

神奈川県・愛知県・

兵庫県・福岡県の紛争事例から

(平成十三年度分)

相談内容

処理内容、解決結果等

本号では、神奈川県、愛知県、兵庫県、福岡県の四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。

苦情紛争相談の内容は、本誌前号で掲載したものの（東京都、埼玉県、千葉県、大阪府の四都府県）と同様、重要事項説明の誤り及び契約解除に関する紛争が高いウエートを占めています。今回は特に契約の解除をめくり、手付金等の支払済金銭の返還や違約金の支払を求めるものが目に付きました。また、超過報酬請求等、媒介契約に関するトラブルの比率も高くなっています。

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。

神奈川県

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

1

業者媒介

○平成一三年三月、広告を見て、媒介業者に土地の購入を依頼し、売買契約締結前に「交渉預り金」との名目で一〇〇万円を請求され、支払った。しかし、媒介契約書の交付を受けておらず、また、媒介業者から説明を受けた

2

業者媒介

○土地の購入に際して、媒介業者に、申込証拠金として五〇万円を支払った。その後売買契約には至らなかつたが、業者は、五〇万円のうち一〇万円を返金したのみで残金を返還しない（相談日は、平成一三年六月初旬）。

売買条件と、売主が希望する条件が相違することが判明した。そのため、媒介業者が信用できなくなり、業者抜きで売主と直接売買契約を締結したが、業者は「交渉預り金」を返還しない。預り金の返還を望む。

業者は、土地の売買に媒介として関与したと主張していたが、売主にも買主にも媒介契約書の締結・交付をしていなかった。業者は、預り金を買主に返還し、今後は注意すると述べた。業者を文書勧告とした。

♣業者は、残金を返還しなかったことは反省していると述べ、四〇万円を返還したうえ、県に始末書を提出した。業者を文書勧告とした。

2 重要事項説明の誤り

(1) 道路等

3

業者媒介

⊕平成一二年一月、業者の媒介で、二、一〇〇万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。接道している公道は幅員が狭かったが、別の者が所有する私道を通行できるとの説明を受け売買契約を締結した。しかし、建築工事を開始したところ、当該私道の通行をめぐって地主とトラブルになり、工事に支障をきたしている。通行に関して地役権設定等永久許可がほしい。それができなければ業者に対して損害賠償請求をする。

♣業者は、地主へ通行が可能である旨の確認を怠り売買契約を締結させたことなど事実を全て認め、和解金七二万円余を支払って買主と和解した。なお、私道の通行については、別のルートを使用することで買主の了解を得た。業者を文書勧告とした。

(2) 重要な事項の不告知

4

業者媒介

⊕平成一三年四月、業者の媒介で、六、〇〇〇万円で購入した中古の土地付住宅を買い受け、手付金四〇〇万円を支払ったが、引渡し前に敷地南側の塀が隣地に越境していることが判明した。売主の負担で塀を建て直すこととなったが、敷地が狭くなる。業者として、境界を確認するべきではなかったのか。代金の減額を請求する。

♣業者に事情を聞いたところ、「当該敷地は、三〇年以上現況のまま、売主と隣地居住者との間は平穏でトラブルはなかったことから、塀は境界線上にあるものと思い込んでいた。不可抗力である。」と述べた。売主と買主は話し合いの上、売買価格を三〇〇万円減額することで合意した。業者を文書勧告とした。

(3) その他

5

業者売主・媒介

⊕平成一二年五月、業者の媒介で、売主業者

から地下車庫等の造成工事を含み三、一五〇万円で購入したが、売主が許可を得ることになっていた建築基準法四三条一項ただし書きによる道路の関係で、一年以上造成工事が着手されなかった。その後工事は完了したものの地盤面が隣地より一m低くなり、潰れ地(擁壁部分)約一〇mも面積に算入されていることが判明した。業者は重説で、完成後の土地の状況を説明しておらず、また、重説で説明していないにもかかわらず、手付金一〇〇万円に加え中間金三五〇万円を支払う旨の売買契約書を作成し、これらの金銭について保全措置をとらなかった。

♣媒介業者は、「四三条ただし書きによる道路の許可が遅れていたため、何度か売主に確認していた。重説の書面に不備があったことは認める。買主の意向に沿って、契約を履行していく方向で売主と調整している。」とし、売主業者は、「重説の際、境界図面と現場写真を見せ、買主も現況は承知していた。結果的に地盤面が下がっているが、買主の希望する建物を建てる場合に、北側斜面の規制を受けるとの指摘により買主の合意を得て下げたと理解している。重説の書面に記載がないのは事実であり、買主の要望する工事や金銭的な面で負担をすることで対応する。」と述べた。そ

の後、売主業者は、買主の要望事項を全て受け入れる意向を示し、是正工事の実施及び迷惑料二〇〇万円の支払にに応じている。媒介業者及び売主業者を文書勧告とした。

3 契約解除

(1) 手付解除

6

業者媒介

○平成一二年一二月、業者の媒介で、二、二〇〇万円で土地を売却し、手付金二〇〇万円を受領した。その後、客付業者から買主のローン特約による契約解除があった旨伝えられ、受領済みの手付金から既に使用済みの金額を差し引いた一〇〇万円を取り急ぎ同業者の営業担当者に返還した。しかし、買主に確認したところ、買主は手付放棄による解約合意書に押印し、その書面には、売主の署名・捺印がなされていた。買主は手付金の返還を受けておらず、返還した一〇〇万円の所在が不明となっている。支払済金銭の返還及び業者の取締りを望む。

●本件は、買主の手付放棄による契約解除をすべきところ、客付業者の従業員が手付金の

着服を企図し、売主側を偽って意図的にローン特約による白紙解除の申入れを行ったものである。業者は、「買主からの苦情申立てのあった翌週には事実関係を調査し、売主側に一〇〇万円を返金している。併せて、買主、売主、元付業者には謝罪し、納得してもらった。担当の従業員は解雇した。」と述べた。本件は、専ら特定の従業員が単独で行った不正不行為と認められるが、客付業者は宅建業者として取引の安全を図るべき信義誠実義務を果たせなかった。業者を指示処分とした。

7

業者売主

○平成一三年三月、売主業者から三、六九〇万円で新築のマンションを買い受け、手付金二〇万円を支払い売買契約を締結した。その後、自己都合で解約せざるを得なくなったが、業者との間で、売買契約の前に「買主が自己都合により解約を申し出た場合、手付金放棄による契約解除の規定は適用しない」とする特約を文書で取り交わしていたため、業者から違約金を請求された。

●業者は、事情聴取により県から指摘を受けた後、買主と話し合い、買主が手付金二〇万円を放棄することで白紙解約することに合意

し、県に始末書を提出した。業者を文書勧告とした。

(2) ローン条項

8

業者媒介

○平成一三年二月、業者の媒介で、三、一〇〇万円で中古の土地付建物を買い受け、手付金一〇〇万円を支払った。売買契約の締結後、業者の営業担当者が作成した、ローンの不成立等により代金決済が不能となった場合は業者が損害賠償金として売買代金の二〇％を売主、買主それぞれに支払うこと等を内容とする覚書を、売主、買主、媒介業者の三者連名で取り交わし、代金決済の約定期日より一カ月早く引渡しを受けた。結果的にローンは不成立となったが、業者は、担当者が独断で交わしたものであるとして、覚書に基づく損害賠償に応じない。契約の白紙解約及び手付金の返還を望む。

●業者は、「覚書は、営業担当者が代表印を偽造して、無断で交付したものであり、この社員は解雇した。本件は当社が不当な金銭的利益を得ることを意図したのではない。手付金は買主に返還し、媒介手数料は放棄する。」と

らに、売主、買主の引越代も当社で負担する。」と述べた。業者を文書勧告とした。

9

業者媒介

○平成一三年七月、業者の媒介で、一、二八〇万円で購入し、手付金二〇〇万円を支払った。売買契約締結後、ローンが不成立となり、また、井戸水が水質検査の結果、飲用水として不適格であることが判明した。なお、井戸水の検体は隣家のものであった。業者は、契約の解約になかなか応じない。

♣業者は、事実を全て認め、契約の白紙解約に応じた。業者を文書勧告とした。

(3) その他

10

業者売主・媒介

○平成一三年四月、媒介業者に建売住宅（未着工）を紹介され、言われるままに一八〇万円を支払った。売主業者は、八月に建築確認を取得し、九月に正式に代金三、八八〇万円で購入し、土地付建物の売買契約を締結した。しかし、一〇月に竣工してみると、二階キッチン天井が低く、隣地との段差がないため日当たりが

悪い等、契約前に説明のない欠陥が存在することがわかったので、契約を白紙解約したい。

♣媒介業者は、売買契約の四カ月以上前に、買主から高額な申込証拠金の支払を受けたことについて媒介業者として認識が足りなかったとし、売主業者とも交渉して本件契約は白紙解約となった。本取引は、媒介業者が主導的に行ったものであり、媒介業者を文書勧告とし、売主業者については、口頭指導とした。

4 履行遅延

(1) 登記・引渡し遅延

11

業者売主・媒介

○平成一二年一二月、業者の媒介で、売主業者から二、三九〇万円で購入し、手付金五〇万円を支払った。土地の売買契約の締結と同時に、建物建築工事の請負契約を締結したが契約日には開発許可が取得されていなかった。開発許可の取得は大幅に遅れ、その後の宅地造成の工事も中断したままになっている。引渡し期日は延期していたが、延期後の期日までの引渡しは不可能な状態であり、契約を解除したい。

♣媒介業者は、「開発許可前の契約であることは承知していたが、申請中であり、それ程の時間を置かず許可され、買主にも迷惑はかからないと考えていた。」とし、売主業者は、「契約締結時期の制限について十分な認識をしていなかった。契約締結後すぐに開発許可が取得でき、建築工事も引渡し期日までに完成できると考えていた。」と述べた。業者は、重説の書面に、「開発許可申請済み」と紛らわしい記載をして買主に説明し、また、建築工事請負代金相当額に関しても媒介報酬を受領していた。売主業者、媒介業者及び媒介業者の専任の取引主任者を指示処分とした。なお、買主は、その後、売主業者から手付金（建築工事請負契約と併せて一〇〇万円）及び損害賠償金一〇〇万円を受領し、媒介業者から媒介手数料の全額返還を受けることで白紙解約に応じた。

(2) 代金支払遅延

12

業者買主

○平成一二年四月、自己所有のアパート四戸を三、〇〇〇万円で購入し、手付金一〇〇万円を受領した。契約締結後一年以上経

過するが、未だに代金が支払われていない。業者は、賃借人が一人残っていることを承知のうえで購入したはずなのに、立退きが難航し、賃借人が居ては融資が受けられないことを理由に履行を引き延ばしている。代金の支払、登記・引渡し時の早期履行を請求する。

♣業者は、「購入資金について、銀行融資を考えていたが、賃借人が居ては融資が難しいことが判明し、立退交渉のために代金支払等の履行の延期を申し入れていた。売主もその点は承知していたはずだ。」と述べていたが、当事者間の交渉で、買主の手付金放棄で合意解約することとなった。業者を文書勧告とした。

5 買換え不調

13

業者媒介

⊕買換えの媒介を業者に依頼し、手持物件の売買契約の締結後、新築マンションを同業者の媒介で買い受けた。その後、売却した物件の代金決済が行われず、購入物件の支払のために、消費者金融から借入れを起こし返済に支障をきたしてしまった。返済は親の援助で切り抜けたが、売り物件について、業者はそ

の後二回にわたり、別の買主と売買契約を結んだが結局は代金の入金には至らなかった。手持物件が売れたように装った業者を取締ってほしい（相談日は、平成一三年一月中旬）。

♣調査してみると、業者は、買い物件を優先させるため、都合三回にわたり、売り物件の買主として同社の役員や従業員等の名義を使用していたことが判明した。業者は、本件は専任の取引主任者が独断で行った行為であり、監督責任は認めるが、会社としては関与していない。当該主任者は解雇している等と主張した。業者を指示処分とした。

6 媒介契約に関する事項

(1) 超過報酬請求等

14

業者媒介

⊕平成一三年二月、業者の媒介で、一、六五〇万円で購入した土地を受け、手付金二〇万円を支払い売買契約を締結した。建築条件はなかったが、請負業者を紹介され、同日付けで、一、三三〇万円で購入契約も締結した。その後、工期はやや遅れたものの、土地建物の

引渡しを受け、業者から媒介報酬一〇〇万円を請求され支払った。しかし、報酬の計算に請負代金が含まれていた。超過報酬分の返還を請求する。

♣業者は、建築確認が済んでいなかったため、土地売買契約と建築請負契約の二つの契約を締結し、後日、建売住宅として契約を一本にしようと考えていた。隣接する他の二棟は建売住宅として売却していると述べたが、買主に対して、請負代金相当分の媒介報酬を返還した。本件土地の売主は個人であり、元々建売住宅三棟の売却を意図していた。業者は、売主が無免許であることを知りながら媒介を行っていた。業者を指示処分とした。

15

業者媒介

⊕平成一三年八月、業者の媒介で、二、三八〇万円で購入した土地を受け、手付金二〇万円を支払った。土地の売買契約と同日付けで建築工事の請負契約も締結したが、媒介契約書では、建売住宅として、土地建物の代金の総額で計算した媒介報酬を請求された。また、敷地の半分はガケ地（急傾斜地）であり、二台分の駐車スペースを希望していたが、提示された配置図では希望にそぐわない。

当初仮契約だから簡単に契約解除できると説明していたにもかかわらず、手付放棄を求められた。土地建物とも契約の白紙解約を望む。

♣業者は、「媒介契約にあたって、建売住宅と認識し、土地代金と建築請負代金を合計した総額で、報酬を計算してしまった。」と述べていたが、売主、買主と話し合い白紙解約に応じ、媒介報酬は放棄した。業者を文書勧告とした。

16

業者媒介

♣平成一三年四月、業者の媒介で、二、〇〇〇万円で購入の土地を受け、手付金五〇万円を支払った。土地の売買契約と同日付けで建築工事の請負契約も締結したが、広告是新築分譲住宅として表示されていた。広告の間取りが気に入って契約を結んだが、そのブランドどおりに建物を建てようとせず、また、打合せの度に建物の仕様が変更される。媒介手数料についても建物の工事代金を算入した金額で算定しており過剰報酬である。契約の白紙解約を望む。

♣業者は、「売主（建設業者）との媒介契約は、土地付建物売却の依頼となっている。広告は建築確認後にすべきであったと反省するが、

買主と売主は設計プランについて協議を重ねており、問題なく進行しているものと思っていた。手数料については、営業担当が建売との認識から建築工事請負金額も算入してしまっただけ」と述べていたが、白紙解約に応じ、媒介報酬及び手付金を全て買主に返還した。業者を文書勧告とした。

17

業者媒介

♣平成一二年九月、業者の媒介で、五、二〇〇万円中古の戸建住宅を購入し、手付金五〇〇万円を支払ったが、正規の媒介業者以外に、別の業者から、リフォーム業者紹介料の名目で同額の報酬を徴収された。同社は実際には媒介業務を行っておらず、支払った金銭の返還を要求する。

♣リフォーム業者の紹介料を受領した業者は、「知人から買主を紹介され中古物件を探していたが、結局売買契約の締結等の媒介業務は、売主側が依頼した業者が行った。当社は買主が購入した中古住宅の屋根の庇が一部隣地へ越境していたため、頼まれて切取りを行ったほか、買主が将来リフォームを行う予定であったので工務店を紹介し、その紹介料を受領した。」と述べた。同業者は、屋根の庇の切取り

代一〇万円を除き、一六〇万円を買主に返還し和解した。業者を指示処分とした。

(2) その他

18

業者媒介

♣媒介業者に土地の購入を依頼していたところ、売買契約の直前に、売主は建築条件付きでなければ土地を売らないと主張しているといわれた。当初の契約条件と違うと抗議すると、売主と交渉してみるといつていたが、業者は、買主側が建築工事を依頼している建築業者に「紹介料」として八〇万円を要求してきた。後日、売主に直接聞いたところ、売主は建築条件を主張したことはないとのことであった。紹介料の要求は不当であるので業者の指導を望む（相談日は、平成一三年五月中旬）。

♣調査してみると、業者は、買主が発注した建築業者に対して、紹介料の要求はしない旨伝えたいと、県に対して始末書を提出した。業者を文書勧告とした。

7 その他

19

業者媒介

⊙媒介業者に対し、自宅の売却を依頼し、専任媒介契約を締結したが、レインズへの登録はその一カ月以上後であった。そのため、解約の意向を伝えたところ、違約金一〇〇万円を請求され、支払ったが、領収書は広告会社へ交付したものであり、同社に確認したところ偽造したものであることが判明した。支払金の返還を請求する（相談日は、平成一三年九月中旬）。

♣業者は、「当社は、契約途中で依頼者から媒介契約解除の申し出があった場合は全て白紙解約としており、今回も従来どおり白紙解約するものと理解していた。広告代に一〇〇万円もかけるなどあり得ないことであり、領収書も真正なものではないようである。本件の担当者は専任の取引主任者でもあるので任せきりにしていたが、今後は管理体制も見直していく。」と述べた。本件は、従業員が犯した不正行為であるが、使用者責任は否定できず、業者を指示処分とした。また、専任の取引主任者は、専任を解任され、降格、減給

等の制裁を受けているが、同日付で指示処分とした。なお、違約金については、業者から売主に返還されている。

20

業者媒介

⊙媒介業者が、売主に無断で価格変更（二〇〇万円の減額）して建売住宅の広告掲載を行い、また、既に他の業者の媒介で売却済みであったにもかかわらず、未売却物件として流通させたため、買主から指摘を受けた。そのため、当該業者が、お詫び広告の出し方等今後の対応方法を聴きに来庁した（相談日は、平成一三年七月中旬）。

♣業者は、同社の確認ミスにより、売主、買主、他の媒介業者に迷惑をかけたとして、三者に謝罪文を提出し、不動産の情報誌にお詫びの広告を出したうえ、県に顛末書を提出した。業者を文書勧告とした。

21

業者媒介

⊙媒介業者が、新聞折込広告に虚偽の建築確認番号を記載し、また、都市計画道路の予定地で、市所有の空地にすぎないのに「南側公道」と事実と異なる表示を行っている（相談

日は、平成一四年一月下旬）。

♣業者は、「広告は、担当の社員が独断で作成したものであるが、当該土地は、売主から販売を依頼された三区画の土地のうち、一区画が売れ残ったものであり、既に半年を経過したため、当初の価格を下げざるをえず、隣接する既取得者の心情を配慮して、売却価格を「建売」として土地建物の総額にした金額を記載した。買主には参考価格であると話すつもりであった。建築確認番号は虚偽のものであった。南側宅地は都市計画道路の予定地で、公道は誤りであった。」と述べた。業者を文書勧告とした。

二 賃貸に関するもの

1 その他

22

業者媒介

⊙平成一三年八月、業者の媒介で、所有する倉庫を賃貸した。借主は媒介業者の口座に、敷金、礼金、日割家賃合計約三十七万円を振り込

んだが、業者は銀行からの帰途落としてしまったとして支払わない。借主が支払った金銭の支払を望む。

♣業者は、「警察署へ遺失物の届け出をしたが、拾得の届け出がない。資金繰りが苦しくまとめて返せないの、二画にわたり一万五千円余を返済したが、今後まとまった入金が予定されているので、入金後に未返済分三十五万円余を必ず返金する。」としている。貸主は営業保証金からの還付請求手続をとっている。業者を指示処分とした。

愛知県

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

⊕平成二二年一〇月、業者の媒介で、市街化

区域との説明を受け中古の戸建住宅を購入したが、実際は市街化調整区域だった。管轄市役所で確認したところ、市街化区域への変更手続中とのことであるので契約は継続するが、重説を取引主任者から受けていない、重説の書面の交付が契約日より二日遅れ、媒介契約書も交付していない、などの不備があり業者を指導してほしい。

♣業者は、「買主が手付金二五〇万円を先に持参したので、市街化区域かどうか確認する前に契約をしてしまった。買主には無条件解除も申し出たが、物件は気に入っているとのことであった。今後は注意する。」と述べた。業者を口頭勧告とした。

2

業者媒介

⊕平成三年一二月、業者の媒介で、売主名義を借りて鉄工所の建築ができるとのことで市街化調整区域の土地を九、四七〇万円で購入したが、建築工事に着手しようとしたところ、建築業者から、予定どおりの方法では違法建築物になるといわれた。まともに建築できない土地を媒介した業者の責任を問いたい。

♣業者は、建築ができるように努力していると述べ、後日、確認申請が下りたとの連絡が

あったので、所轄官庁に確認したところ建築確認は下りており、建築基準法上の問題はないつとの回答を得た。業者を口頭勧告とした。

(2) 重要な事実の不告知

3

業者売主

⊕平成一〇年一〇月、売主業者から、隣市の小学校に通学できるとの説明を受け、土地を購入し住宅を建築したが、隣市への通学はできないことが判明した。土地・建物を売主業者に買い取ってもらいたい。

♣売主業者は、「同地区の子供は隣市の小・中学校に通学できるように最善の努力をする旨の確約を、隣市の助役等から得ていた。その際、隣市から、広告上は隣市に通学できるとの掲載をしてはいけないが、口頭であればよいつとの指示があったので、買主に伝えて販売した。」と述べていたが、売主業者が買主に解決金を支払うことで双方が合意した。売主業者を口頭勧告とした。

4

業者媒介

⊕平成一三年六月、業者の媒介で、三、七五

○万円で、中古の店舗併用住宅を購入する売買契約を締結したが、その後、固定された営業用看板の支柱の一部が隣地に越境していることが判明した。売主は是正するように業者に要求したが、実行してくれない。白紙解約の上、手付金三〇〇万円を返還してほしい。

♣業者は、買主に隣地への越境を説明していなかった。業者が買主に和解金五〇万円を支払うことで合意し、契約は継続することとなった。業者を口頭勧告とした。

5

業者媒介

⊕平成一二年一二月、業者の媒介で、土地付中古住宅を一、〇四〇万円で購入したが、平成一二年九月の東海集中豪雨の際に、浸水したことの説明を受けていなかった。契約解除の意思はないが、業者を注意してほしい。

♣業者は、「買主に、建物の二階に上がり、畳がきれいで新しいのは、豪雨で三時間水に浸ったからと話をしている。重説の書面に記載しなかったのは適切ではなかった。」と述べた。業者を口頭勧告とした。

(3) その他

6

業者媒介

⊕平成一三年三月、業者の媒介で、一、六八〇万円で、マンション購入の売買契約を締結し、手付金一六八万円を支払った。専有部分の修繕について壁面のクラックからの雨漏りが原因ではないかと指摘したが、業者は違うといていた。購入後、管理組合の議事録で確認したところ原因はやはり雨漏りであることが判明した。業者から受けた説明が間違っている。売買契約を白紙解約したい。

♣業者は、説明が誤りであったことを認めた。売買契約は合意解除され、売主より買主に手付金全額が返還された。業者を口頭勧告とした。

7

売主業者

⊕平成一二年九月、売主業者から宅地を購入し、輸入住宅風の建物を建築してもらう注文住宅のつもりで契約したが、契約書は建売住宅のものであった。建物の追加工事見積りが高く、建築にも信頼がおけないため解約したい。

♣業者は、「住宅建築用の輸入部材の入手などが予想以上の負担となっていました。注文住

宅か建売かの解釈については今後話し合うことになっているが、民事的に合意して解約したい。」と述べた。業者、買主ともに弁護士を立て、調停にて合意解約した。業者を文書勧告とした。

3 契約解除

(1) 手付解除

8

売主業者

⊕平成一三年三月、売主業者と締結した戸建住宅を代金三、九八〇万円、手付金一九九万円で購入する売買契約について、手付放棄による契約解除の申し出をしたが、違約金の請求もするといわれ、契約解除できなくなりました。

♣業者は、「契約解除にあたり、手付金を返還してほしいといわれたので断った。違約金については不要と伝えてある。」と述べた。業者には、取引の態様の明示漏れ、売主による手付解除期限の設定と、業法違反が認められた。契約は合意解除となり、手付金は半額返還された。業者を口頭勧告とした。

(2) その他

9

業者代理

○平成四年一〇月、業者の代理で、五二五万円
 円で別荘地購入の売買契約を締結し、手付金
 一〇〇万円、後日中間金一〇〇万円を支払っ
 たが、特約事項であった進入路工事の完了が
 履行されなかつたので解約した。平成九年一
 〇月に、業者が買主に対し、手付金及び中間
 金の返還と違約金の合計三〇〇万円を支払う
 旨の公正証書を作成したが、三〇万円の支払
 しか履行されていない。

♣業者は、「販売代理であるので、手付金、中
 間金は売主に渡していない。中間金は別の用
 途に使用した。」と述べていたが、その後、未
 払い分の二七〇万円は買主に支払われた。業
 者を文書勧告とした。

10

業者売主・媒介

○平成一三年四月、業者の媒介で、二、〇七
 〇万円で、売主業者と建築条件付土地売買契
 約を締結し、手付金二〇〇万円を支払った。し
 かし、道路と敷地とに一メートルの段差があ
 り、希望とおりの住宅建設ができないため、契

約解除を申し入れているが、業者が取り合っ
 てくれない。

♣業者は、「買主が他の物件でいいものがあれ
 ば購入しても良いと言われたので、手付金を
 そちらに充当するつもりでいた。契約解除を
 拒否するつもりはないが、引き延ばしたこと
 は認める。」と述べた。後日、買主とは合意解
 除した。売主業者、媒介業者とも口頭勧告と
 した。

4 媒介契約に関するもの

(1) その他

11

業者媒介

○平成一二年八月、ある法人の紹介で、相続
 した土地を売却する売買契約を締結したが、
 買主の資金繰りがつかず解約となった。その
 後、買主から同じ物件について半分の面積で
 購入したいと申入れがあったので、買主と直
 接契約をしたが、最初の契約に立会っただけ
 の媒介業者が、今回の売却について媒介手
 料の支払いを請求してきた。

♣業者は、「当初の契約が解約されてから、一
 カ月ほど後に、当事者間で業者抜きの契約を

したので手数料を請求した。」と述べたが、調
 査してみると媒介契約書は交付されておらず、
 媒介行為があったとは見受けられなかった。

業者は手数料の請求を取り下げた。業者を文
 書勧告とした。

5 その他

12

業者媒介

○平成一三年一〇月、依頼した土地の売却が
 できたとの連絡を受け、媒介業者の事務所に
 出向いたところ、売却代金は三〇〇万円と告
 げられ、現金三〇〇万円を受領し、媒介手
 料を一〇万円業者に支払った。その後、何度
 請求しても売買契約書を交付してもらえない
 ので買主に連絡したところ、五〇〇万円で買
 主は購入していることが判明した。売買代金
 の差額二〇〇万円を支払ってほしい。

♣業者は、「売主から当社が三〇〇万円で購入
 し、当社が売主となって買主に五〇〇万円で
 売却したもので、この契約方法は間違ってい
 ない。」と述べたが、業者から売主に和解金一
 八九万円を支払うことで双方が合意した。業
 者には、媒介契約書の不交付、業法三七条の

書面の不交付の業法違反があった。業者を文書勧告とした。

二 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

13

業者媒介

○平成一三年八月、業者の媒介で、店舗を借り受けることとし、預り金五二万円を支払った。その後、病気で入院したため、業者に、体調が整ってから開業したい旨連絡をした。退院後、業者に連絡したところ、賃貸借契約は借主の都合で無効となったので、預り金は返還できないといわれた。預り金の返還と業者の取締りを望む。

♣業者は、貸主には重説を行い、賃貸借契約書を渡したが、それが提出されないまま借主が入院したため、契約書を取り交わすことができずに困っていたと述べていたが、預り金の返還には応じた。業者を口頭勧告とした。

2 重要事項説明の誤り

14

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るにあたり、媒介手数料○・五カ月分とする重説の書面を説明の上受領したが、後日送られてきた契約書には別の業者作成による重説の書面が綴じこまれており、媒介手数料が一カ月と記載されていた。業者に確認したところ、○・五カ月でよいといっているが、納得いかない。

♣業者は、「契約書は別業者が作成したが、そこに別業者の重説が綴じ込んであり、手数料が一カ月と書かれていた。借主を戸惑わせたのは適当ではなかった。」と述べた。業者を口頭勧告とした。

15

業者媒介

○平成九年一月、業者の媒介で、賃貸マンションを賃料月四万八千円、敷金一五万六千円で借り受けた。四年が経過し退去したが、貸主から修繕費用を請求されている。退去時の修繕や敷金の精算について、入居時に説明を受

けていない。重説の書面や賃貸借契約書は全て郵送でやりとりしており、直接説明を受けることはなかった。

♣業者は、「借主は学生で、遠方から来たため、合格発表の日に入居申込みがあったが、部屋を押さえる時間しかなく、すぐに帰ってしまった。その後重説のためにだけ来ることができず、文書でのやりとりとなってしまった。対面での説明を行わなかったことは認める。」と述べた。業者を口頭勧告とした。

16

業者媒介

○平成一二年一二月、業者の媒介で、賃貸マンションの二階の一室を借り受けることとし、手付金として四万円を支払った。当初、麻雀荘が建物の一階にあると説明を受けたが、確認したところ、実際には、賃借予定の部屋の隣にあることがわかった。申込みの撤回を申し出たところ支払済みの手付金は返せないといわれた。

♣業者は、麻雀荘の位置は正確に説明し、賃借予定者も知っていたと思うが、不十分な点があったら注意したいと述べ、手付金は全額返還した。業者を口頭勧告とした。

3 超過報酬請求等

17

業者媒介

○平成一二年一二月、業者の媒介で、中古車等販売用のための店舗を借り受けた。賃貸借契約書は締結したが、業者と契約を取り交わした覚えのない「調査コンサルタント料」として一二六万円を請求され支払った。この金銭は貸主に渡ると説明を受けていたが、その事実はなかった。当該金銭の返還を望む。

♣業者に事情を聴いたところ、「借主から、中古車等販売用の店舗の賃借の依頼を受け、いくつか適当な場所を調査の上、今回の店舗を紹介した。その際、知人の中古車販売業者から交通量の多そうな場所の情報を入手した。調査コンサルタント料は、成功報酬なので初めから契約書を締結することはまずない。」と述べた。借主と業者とは、調査コンサルタント契約が成立したか否かについて、弁護士を介して民事的に争っている。業者に対しては、媒介報酬についての定めが明らかでなく、不適切な取扱いである旨口頭で指摘した。

兵庫県

一 売買に関するもの

1 不当な契約の勧誘

1

業者媒介

○平成一二年一月、媒介業者が度々訪問し、所有する土地の売却を執拗に勧誘するので、売却価格を三、三〇〇万円とする専属専任媒介契約を締結した。翌年一月、業者が、土地を二分割（九〇〇万円と二、一〇〇万円）にして買手がついたとして、減額での契約を執拗に勧めたが断ったところ、翌日再度来訪し、承諾を得るまで退去しない氣勢で居座られたので恐怖を覚え、結局三、一〇〇万円（九五〇万円と二、一五〇万円）で売却することに合意した。契約にあたっては、売却は一区画のみで、価格も九二〇万円で想定金額より低かったが、抗議できるような状況ではなかつ

た。売買契約締結の翌日に白紙解約を申し出たが、買主から違約金を請求されており、業者に損害賠償を請求したい。

♣調査してみると、売主は、買主から違約金等の支払を求める訴訟を提起されており、業者に対しては損害賠償請求訴訟を提起していること、本件土地は建築条件付宅地ではないにもかかわらず、業者は「建築条件付宅地」として虚偽の広告をしていること、媒介契約に基づく文書による業務処理状況報告が行われていないことが判明した。業者は、業務処理状況報告は訪問あるいは電話で行った、また、執拗な勧誘行為はなかったと主張した。本件の業者は、他の事案により、同年に文書勧告及び指示処分を受けている。業者を二二日間の業務停止処分とした。

2 重要事項説明の誤り

(1) 道路等

2

業者売主

○平成一三年五月、売主業者から、五、一九五万円で新築戸建住宅を購入したが、入居後に近隣住民から東側約一五m先に道路が新設

されることを聞いた。道路が新設されると東側の眺望及び午前中の日照に影響がある上、騒音・排気ガスが増加する。業者と話し合いを持ったが、「道路計画は知らなかった。立退きにならないのだから重要事項ではない。」といわれた。また、重説の書面の用途地域の記載が誤っている。

❖調査してみると、重説の書面に、変更前平成一二年に第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更の用途地域を記載したことが及び道路新設について記載しなかったことが判明した。業者は、道路の新設計画を説明すべきであったとし、買主との話し合いによっては、買取り又は転売し、転売時の損失は補填するとの考えを示した。業者を文書勧告とした。

(2) 重要な事実の不告知

3

業者媒介

❖平成一二年一〇月、業者の媒介で、二、三〇〇万円で購入した土地を買い受けた。同土地は自然公園法、宅地造成等規制法等により、建物の建築等には各種届出や許可が必要であったが、重説にあたって、十分に

理解できるように説明がなされなかった。また、敷地内に隣地所有の雨水排水管が埋設されていること及び草刈代の負担が必要であることについて説明がなかった。業者の取締りを望む。

❖調査してみると、隣地所有の雨水埋設管の敷地内埋設について重説の書面への記載及び説明がされていなかったことが判明した。業者は、草刈は隣地で樹木の伐採を実施する際に一緒にしたらと提案したもので強制的なものではない、雨水排水管の件は話し合いの上解決した、重説にあたっては、もう少し配慮して説明を行うべきであったと述べた。業者を文書勧告とした。

4

業者媒介

❖平成一三年二月、業者の媒介で、ワンルームマンションを建設する目的で土地を買い受けた。建築確認申請をしたところ、当該土地は重要文化財埋蔵指定地で、発掘調査を行うてからでないと建築ができないことがわかった。重説の書面及び口頭で説明はなかったが、調査費用は約二六六万円と高額で、もし事前にはわかっていたら購入しなかった。業者に対する指導を望む。

❖調査してみると、業者は、文化財保護法に関する調査について説明をしていないこと及び重説の書面は売主業者が作成したものをそのまま使用したことが判明した。なお、売主は、発掘調査費、建築費増加分及び和解金として合計九四二万円を買主に支払い和解している。業者を文書勧告とした。

3 その他

5

業者媒介

❖自宅に隣接する相続人不在の土地を、担当の弁護士を通じ手続を経た上で取得したが、手続中及び取得後も、業者が度々客を連れてきて案内し、勝手に広告を出し続けている。管理を担当していた弁護士に確認したところ、そのような広告を、自分を通さずに行うことは不可能だといわれた。業者の宅建業法上の処分を望む(相談日は、平成一三年一月中旬)。

❖調査してみると、業者は、他の業者から、「本件土地は、相続がらみの裁判所取扱物件で、いづれ所有者が定まり商品となる。」と聞き、広告を出していたことが判明した。業者を文書勧告とした。

二 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

6

業者媒介

平成一三年九月、業者の媒介で、賃貸マンションを借り受け、手付金として四千元、翌日に「追手付金」として六万円を支払った。また、賃貸借契約に係わる費用として五〇万円を消費者金融から借入れて直接業者に送金した。その後、契約に係わる費用の総額は実際には三六万円余であることがわかったので差額二〇万円余の返還を求めたが、一〇万円が返金されただけで、残額の一〇万円余が返金されない。

調査してみると、業者は手付金を分割して受領し、また、残金を長期にわたって返還していないことが判明した。なお、借主は返金に関し宅建協会本部にも相談し、県庁への来庁日の三日後に残金は返還された。業者を文書勧告とした。

7

業者媒介

平成一三年八月、業者の媒介で、店舗付住宅の賃貸借契約を締結するために保証金五〇万円と媒介手数料二〇万円を業者に支払ったが、重説は受けなかった。その後、保証人を立てることができず、貸主からの保証金一〇万円増額の追加要求を受けた、しかし、その対応が出来なかったため交渉は物別れになった。業者に対して、契約は成立していないので支払った七〇万円を返還するよう申し入れたが、直接貸主と交渉してほしいと言われた。支払済金銭の返還と業者の指導を望む。

調査してみると、業者は、貸主から入居承諾を得た時点で賃貸借契約は成立している、賃貸借契約書は、作成はしたが当事者の署名をもらわないまま条件が変更となったのでそのままになっている、支払金の返還については借主と貸主とで交渉中であると主張した。なお、業者は、重説は行ったが、説明を行ったのは無資格者であった。業者を文書勧告とした。

8

業者媒介

平成一三年五月、業者の媒介でマンションの賃貸借契約締結のために手付金三万円を支払ったが、重説も契約書の交付も受けなかった。決裁の残金を一度に支払えないので、決裁期限を延期してもらった上で、少額を分割して支払い、合計二万五千円を支払った。決裁期限に最終残金九万三千円余を支払おうとしたが、業者から「貸主から貸せない」と言われたとして入居を断られた。業者に支払済の金銭の返還を求めたが、全額の返金はできないといわれた。支払済金銭の返還及び業者の指導を望む。

調査してみると、業者は、重説及び契約書面の交付を行っていないこと等業法違反を認め、預り金を全額返還した。業者を文書勧告とした。

9

業者媒介

平成一三年九月、業者の媒介でマンションを借り受けるため、重説を受け、手付金として五千円を支払った。しかし、他に借主が決ったということで契約ができなかったにもかかわらず、手付金は返還されなかった。その後、二件目の物件を紹介されたが、家賃の減額交渉が決裂して契約できず、家賃分として支

払った七万五千円家賃八万円と支払済の手付金五千円との差額は返還されなかった。三件目の紹介物件は、入居審査も通ったが、業者に不信感を抱いたので申込みの撤回を申し出たところ、それまでに支払っていた八万円は返却できないといわれた。

♣調査してみると、一件目の物件に関する重説を無資格者が行っていたこと、二件目及び三件目の手付金を受領するにあたって重説が行われていないこと、さらに、契約が成立しなかった際に、預り金を返還していないことが判明した。業者は、時間が経過してからのキャンセルなので、貸主と話しをしてみないと返金できるかどうかかわからないという意味で「返せない」と返事をしたが、返還できる方向で交渉するつもりであると述べた。業者を指示処分とした。

10

業者媒介

⊕平成一三年九月、媒介業者から、ペット飼育可のマンションを紹介され、その際、敷金六〇万円、敷引四〇万円、家賃八万五千円、消毒料三万円が必要との説明を受けた上、申込金として三万円を支払った。翌日、重説を受け、保証金として五万円を支払ったが、ペッ

トを飼うならば敷引金額が昨日の説明より一〇万円高くなることを言い忘れた、また、消毒代も説明とは違うといわれた。説明が最初と違っており不信感を抱いたので、申込みを撤回するので、支払済みの金銭を返してほしい。

♣調査してみると、業者は、当初ペットを飼うか否か明確でなかったが、飼うことが明確になったので貸主の条件を提示した、また、預った金銭は貸借予定者に返金したと主張した。本件の業者は、⑬の業者と同一であり、双方により業者を九日間の業務停止処分とした。

2 重要事項説明の誤り

11

業者媒介

⊕平成一三年二月、業者の媒介で、マンションの賃貸借契約を締結したが、重説の書面に記載されていない「火災保険料」「クリーニンク(防虫・殺菌)」「家賃保険料」を請求された。また、紛失を防ぐために重説の書面を業者に預けたが、後に返却された書面に、当初なかった更新料が追加記入されていた。なお、入居後の業者の管理業務についての対応が不適切

なので退去する予定である。

♣調査してみると、業者は、「火災保険料」等は重説の書面には記載していないが、重説時に渡した「決裁説明書」に記載して説明しており、借主は「火災保険料」の支払を承諾している。また、重説の書面は、変更事項を追加記入して再作成し借主にも説明している、借主も納得した上押印したはずであると主張した。業者を文書勧告とした。

12

業者媒介

⊕平成一三年二月、業者の媒介で、美容院を開業するために、ビルの一室を借り受けた。契約後に登記簿を確認したところ、土地・建物(土地の所有者は貸主とは別の法人)ともに第三者の根抵当権が設定されていた上、契約の二日前に債権譲渡されていたことがわかった。重説の書面には「登記簿に記載された事項」が記載されていなかったが、説明を受けていれば契約はしなかった。媒介手数料の返還と設備投資額一五万円の支払を請求したい。

♣調査してみると、重説の書面には「登記簿に記載された事項」欄がなく、その記載はしておらず、口頭での説明も行っていないことが判明し、業者は業法違反を認めた。なお、借

主は、業者に対して、媒介手数料の返還と設備投資額の支払を求めて少額訴訟を提起した。業者を文書勧告とした。

3 その他

13

業者媒介

⊕平成一三年八月、業者の媒介で、マンションを借り受けようとして重説を受け、保証金・家賃等一七万円余を支払って入居したが、賃貸借契約書の交付を受けなかった。業者は、貸主の名前を教えず、また、入居までに行うと約束した清掃をなかなか実施しなかった。不信感を持ったので、その後の家賃の支払をしなかつたところ、退去を命じられて退去した。貸主を探し出して確認したところ、業者からは、入居時期は翌月からだと聞いていて、借主の名前は聞いていない上、家賃等は一切もらっていないといわれた。

❖調査してみると、業者は、入居承諾は重説時に貸主の代理人(管理会社)から受けている、保証金・家賃等は代理人に振り込んだ、賃貸借契約書は、貸主が記入するだけにして貸主に郵送したが、借主に渡ったかどうかはわからない、代理人には何度も契約書の交付を督

促していたと主張した。本件の業者は⑩の業者と同一であり、双方により業者を九日間の業務停止処分とした。

福岡県

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

1

業者媒介

⊕平成一三年五月、広告を見て現地へ行ったところ、媒介業者から、物件(中古戸建住宅)を押さえるなら三〇万円を入金するように促され支払った。その後、クロスの張替え及び車庫の設置工事を含め値引きを依頼したが、

業者に不信感を感じたので、申込みを撤回した。しかし、業者は申込金を返還しない。

❖業者に事情を聞いたところ、「三〇万円は受領したが、それは申込金ではなく、『価格交渉金』であり、業法の対象外であると考えている。買主の都合で契約ができなくなったので、三〇万円は、交渉その他諸経費に充当する。」と述べていたが、事情聴取日の約一〇日後には三〇万円を返還した。業者を文書勧告とした。

2

業者売主

⊕平成一三年二月、売主業者から、四五〇万円中古マンションを買い受け売買契約を締結した。契約当日に、業者から、事前に支払っていた預り金一〇万円を媒介報酬と相殺するとの申し出があり、「預り証一〇万円」は、「領収書一〇万円」に引き換えられた。業者は売主なので媒介報酬はおかしい。預り金の返還を望む。

❖業者は、「買主に対しては、内装費用、賃借人の退去等に関する未収金があった。領収書にも媒介報酬との記載もない。買主の誤解については、後日説明したい。」と述べていたが、預り金は返還された。

2 契約解除

(1) クーリングオフ

3

業者売主

⊕平成一三年五月、売主業者から、一、九八〇万円で購入のマンションを買って、手付金九〇万円を支払った。売買契約は、現地の販売事務所で締結したが、同所は、業法一五条一項に規定する省令で定める事務所以外の場所には該当しない。そのため、白紙解約を申し出たが、業者からは、住宅金融公庫への手続を買主が行わないことを理由に代金の二〇%相当額の損害賠償請求の予告があった。

⊕業者に事情を聞いたところ、「売買契約は、買主の指定で現地販売事務所で行った。クーリングオフの適用はない旨は説明している。契約から四カ月経過してからのクーリングオフはおかしい。買主が、公庫融資の手続をしないので取引が進まず、損害賠償を請求することもあり得る。」と述べた。業者に対して和解を勧告したところ、業者は手付解約に応じること認めた。買主に対しては、業者が手付解約については了解していること及びクーリングオフの適用は今回は不適当である旨を

連絡した。

(2) その他

4

業者売主

⊕平成一二年四月、売主業者から、一六二万円で購入の土地(田畑)を買って、手付金三万円を支払った。その後、契約の解除を申し入れ、手付金の返還を業者も了承していたが、なかなか返金されない。業者は、勤務先である学校にも電話をかけてきており迷惑を被っている。

⊕業者に事情を聞いたところ、「買主から契約解除の申し出があったので、契約書と引き換えに手付金を返還する旨回答した。その後、再度督促したが買主は来店せず、電話をかけても出ないので、やむなく勤務先の学校長に電話して事情を告げた。買主が契約書を返却しないので、他に売却できないでいる。」と述べた。買主は業者の事務所には行きたくないといっており、契約書は、本県経由で業者に返却し、手付金も返金された。

5

業者売主

⊕売主業者から、四〇〇万円で購入の土地(雑種地)

を買って受けたが、契約を解除したにもかかわらず、業者が、買主が記名押印をした売買契約書を預かったままになっている。悪用されるおそれがあるので返却を求めたが、応じない。また、改めて締結した別の売買契約についても、クーリングオフの手続をとらない。

⊕業者は、代金を四〇〇万円とする当初の契約は成立しており、別に締結した契約書は、代金を減額した当初の契約の変更契約書と認識していた。そのため、契約書は預かっていたが契約の解除及び契約書の返還について検討すると述べた。調査したところ、本件土地は、宅建業法上の「宅地」に該当する物件ではなかったが、業者は任意に指導を受けた。

3 媒介契約に関する事項

(1) その他

6

業者媒介

⊕平成一二年一二月、業者の媒介で、三、二〇〇万円で購入の土地付建物を買って、手付金一

五〇万円を支払った。その後業者から、引渡し
の時期を延期してほしいとの申出があり、
さらに、手付倍返しによる解約の申入れが
あったが、業者からは媒介手数料を請求され
ている。

❖業者は、本物件は破産処分によるものであ
るが、そのために手続に時間を要した。また、
買主から、取引を確実に実行することを記し
た書面の交付を求められたが、その時点では
対応できなかったため、手付倍返しによる解
約をすることになった。もう一カ月待てば有
効に物件が取得できたはずであり、買主にも
責任はあると認識している。媒介報酬は請求
しないこととすると述べた。業者を文書勧告
とした。

7

業者媒介

Ⓞ平成一三年五月、売主業者Aから、三、二
〇〇万円で購入した土地を買ったが、Aに当該土
地を売却した前の所有者である業者Bから、
媒介を行ったとして媒介報酬を請求されてい
る。

❖媒介を行ったと主張している業者Bは、B
が所有していたときから、買主は購入を希望
していたが、金額面で折り合いがつかなかっ

たために業者Aに売却した。買主には、Aが
買主に転売する際には、媒介するのでお願い
したいと告げ、本件土地の造成工事完了後も
図面を渡したうえで、口頭での概要の説明を
行った。売主と買主が直接取引を行った事実
を聞き中抜きがあったと思った、裁判で争い
たいと述べていたが、後日、買主と和解決し紛
争は解決したとの連絡があった。

4 その他

8

業者売主・媒介

Ⓞ平成一二年八月、業者の媒介で、売主業者
から五、八四〇万円で購入したマンションを買
い受け、手付金一〇〇万円を支払った。入居
後、ルーフバルコニー部分にウッドデッキと
屋根を設置したところ、管理組合から撤去す
るよう求められた。売買契約の際に、媒介業
者の担当者から許可を得ていたが、業者は、担
当者が個人で行ったことであり、業者自体は
許可しておらず、業者としては関与できない
といっている。

❖媒介業者に事情を聞いたところ、「買主が屋
根等を設置するとは思っていませんでした。専
用使用部分は共用部分になることは、契約書

及び管理規約にも記載している。当社には専
用使用部分の変更について許可する権限もな
い。管理組合とは、間に入って調整してきた
が、同組合が法的手段で買主に撤去を求めた
のでそれを見守りたい、今後買主が損害を受
けたというのであれば、それについて答えて
いくつもりである。」と述べた。買主からは、
当面は管理組合と調整し、その後業者に対処
を求めていくとの連絡があった。

二 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

9

業者媒介

Ⓞ平成一三年三月、媒介業者の事務所賃貸
物件を見つけたので、媒介を依頼し、預り金
として七万三千円を支払った。その五日後、現
在入居している借家の貸主から、退去要求の
撤回があったので、業者に申込みの撤回を申
し出、預り金の返還を請求したが、業者が応
じない。

❖業者は、貸主には、当初から、預り金は契

約に至らない場合は返金すべき金銭である旨説明していたにもかかわらず、納得が得られず返金ができなかったと述べていたが、その後、預り金は、業者から借受予定者に返還された。業者を文書勧告とした。

10

業者媒介

⊕平成一三年七月、媒介業者の事務所でマンションを借り受ける申込みを行い、同日媒介報酬六万二千元、預り金一五万円、計二二万二千元を支払った。その二週間後に電話で申込みの撤回を行ったが、業者は、手付金及び媒介報酬相当額として、家賃の二カ月分二二万四千元を差し引き、八万八千円のみを返金してきた。預り金全額の返還を望む。

♣業者は、当初、返金を拒んでいたが、預り金の性格等を認識し借受予定者に残金の一二万四千円を返却した。業者を文書勧告とした。

11

業者媒介

⊕平成一三年七月、業者の媒介で、マンションを借り受ける申込みを行い、預り金として六万五千元を支払った。後日、申込みを撤回したが、業者に預り金の返還を拒否された。

♣業者に事情を聞いたところ、預り金は貸主に渡したが、貸主に話して返却するようにしたいと述べた。業者を文書勧告とした。

2 重要事項説明の誤り

12

業者媒介

⊕平成一二年一月、業者の媒介で、賃貸マンションを賃料月五万八千円、敷金二三万二千元で借り受けた。その後、競売手続きにより所有者が変わり、賃貸借契約を新たに締結したが、その際、敷金は引き継がないとする契約内容であった。後日、本物件の所有者はさらに変更となり、退去を申し出ると、敷金は承継されないと新所有者から告げられた。業者の責任を問うと同時に敷金の返還を望む。

♣業者は、「重説の際、差押えに関する説明を行っていなかった。当社に手落ちがあったので、借主には敷金相当額を支払った。」と述べた。借主からは、申立ての取下げがあり、業者からは、今後、トラブルを防ぐために社内に相談窓口を設置するとの申出があった。

3 その他

13

業者媒介

⊕業者の媒介で、分譲マンションの一室を賃貸していたが、知らぬ間に借主が変わり、新しい契約も結ばれて、特約事項には「敷金は新賃借人に譲渡する」との特約があった。貸主には何も知らされておらず、私文書偽造の疑いもある(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、「新しい借主から、前借主とは話がついており、印鑑等も全て預かっているといわれたので、契約を交わしたが、当社にミスがあった。新しい借主と話し合い、賃貸借契約を一旦解約したうえ、敷金精算等について整理する方向で貸主と相談する。」と述べ、貸主からも、以後は当事者同士で解決する旨の連絡を得た。