。業者を免許取消処分とした。

10

業者売主・媒介

○平成二年一二月、業者の媒介で、売主業者から二、二五〇万円で購入の土地付建物（未完成）を購入し、公団になると説明された場所が、実際には阪神高速道路の建設予定地であり、購入物件の近くが高速道路の出入口にあたることとがわかった。また、契約時に手付金一〇万円、その後中間金一一〇万円を支払ったが、手付金等の保全措置がとられていない。さらに、

売主業者は建築確認がない状態で売買契約を締結した。契約の白紙解約と支払金の全額返還及び業者への指導を望む。

♣双方の業者に事情を聞いたところ、重説の不備等、業法違反を認めた。買主は、業者と話し合った結果、契約を続行することとした。なお、媒介業者は、今回の取引において、専任の取引主任者を売主の従業員として従事させ、また、過去四年間、同主任者を媒介業者の関連会社の業務に従事させていたことが判明した。売主業者を文書勧告、媒介業者を指示処分とした。

11

業者売主

○平成一三年七月、売主業者から中古の土地付建物を購入し、重説を受けていない。建物の一部が隣地に越境しているにもかかわらず、物件案内の際に、隣地との境界について、越境はしていないとの説明を受けた。

♣業者に事情を聞いたところ、事実を認めた。業者は、越境している部分を隣地所有者から買い上げ買主に引き渡した。業者を文書勧告とした。

(5) その他

12

業者媒介

○平成一三年七月、業者の媒介で、土地付建物を三、七二〇万円で購入し、売買契約を締結し手付金一〇〇万円を支払った。重説が行われず、契約時まで物件の価格すら不明であった。業者との連絡がとりにくく、解約の申入れをすることもできなかった。業者に対し、業法違反の取締りを望む。

♣業者に事情を聞いたところ、業者は、手付金を売主に渡さず、売主名の手付金の領収書を偽造し買主に交付したことが判明した。また、売買契約の成立までの間に重説の書面を買主に交付せず、売買契約成立後、業法三七条に定める書面を遅滞なく買主に交付しなかった。業者を三〇日間の業務停止処分とした。

13

業者売主・媒介

3 契約解除
(1) 手付解除

○平成二年一二月、業者の媒介で売主業者

から、二、六三〇万円で購入建物（完成物件）を買って、売買契約を締結した。契約日に手付金二五〇万円、後日中間金一〇〇万円を支払ったが、業者は手付金等の保全措置を講じていない。重説の書面においても、手付金等の保全措置を講じる必要があるのに「講じない」と記載している。また、本件宅地は建築基準法に規定する道路に接していないにもかかわらず、その旨説明していない。ローンのあっせんに関して、金融機関名が記載されていない等の不備がある。現在弁護士を介して、交渉中であるが、手付金倍返しによる契約解除と他の支払金の全額返還を請求する。

●売主業者及び媒介業者に事情を聞いたところ、業法違反を認めた。双方の業者とも白紙解約には応じるが、「倍返し」には応じられないと主張している。その後、媒介業者は事務所を閉鎖し所在不明となった。売主業者は指示処分とし、媒介業者は事務所不確知による免許取消処分執ることとした。

(2) ローン条項

14

業者代理

○平成一三年二月、業者の代理で、土地付建

物（未完成）を三、三五〇万円で購入受け、手付金及び中間金合計四五〇万円を支払った。銀行の融資が不承認となったため、白紙解約を申し出たが業者が応じない。支払金の全額返還と業者の指導を望む。

●業者は、重要事項説明書において取引態様が代理であるにもかかわらず、媒介と表示し、また、金銭の貸借のあっせんに関しても、融資額、融資先金融機関名、利率、返済方法等について不備があった。さらに、他の土地付建物の販売代理においても、建築確認を得ずに広告を出していた。業者を指示処分とした。

4 履行遅延

(1) 登記・引渡し遅延

15

業者媒介

○平成一二年九月、業者の媒介で、建築条件付で土地を一、五九〇万円で購入受けた。土地の売買契約及び建築請負契約を締結したが、当該土地売買契約書には「建築確認申請承認後、土地建物売買契約書と差し替えるものとする。」との記載があった。契約上、平成一三年二月引渡しの予定であったが、引渡予定日

までに建築確認の申請も行われなかったため、業者に問い合わせたところ、引渡しは平成一三年六月になるとのことであった。土地の売買契約及び建築請負契約の白紙解約を望む。

●業者は、前記のほか、本物件について、建築確認前に新築一戸建ての広告を行い、重説も取引主任者以外の者にさせている。また、告示限度額を超える媒介報酬を受け取る等の業法違反を起こしており、その事実を認めている。業者を二日間の業務停止処分とした。

16

業者媒介

○平成一二年五月、業者の媒介で、三、八八〇万円で購入建物（未完成）を買って、売買契約を締結した。平成一三年一〇月に引渡予定であったが、着工すらできない状態である。契約の解除及び手付金一九五万円の返還を請求する。

●業者に事情を聞いたところ、「今回は、前道路について四三条ただし書き道路での申請となったため、建築確認の手続が遅くなってしまった。故意に遅らせようとしたものではない。」と述べた。業者を指示処分とした。

(2) 代金支払遅延

17

業者媒介

○平成一三年三月、業者の媒介で、マンションの一室を三二〇万円で売却した。業者は、三月二八日まで、買主から代金を全額受領しているにもかかわらず、八月になっても一二万円を支払ただけで、三〇八万円が未払の状態になっている。未払金の早期支払を要求するとともに、業者の取締りを望む。

♣業者に事情聴取したところ、事実を認め、残金は事情聴取の翌週には全額売主に支払うと答えたが、履行されなかった。また、業者は売主に対して、業法三七に規定する書面を交付していない。業者を三〇日間の業務停止処分とした。

5 媒介契約に関する事項

(1) 媒介報酬の返還

18

業者媒介

○平成一三年四月、業者の媒介で、借地権付建物を八三〇万円で購入受け、売買契約を締

結したが、その際、媒介手数料等として八七万円余を徴収された。明確な根拠のある必要経費以外の金銭の返還を請求する。

♣業者に事情を聞いたところ、「売り、買い双方の媒介を行い、買主のみから六%の媒介手数料を徴収し、さらに借地権の譲渡についての地主との承諾交渉等、取引上困難な問題の処理のために必要な費用として合計八七万円余を受領したが、報酬告示の限度額を超える金銭は返還し、買主とは和解している。」と述べた。本件業者は、他にも二件同様の行為を行っている。業者を七日間の業務停止処分とした。

(2) 超過報酬請求

19

業者媒介

○平成八年四月、業者の媒介で、四、〇〇〇万円で購入建物を買受け、売買契約を締結した。業者は、金融機関から多くの融資を受けるため、正規の売買価格より高額な価格を記載した売買契約書を別途作成した。また、告示限度額の報酬以外に「広告宣伝費」の名目で二〇〇万円を徴収された。現在物件の瑕疵をめぐって業者と係争中であるが、訴訟は

取り下げ、広告宣伝費を取り戻したい。

♣業者に事情を聞いたところ、前記事実を認め、広告宣伝費については返却する旨の合意書を平成一三年二月に取り交わしている。業者を文書勧告とした。

20

業者媒介

○平成一三年三月、業者の媒介で、八、四八〇万円で購入した。媒介手数料の告示限度額は、二六〇万円のはずであるが、仲介料・コンサル料として計五九〇万円を請求され支払った。また、重説も受けていない。媒介手数料の超過額の返還と業者の業法違反の取締りを望む。

♣業者に事情を聞いたところ、「買主は業者で、コンサル料も支払うので売却してほしいと頼まれたので売り渡した。コンサル料は、地積更正、測量、農地転用に要した費用を積算しており問題はないと考えている。買主が不要だと言っていたので重説は行わなかったが、当社のミスで、今後は必ず行うよう注意する。」と述べた。業者を文書勧告とした。

(3) その他

21

業者媒介

○平成一二年九月、媒介業者に対して、住宅の買換えを依頼した。その際、媒介契約書はもらっていない。その後、「売り」「買い」とも手続が進まないで、平成一三年四月初旬に媒介契約の解除を申し出た。業者も了解しており、また、持家は当初一、五〇〇万円と評価していたにもかかわらず、業者は、同月中旬に持家を一、二八〇万円で売却する旨の広告を出した。業者の行為が納得できない。
 ♣業者に事情を聞いたところ、売主に対して、手違いで広告を出してしまったことを認め、謝罪をし、和解したと述べた。業者を文書勧告とした。

6 その他

22

業者媒介

○平成一三年八月、業者の媒介で、二、〇〇〇万円で中古の土地付建物を買い受けたが、業者は、売主が所在不明であるため、その娘

に売買契約書に署名押印させている。真正の権利者である売主が現れ、売買契約の無効を主張した場合、売主に対抗できず、不測の不利益を被りかねない。契約の白紙解除及び手付金二〇〇万円の返還を望む。
 ♣業者は、事実を認め契約を白紙解除し、手付金二〇〇万円を返還した。業者を文書勧告とした。

23

業者媒介

○平成一一年一二月、業者の媒介で、一、六六〇万円でマンションを売却したが、売買契約書には真の買主とは別人の氏名が記載されている。契約解除と媒介手数料等三二万円の返還及び違約金三三二万円を請求する。
 ♣業者に事情を聞いたところ、「買主が変更になったことについては、売主も同意していたはずだ。トラブルについては、白紙解約で和解する予定である。」と述べた。なお、業者は、売主に媒介契約書を交付していない。業者を文書勧告とした。

24

業者媒介

○平成一四年一月、新築賃貸マンションの一室の仮押えのため、申込金五万円を媒介業者に支払った。重説を受けた翌日に、周りの環境が悪かったためキャンセルを申し出たところ、申込金は返還できないと言われた。重説は、取引主任者ではない者から受けた。
 ♣業者に事情を聞いたところ、受領した金銭は預り金であり返還の必要があること及び重説に関して業法違反があったことを認めた。業者を指示処分とした。

2 重要事項説明の誤り

25

業者媒介

○平成一二年二月、業者の媒介で、賃料月七万円を借家を借り受けたが、賃貸借契約書に取引主任者の印がなく、重要事項説明書も交付されていない。
 ♣業者に事情を聞いたところ、「本件契約については、担当者が知人に賃貸物件を個人的に紹介したもので、本来行うべきではなかった。

二 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

媒介報酬は業者名で領取しており、媒介業務を行っていないにもかかわらず、報酬を得たことになってしまった。」と述べた。業者を文書勧告とした。

26

業者媒介

○平成一一年七月、業者の媒介で、マンションの一室を賃料月額六万円、保証金六〇万円
で借り受けたが、平成一三年六月頃、競売手
続により第三者が同室を落札し、退去せざる
を得ない状況になった。建物上に存する登記
の内容等について、契約前に何ら説明を受け
ていない。また、賃貸借契約書が交付され
たのは、平成一三年四月であった。業者に対
して業法違反の取締りを望む。

●業者は、取引主任者による重説を行って
おらず、業法違反を認めた。業者を七日間の業
務停止処分とした。

27

業者媒介

○業者の媒介で、賃貸マンションの一室を借
り受ける中込みを行ったが、その際、重説を
取引主任者でなく、営業の担当者から受けた。
支払金の返還を望む。(相談日は、平成一三年

五月中旬)

●業者に事情を聞いたところ、「取引主任者が
外出中であつたため、資格のない営業担当者
が重説を行ってしまった。借主には、保証金
及び媒介手数料は返還した。ただし、手付金
は貸主に渡っているので返還できない。」と述
べた。業者を文書勧告とした。

28

業者媒介

○平成一一年七月、業者の媒介で、マンシヨ
ンの一室を借り受けた。当該住戸は競売によ
り、所有者が変更になっており、登記簿上の
所有者である落札者から明渡しを請求された。
業者に対して損害賠償を請求したい。

●業者は、「借主が火災で焼け出され、緊急に
入居先を探していたため、登記簿等の確認を
せずに本物件の媒介をしてしまった。損害賠
償の問題については、弁護士を介して借主と
交渉中である。」と述べた。業者を七日間の業
務停止処分とした。

29

業者媒介

○平成一二年一二月、業者の媒介で、八階建
てビルの一室を借り受けたが、賃貸借契約の

前に業者から重説を受けていない。当該物件
は賃貸借契約の前から競売に付されていた。
業者に対する指導を望む。

●業者に事情を聞いたところ、「重説について
は、取引主任者が休暇を取っている日に取引
があつたため、営業の担当者が説明を行って
しまった。また、貸主は信頼できる人物であ
ると考えていたため、登記簿の確認を行わず
に契約をしてしまった。」と述べた。業者を一
〇日間の業務停止処分とした。

30

業者媒介

○平成一三年七月、業者の媒介で、賃貸アパ
ートを借り受けるため、重説を受けたが、説明
を行ったのは、取引主任者ではない営業担当
者であつた。また、その際手付金名目で五万
円を支払ったが、後日、貸主と契約条件で折
り合いがつかず契約は成立しなかつた。手付
金名目の金銭の返還を望む。

●業者に事情を聞いたところ、「重説につい
ては、借主が実際に部屋を見てから正式に行
う予定であつた。本来は重説の前には手付金
を預かることはないが、貸主が手付金を預か
らないと、部屋を押さえておけないと決めて
いたので、預かつた。当該手付金は、貸主に

交付済みであったが、当社で善処し、借主に返還している。」と述べた。業者を文書勧告とした。

31

業者媒介

◎平成一一年九月、業者の媒介で、賃貸マンションの一室を借り受けたが、競売によりマンションの所有者が変更になり、新しい所有者から家賃の値上げを要求された。重説を取引主任者から受けておらず、入居した部屋も事前に案内されたところと違う。業者を厳しく指導してほしい。

◎業者に事情を聴取したうえ、業者を指示処分とした。

32

業者媒介

◎平成一三年一〇月、業者の媒介で、一戸建ての借家を借り受けたが、この際、重説を受けていない。契約の白紙解除と手付金名目で支払った五万円の返還を請求する。

◎業者に事情を聴取したところ、重説を失念したことを認め、支払金については既に貸主に渡っており、半額の二万五千円を返金することで解決を図りたいと述べた。業者を文書

勧告とした。

33

業者媒介

◎平成一三年九月、広告を見て媒介業者を訪ねたが、広告の物件とは別の物件に案内され、結局、案内をされた賃貸マンションの一室について、重説を受け、賃貸借契約を締結した。しかし、業者は、重説の書面をなかなか交付せず、一一月末に業者の事務所に取りに行く時、当該書面上の冷暖房設備について「有」の部分で訂正印もなく「無」に訂正されていた。実際に冷暖房設備は設置されていない。また、給湯器上の壁がはがれ、消防署等から危険を指摘されている、水道の蛇口から水が漏れている等、事前に説明のなかった不具合がある。業者を厳しく指導してほしい。

◎業者に事情を聴いたところ、広告とは別の物件に案内したことは認めたが、「重説の書面は、説明をした当日交付した。冷暖房設備のないことは、物件案内の際にも確認を得ている。訂正印を押さずに書面を交付したのはミスであった。給湯器上の壁のはがれ及び蛇口の水漏れについては、当社及び貸主から修理の申入れを行ったが拒否された。当社としては、保証金の分割払ができるよう貸主と交渉

する等、誠意をもって借主に対応したにもかかわらず、紛争となって残念に思っている。」と述べた。業者を文書勧告とした。

34

業者媒介

◎平成一一年八月、業者の媒介で、賃貸アパートの一室を借り受けたが、重説の書面上に建物の上に存する登記の内容及び契約の解除に関する事項、契約期間、契約の更新に関する事項の記載がない。また、取引主任者の押印も漏れている。

◎業者に事情を聞いたところ、事実を認めた。業者を文書勧告とした。

3 その他

35

業者媒介

◎平成一三年三月、業者の媒介で、賃貸マンションの一室を借り受けた。契約時に部屋の消毒代を請求され支払ったが、消毒作業が十分ではなく、害虫が発生している。消毒等の作業をせずに代金を請求された可能性もある。納得のいく説明をしてほしい。

●業者に事情を聞いたところ、業者は実際には消毒の作業は一切していないことを認めた。また、同社の専任の取引主任者は、午前中のみ同社に勤務し、午後は別の店舗（喫茶店）に勤務していることが判明した。業者を四五日間の業務停止処分とした。

36

業者媒介

○平成一三年二月、業者の媒介で、マンションの一室を借り受けた。賃貸借契約締結の前から住居兼店舗（エステサロン）としての借受条件を業者に説明し、確認をとっていたにもかかわらず、入居後、貸主から、住居専用使用でないために退去を求められた。業者からは重説も受けていない。業者を厳しく指導してほしい。

●業者に事情を聞いたところ、客付の媒介業者は、重説を行っておらず、賃貸借契約書に取引主任者の記名、押印もさせていない、重説は、契約後に貸主側の業者が行ったが、借主の借受条件は、どちらの業者からも貸主には伝えられていない等の事実が判明した。客付の媒介業者を指示処分とし、貸主側の業者を文書勧告とした。

37

業者媒介

○平成一三年四月、業者の媒介で、マンションの一室を借り受けたが、重説等で説明がなかったにもかかわらず、入居前に部屋の消毒代二五、〇〇〇円と鍵の交換代一五、七五〇円を徴収された。また、実際に入居してみると、消毒も鍵の交換も行われていなかった。業者に対する指導を望む。

●業者に事情を確認したところ事実を認め、消毒代及び鍵交換代の合計四〇、七五〇円を返還したうえ、今後業務の改善を図って行くことを約束した。業者を指示処分とした。

38

業者媒介

○平成一三年六月、業者の媒介で、マンションの一室を借り受けたが、業者が、銀行融資用として、「礼金一三五万円」とする賃貸借契約書を正規の契約書とは別に作成した。本件契約に際しては、業者から重要事項説明を受けていない。

●業者は、「実際に預かったのは、保証金としての三五万円のみである。ただ、借主が代表取締役となっている会社の相談役が、契約時

に保証人として借主の実印及び印鑑証明書を持参のうえ来店し、同人からの依頼があったので、礼金を一三五万円とする銀行融資用契約書を作成しただけである。重説は、同人に対して行い、書面も交付した。」と述べた。業者を文書勧告とした。

39

業者媒介

○平成一三年五月、業者の媒介で、賃貸マンションの一室を借り受けた。媒介の依頼の際に、近隣の騒音や異臭のない物件を紹介してほしいと頼んでいたにもかかわらず、入居した物件は、上下階の騒音がひどい。業者の取縮り指導を望む。

●業者に事情を聞いたところ、「本物件の他の入居者からは、特に騒音で困っていると聞いたことはない。」と述べた。本件の重説では、所有者の氏名が誤って記されており、登記された権利及び内容についての記載がない。また、当マンションには自転車置場が設置されていないにもかかわらず、賃貸借契約書には「付属施設 自転車置場」との記載があるが、業者はこれらの点については誤りを認めている。業者を文書勧告とした。