

平成十四年度の紛争事例から

(平成十四年度分)

相談内容
処理内容、解決結果等

平成一四年度に、国土交通省及び都道府県の宅地建物取引業主管部に寄せられた、宅建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については、本号六頁以降に掲載してありますが、ここでは、その苦情紛争相談のうち主なものとして、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、兵庫県、福岡県の八都府県からお送りいただいた、平成一四年度の紛争相談票を要約して掲載させていただきます。

項目としては、契約解除及び重要事項説明の誤りをめぐる紛争が例年どおり多くなっています。手付金や中間金、預り金等支払済みの金銭の返還を求める事例が目立ちます。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にご一読いただき、ご参考にしていただければ幸いです。

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

業者売主

①平成一四年五月、売主業者に、マンションの購入申込みを行い、申込証拠金として代金の1%相当額である七十万円の預り金を支払った。しかし、当該物件は、結局他の購入希望者へ売却されることになり、売買契約は成立しなかった。相談者は、翌六月に、内容証明郵便により、預り金の返還を請求し、振込先を通知したが、業者は、速やかに返還せず、預り金が返還されたのは、八月になって

からであった。

(東京都)

❖業者に事情を聞いたところ、業者は、相談者から、他の物件の購入を検討するとの申入れがあったため、預り金は返還しなかった。また、七月初旬からは連絡が取れなくなり、やむを得ず八月上旬の返還となった等と述べた。なお、本物件の新聞折込みチラシには、取引態様の別が明示されていなかった。業者を指示処分とした。

2

業者代理

②平成一四年八月、業者の代理で、定期借地権付住宅を購入するために申込金として預り金を支払った。しかし、購入を辞退しても業者は預り金を返還してくれない。(愛知県)
❖業者に事情を聞いたところ、業者は「買主は、当初、建築条件付土地売買の申込みに応

たつて、申込金として二〇万円の預り金を支払ったが、辞退した。しかし、希望にかなう物件が出れば、支払済みの預り金を次の物件に充当してもよいと合意したので、今回そのようにしたが、また辞退となった。申込金として前回同様に今回も引き続き次の物件に充当するものと考えていた。」と述べ、預り金はその後返還された。業者を口頭勧告とした。

3

業者媒介

平成一四年五月、業者の媒介で、中古マンションを購入することとし、申込金として一〇万円の預り金を業者に支払った。その際、業者から、申込金は物件をpushするため売主に渡すもので、キャンセルしても返還できないと説明された。七月に申込みを取り消したが、その後、預り金は返還されるものと知り、業者に返還を求めた。しかし、業者が応じてくれない。(福岡県)

業者に事情を聞いたところ、業者は「購入予定者は、売買契約の日程が決まった段階で、なお他の物件の案内をさせ続けた上、売買ができない物件への案内を拒むと、当社が信頼できないとして、突然キャンセルとなった。当社としても感情的な対応となってしまった。」

と述べたが、預り金は返還された。業者を口頭勧告とした。

2 不当な契約勧誘

4

業者売主

平成一四年一月から、売主業者により、マンション購入の勧誘を勤務先への電話で繰り返し受けるようになった。購入意思がないと断つても、業者は勧誘をやめようとしないうめ、やむなく面談し、拒絶したが、業者は長時間強引な勧誘をやめようとはせず、威迫的な言葉まで発し、さらに帰ろうとすると大声を張り上げて追いかけてきたりした。また、業者は、同様の不当な勧誘を別の人に対しても執拗に行っていた。(東京都)

業者に事情を聞いたところ、不当な勧誘を認め、関係社員を処分するとともに、再発防止のため会社の内部体制を改善することを都に報告した。業者を指示処分とした。

5

業者売主

平成一三年二月、売主業者から、建築条件

付きで土地を買い受ける売買契約を締結し、翌日、建物の建築工事請負契約を締結した。建物は完成し、引渡しを受けて、現在居住中であるが、本件契約に当たっては、営業担当者の「現在返済中のローンは、新規の住宅ローンとの一本化が可能で、金利が有利なため返済額が軽減されるので、返済可能である。」という説明を信じて契約した。しかし、実際は、ローンは一本化できず、返済不能で差押えを受けそうだ。(神奈川県)

業者に事情を聞いたところ、業者は、ローンの一本化による返済額は、買主の「参考のために」との依頼で計算して示したもので、正式には代金に係るローンのみの計算書を渡しており、買主は一本化できないことを承知していたと主張した。業者への事情聴取の後、業者の同一支店で取引した別の消費者から同様の相談が持ち込まれたので、買主の同席を求め、事情を確認したところ、一転して、業者及び買主とも誤解があったことを認め、業者は買主の救済を図りたいとした。その後、業者は、別の相談者も含め、和解金を支払うことで合意し、和解合意書を取り交わした。業者を文書勧告とした。

6

業者売主

◎平成八年一〇月、売主業者から、新築戸建住宅を購入したが、新聞折り込み広告では、ホルダウン金物（柱と基礎等を緊結する耐震性金物）が取り付けてある建物である旨記載があったにもかかわらず、実際には、一か所も取り付けられていなかったことが、平成一四年四月に行った無料耐震診断で判明した。

（愛知県）

♣業者に事情を聞いたところ、業者は、ホルダウン金物は、買主の建物ではなく、その次の現場から設置する予定のものであった、買主から指摘され、初めて広告の内容が間違っていたことに気がついたと述べ、広告の誤りについて認めた。業者を文書勧告とした。

7

業者代理

◎平成一四年七月、販売代理業者から、二、四〇〇万円、新築マンションを買い受けた。売買契約の前に、モデルルームを見学し、業者に、共有者となるものの一名は自己破産者で年収は少ないことを説明した。業者からは、自己破産者が破産による免責を受け、復権した

後にローンの申込みを行って、もしローンが認可されなければ、その時点では契約を白紙に戻すといって勧誘され、契約することとした。手付金は、本来一〇万円であったが、契約当日に一万円、後日三万円を支払った。しかし、将来のローン返済に不安があるので解約したい。

（福岡県）

♣業者に事情を聞いたところ、業者は「手付金の分割受領が業法に違反することを知らなかった。契約の白紙解約には応じる。」と述べた。なお、本件取引の重説の書面には、一部不備があった。業者を文書勧告とした。

8

3 重要事項説明の誤り

業者媒介

◎平成一四年六月、業者の媒介で、中古マンションを買い受ける売買契約を締結した。重説で説明を受けた「計画修繕積立金」の調査書の日付が古いので、業者に新しいものを要求したところ、自分で調べてほしいといわれた。調べたところ、今後の大規模修繕に伴う一時負担金があることがわかった。説明不足であり、また、重説を取引主任者が行っていない

等不信感があるので、業者を指導してほしい。

（千葉県）

♣業者に事情を聞いたところ、業者は、修繕計画について、管理会社からの報告をそのまま伝えたが、買主から再調査を求められたので現在確認中である、その内容を説明する時には、取引主任者同席の上、改めて重説をし直したいと述べた。その後、重説をやり直し、媒介報酬は三〇万円減額するとの申出が業者から買主にあったので、話し合いを続けていきたいとの連絡が買主からあった。業者を口頭注意とした。

9

業者売主

◎平成一四年三月、売主業者から、三、四二七万円、土地付建物を買う売買契約を締結した。建物については重説で間取りを示され、建築プランの協議を経て着工した。しかし、建築工事の途中で当初説明の形状より庭が狭小になることがわかった。実際の敷地形状が示されていれば購入しなかったので解約したい。

（神奈川県）

♣県で調査してみると、①建築確認取得前に売買契約が締結されていること、②重説に不備があったこと、③取引主任者が重説をして

いないこと及び④建物着工後に土地のみの決済が行われて所有権が移転し、売買契約について土地の売買契約と建物の建築工事請負契約への差し替えが行われたことが判明した。業者は、「敷地形状の説明は記載ミスであった。契約書の差し替えは建売住宅も検討中だったため、誤って建売住宅の売買契約を締結してしまった。」等と述べ、ミスを認めた上、善処を約束した。その後、業者から代替案が提示され、買主と合意のうえ和解が成立した。業者を文書勧告とした。

しかし、文書勧告後、本件建物に関する建築確認済証の偽造が発覚し、買主は改めて白紙解約を求めた。業者は、偽造は設計担当子公司の従業員の単独行為であると弁明したが、当事者間で白紙解約の合意がなされた。業者を指示処分とした。

10

業者媒介

平成一三年一月、業者の媒介で、土地を二、〇〇〇万円で購入受けた。重説等の際、当該土地が、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づく、急傾斜地崩壊危険区域に存することの説明がなかったが、建築確認を受ける際に高基礎工事が必要であるこ

とがわかった。余計な出費（八二万円余）分を払ってもらいたい。（神奈川県）

業者者に事情を聞いたところ、業者は、重説で急傾斜地崩壊危険区域内についての説明を行わなかったことは認めたが、高基礎工事は、土地が同区域内になくても必要であるので費用負担には応じられないと主張した。その後、業者は「始末書」を提出し、業者側が六六万円を負担することで、買主との和解が成立した。業者を文書勧告とした。

11

業者売主

平成元年四月、売主業者から、土地付建物を買った。平成一四年になって、当該建物を建て替えることとしたが、敷地が市街化調整区域にあり、建替えができないことがわかった。業者に対して損害賠償を請求したい。（大阪府）

府で調査したところ、業者は、平成二年二月に、同じ買主に売却した別の土地付建物についても、建築基準法六条一項に定める確認を得ずに売買契約を締結したことが判明した。業者を四五日間の業務停止処分とした。なお、本件業者は、平成一三年度にも、七日間の業務停止処分を受けている。

12

業者媒介

平成一三年一〇月、業者の媒介で、三、六八〇万円、土地付建物を買ったが、入居後、ガレージが狭くて車が入らないことがわかった。媒介業者には、説明義務違反があるので指導してほしい。（大阪府）

府で調査したところ、業者は、売主が無免許で宅建業を営んでいることを知りながら、本件売買契約の媒介を行ったこと、重説の書面について、「代金・交換差金及び借賃以外に授受される金銭」及び「金銭貸借のあつせん」欄に記載がないことが判明した。業者を七日間の業務停止処分とした。

13

業者売主

平成一三年四月、売主業者から、九三三万円、土地を買ったが、当該土地の相当部分が、都市計画道路にかかっていた。また、売買契約書が交付されたのは、所有権移転登記後であった。業者の業法違反を取り締ましてほしい。（大阪府）

業者者に事情を聞いたところ、業者は、都市計画道路の説明不備については認めたが、売

買契約書は、契約締結時点で交付していると述べた。また、業者は、手付金九三万円を五万円と八七万円の二回に分けて受領していたことも判明した。業者を指示処分とした。

14

業者売主

⊙平成一三年四月、売主業者から、四、五八〇万円で鉄骨造三階建ての土地付建物（未完成）を買い受けたが、外壁等の仕様が、重説時のものと異なっている。また、排水設備の整備状況について、重説では「公共下水」と説明されたが、雨水は、側溝へ流すようになっていた。当初の仕様どおりに施工し直すか、売買契約を白紙解約し、支払済みの金銭を返還してほしい。（大阪府）

♣府で調査したところ、前記のほか、業者は、手付金及び中間金の合計二、一〇〇万円を受領したにもかかわらず、その保全措置を講じておらず、重説の書面の金銭の貸借のあっせんについても、「銀行」としか記載していないことが判明した。また、隣接する物件の売却にあたっては、同様の重説の不備があるほか、建築基準法六条一項の確認を得ずに、広告及び売買契約の締結をしたことが判明した。なお、業者は、その後買主と話し合い、業者側

の負担で、買主の希望に沿うよう建物を施工し直すことに合意した。業者を指示処分とした。

4 契約解除

(1) ローン条項

15

業者媒介

⊙平成一三年三月、業者の媒介で、売主業者と中古戸建住宅を買い受ける売買契約を締結した。しかし、ローン不成立となったため、ローン条項に基づき契約を白紙解除の上、手付金五〇〇万円と支払済の媒介手数料二〇〇万円の返還を求めたが拒絶され、訴訟を起した。その結果は全面勝訴であった。売主業者は、手付金を返還してくれたが、媒介業者は媒介手数料を返還してくれない。（東京都）

♣媒介業者は「すでに辞めた前代表がやったことだが、事実は聞いていた。二〇〇万円は返済することを約束する。」と述べたが、六〇万円が返還されたのみで、残額の一四〇万円は返還されなかった。媒介業者を三月間の業務停止とした。

16

業者売主

⊙平成一三年八月、売主業者から、三、五〇〇万円で購入を受け、手付金一八〇万円と中間金一七〇万円を支払った。売買契約に当たっては、銀行のローンを申込み、ローン特約を付した。ローンが不成立となり、契約は解除されたが、手付金等が戻らない。業者は倒産状態のようで、保証協会に対しての申出を行った。（東京都）

♣業者は、資金がなかったために返金が遅れたとして、都が事情を聴くため呼び出した日の前日に、手付金等三三五〇万円を返還したが、それまでの約一年間にわたり返還を遅延させた。業者を指示処分とした。

17

業者売主

⊙平成一三年九月、売主業者から、新築の土地付建物を二、九〇〇万円で購入を受け、手付金一〇〇万円を支払った。その後、ローン特約に基づき、契約の解除を申し入れたが、業者から内容証明郵便により、違約金の支払を求められた。本物件の広告上の建築面積は、売買契約書上の面積より約六㎡大きく、実際

よりも著しく有利であると誤認させるような表示がなされていた。また、重説は取引主任者ではない者が行った。業者を指導してほしい。
(東京都)

❖業者に事情を聴いたところ、業者は業法違反の事実を認めた。なお、本件業者は、都の指導の前に、買主との間で売買契約の白紙解約に合意し、手付金を全額返還した。業者を文書勧告とした。

18

業者代理

⊕平成一三年一〇月、代理業者を通じて、土地売買契約と建物建築工事請負契約を締結したが、土地売買契約のローン解除の成否及び建築工事請負契約解除に伴う実費精算額についてトラブルとなった。土地売買契約の手付金三〇〇万円及び建物請負契約の前払金五〇〇万円を返還してほしい。
(埼玉県)

❖業者に事情を聴いたところ、業者は、受領済みの金銭を全く返還しないことについて、返還額については合意したものの、返還金の支払期限について合意に至らず、紛争の一括解決のために未だ返還していないと主張した。なお、県の調査により、本件取引の重説の書面の金銭の貸借のあつせんに係る説明欄に不

備があること及び説明した取引主任者の記名押印がないこと、役員変更が未届けであることが判明した。業者を六日間の業務停止処分とした。

19

業者売主

⊕平成一四年一〇月、売主業者から、土地を二、一〇〇万円で購入受ける売買契約を締結し、手付金二〇〇万円を支払った。契約に当たって、「ろうきんローン」を自ら手配する旨意思表示し、ローン特約を付した。業者から、

念のために地方銀行のローンを並行して準備するよう提案されたが、地方銀行のローン条件等については一切説明されず、重説の書面にも記載がなかった。後日、「ろうきんローン」が満額借りられなかったため、契約の解除を申し出たところ、業者から地方銀行のローンを使うようにいわれた。地方銀行のローンは条件が悪く、負担が大きくなることとがわかったので拒絶したところ、業者がローン特約による白紙解除を認めない。
(千葉県)

❖業者に事情を聴いたところ、業者は、地方銀行のローンについては、買主も了承して申請書に署名しているが、重説の書面及び売

買契約書に記載しなかったのは当方のミスである、また、買主のローン特約による解除の申出が、配偶者の体調不良による白紙解除の要望の直後であったため、納得がいかず、白紙には応じられないと伝えた経緯があると述べた。その後、買主と業者との話し合いが行われ、手付金二〇〇万円のうち一五〇万円を返金することで合意し、紛争は自主解決した。

20

業者売主

⊕平成一三年九月、売主業者から、土地を買い受ける売買契約を締結したが、当初、業者は、建築条件付土地売買契約とする条件を提示をしていたにもかかわらず、説明もなしに単なる土地売買契約として契約を締結させられた。その後、ローン不成立により契約解除を申し出たが、業者が手付金を返還してくれない。
(愛知県)

❖業者に事情を聴いたところ、業者は「建築条件付土地売買である旨の特約事項を入れずに土地売買契約を締結したことは認める。契約解除の真の理由は、この土地で何年か前に前所有者が経営していた工場の従業員が死亡していることから、靈感の強い買主の息子が将来を不安がって解約を申し出てきたもので

ある。ローン借入れは一〇〇%可能であり、ローン条項による解除は適用されない。買主はローン条項を悪用しようとしているものだ。」と述べた。民事上の裁判で和解が成立し、手付金の半額一〇〇万円が返還された。業者を口頭勧告とした。

(2) 手付解除等

21

業者代理

平成一四年五月、業者の販売代理で、新築マンションの一室を三、一八〇万円で購入受け、手付金として一〇万円を支払った。その後、手付放棄による契約解除を申し出たが、業者は、解約するのであれば違約金が発生するとして、契約の解除を拒んだ。業者の指導を望む。
(東京都)

業者に事情を聞いたところ、業者は「手付金は、売買契約書上は一〇〇万円であったが、買主の自己資金が不足していたため一〇万円のみを受領した。金融機関からの住宅ローンの承認通知があったため、履行の着手があったと考え、買主には違約金が発生すると告げた。」と述べたが、手付(一〇万円)放棄による解約に応じ、買主と合意書を交わした。業

者を文書勧告とした。

22

業者売主

平成一四年二月、売主業者から、二、七七〇万円、新築の土地付建物を買受ける売買契約を締結した。しかし、業者が当該物件を引き渡すことができなくなったので、契約解除の合意をしたが、支払済みの手付金三〇〇万円及び中間金七〇〇万円の合計一、〇〇〇万円のうち九五〇万円が返金されない。

(埼玉県)

県で調査してみると、業者は、建築確認取得前に契約を締結していること、受領した手付金及び中間金の保全措置を行っていないこと及び当該土地には五、五〇〇万円余の根抵当権が設定されていたことが判明した。業者は、「不渡りを出し、契約の履行ができなくなった。買主の申出後五〇万円を返金したが、残余は今後分割して返済していきたい。」と述べた。業者を免許取消し処分とした。

23

業者媒介

平成一四年七月、業者の媒介で、土地を建物込みということで、三、四〇〇万円で購入

受け、「土地付建物契約書」に記名押印した。口頭では、建物について、フリープランのように、自分の好きなように設計できる(建築条件付土地売買)といわれたのにできない。建物の建築確認は未取得で、土地には条件付根抵当設定の仮登記が付いている。また、裁判中の土地であるのに説明がなく、不信感が募ったので解約をしたいが、媒介業者にその旨を伝えても動いてくれない。
(千葉県)

県で調査してみると、重説で、土地に関する権利関係が明確には説明されていないことが判明した。業者は、取引は土地の売買契約と建物建築工事請負契約であるとしたうえで、土地の権利関係については、民事で係争中であることを除いて、「謄本参照」という形で重説を行ったと主張した。契約書は土地付建物となっており、業者の主張と違い矛盾しているので、至急是正すること及び契約解除について買主と連絡を取り対応するように指導した。業者を指示処分とした。

24

業者媒介

平成一四年八月、業者の媒介で、土地売買契約と建物建築工事請負契約を締結したが、

業者からこの契約は仮契約であり、後に土地付建物売買契約に差し替えるといわれた。不安なので白紙解約をしたい。(神奈川県)

♣県で調査してみると、土地について開発許可及び宅造の許可を受ける前に広告をしたこと、建築工事請負契約について、請負代金の三パーセント相当額を業務代行料として受領したことが判明した。業者は、許可前に広告を行ったことは認め、契約については、建築条件付土地売買契約を締結したが、後日、土地付建物売買契約に差し替えるつもりであった、そのため建物分についても業務代行料を請求したと述べた。事情聴取後、業者は「始末書」を提出し、その後、契約は白紙解約となった。業者を文書勧告とした。

25

業者媒介

⊙平成一〇年六月、業者Xの媒介で、土地を買い受け、その後、売買契約を合意解除することとなったが、支払済みの二〇〇万円が返還されない。また、本件取引の実体は、宅建免許を所持していないAら(二名)が、業者Xの名称を用いて行った媒介行為であることがわかった。Xの処分を望む。(大阪府)

♣府で調査したところ、業者Xは、AらがX

の名義を用いて宅建業を営んでいること、Aらが成立させた取引に係る書面に、Xの社印を押印していることを知っていたことが判明した。Xを一四日間の業務停止処分とした。

26

業者売主

⊙平成一四年八月、売主業者に、土地付建物(未完成)の購入申込みを行い、その後、代金を四、六三〇万円とする売買契約を締結し、手付金三一〇万円を支払ったが、本物件は、都市計画法二九条一項の許可及び建築基準法六条一項の確認が取得されていないものであった。業者が信頼できないので、契約を解除し、支払済みの金銭を取り戻したい。(大阪府)

♣府で調査したところ、業者は、買主から売買代金の五%を超える手付金を受領したにもかかわらず、保全措置を講じていないことも判明し、業者は、業法違反を認められた。業者を一四日間の業務停止処分とした。

27

業者売主

⊙平成一四年五月、売主業者から建築条件付きで土地を買い受け、土地の売買契約と建物の建築工事請負契約を同時に締結した。しか

し、業者の用意した建築プランが不満だったので、土地の売買契約及び建築工事請負契約の白紙解約を求めたが、業者が応じない。業者を指導してほしい。(兵庫県)

♣県で調査したところ、業者は、本件土地の売買が建築条件付きであるにもかかわらず、その旨を重説の書面に記載して説明しておらず、また、土地の売買契約書に「土地の売買契約後三カ月以内に建物の請負契約が成就しなかったときは、預り金、申込証拠金その他の名目を問わず、受領した金銭はすべてすみやかに返還すること」の条項を入れずに契約を締結していたことが判明した。さらに、平成一四年四月の当該物件の広告は、建築確認を受けていないにもかかわらず、土地付建物となっていた。業者を指示処分とした。

28

業者媒介

⊙平成一三年五月、業者の媒介で、三、二三〇万円、土地付建物を買ひ受ける売買契約を締結した。しかし、建物に不具合があったため、売買契約の白紙解除を求めたが、業者が応じない。売買契約では、手付金一〇〇万円は、契約当日に五〇万円、その六日後に五〇万円と二度に分けて支払う約定になってお

り、そのとおりに支払った。(兵庫県)

❖業者に事情を聞いたところ、手付金を二度に分けて受領したことは認めしたが、それは、業法違反にはならないと主張した。業者を指示処分とした。

5 履行遅延

29

業者売主

❖平成一三年七月、売主業者から、隣接土地を一、〇〇〇万円で購入受ける売買契約を締結し、手付金一〇〇万円及び中間金四〇〇万円を支払い、所有権移転登記の申請をした。しかし、土地に設定されていた抵当権の抹消がされず、完全な所有権の取得ができない。そのため、業者の所有地に抵当権を追加設定する契約を締結し、また、三度の確約書を受け取る等したが、契約は履行されず、買い受けた土地に、根抵当権が追加設定されてしまった。業者の対応に憤りを感じる。業者の処分を望む。(埼玉県)

❖県で調査してみると、契約後一年以上経過後も、当該土地に設定された根抵当権は抹消されず、改めて根抵当権が設定されていた。ま

た、売買契約書の代金支払時期及び方法の記載が明確性を欠き、所有権移転時期が不明確であったこと及び手付金の保全措置を講じていないことが判明した。業者は、履行が遅延しているのは、金融会社に手形を騙し取られたためと釈明したうえで、手付金の保全措置はしていないが、買主に土地を引き渡して、所有権移転仮登記をしたので、業法違反にならないと主張した。業者を二六日間の業務停止処分とした。

30

業者媒介

❖平成一一年六月、業者に、土地(宅地及びその隣接農地)の売却を依頼し現在も継続している。依頼に当たっては、手元に五、〇〇〇万円残るようにして欲しいと伝え、納税等も含め全面的に任せた。売却が一部されたようだが、売買契約書がないのでどういう状況か全くわからないし、代金も自分のところに支払われない。不審な点が多く、どうすべきかのアドバイスと業者の指導をしてほしい。

(千葉県)

❖業者に事情を聞いたところ、業者は、①業者自らが一括して買い取りたかったが、資金がないので、全部売れた時点で売主に五、〇

〇万円を渡す約束をした、②売主は最後にまとめて支払を受けたいと希望していたが、支払の請求があつたので一部(五八〇万円)の支払をした、③農地部分は、売主に記名押印をしてもらって地目変更の手続をしているので、本人が知らないはずはない、④業者が買主となる契約書を作成し、支払期限等の内容を定め、行き違いのないようにしたい、⑤法的に問題のある部分については是正し、その旨を誓約書として宅建業協会宛提出すると主張した。以上の業者の主張を売主に報告したところ、売主は了承した。業者を口頭指導した。

31

業者媒介

❖平成一四年三月、業者の媒介で、四、〇〇〇万円、土地付建物を買い受け、手付金二〇〇万円を支払い、同年五月に中間金五〇〇万円を業者に支払った。しかし、代金決済日の九月になっても業者は、売主に当該金銭を支払っておらず、その後、業者とは、連絡がとれなくなってしまう。支払金の早期返還と業者の取締りを望む。(大阪府)

❖業者に事情を聞いたところ、業者は、受領した金銭は、同社の資金繰りのために使って

しまった。今後、買主側の弁護士と話し合っ
ていきたいが、早期の返還の見込みは立っ
ていないと述べた。業者を六〇日間の業務停止
処分とした。

32

業者売主

◎平成一四年二月、売主業者から、八五〇万
円で、土地を買い受ける売買契約を締結し、手
付金二〇〇万円を支払ったが、所有権の移転
登記手続が進まないで、調査したところ、当
該土地の所有権は、別の人物に移転されてい
た。業者に対して売買契約の白紙撤回を求め、
業者は応じたが、支払済みの金銭が返還され
ない。

(兵庫県)

♣業者は、「本件土地の所有権は、抵当権者と
の交渉もつれて、そちらに移転することに
なってしまった。決して二重売買ではない。受
領した金銭は、資金手当したうえ八月中には
返還する。」と述べたが、県で調査したところ、
業者は、書面による重説を行わず、二〇%を
超える手付金をその保全措置を講じないで受
領していた。業者を指示処分とした。

33

業者売主

◎平成一四年一月、売主業者から、七六〇
万円で、中古戸建住宅を購入し、代金全額を
支払ったが、その後一カ月近く経っても引渡
しも所有権移転登記もしてもらえない。平成
一五年一月には売却した現在の自宅を引き渡
さなければならず困っている。(福岡県)

♣業者は、「本件は転売物件であるが、旧所有
者に早急に代金を支払い、買主に引き渡し
たい。現在は、建物内にある動産の整理を進め
ているところである。」と述べた。県から業者
に、不当な履行遅延に当たると警告した。そ
の後、買主からの苦情相談はない。

6 瑕疵修補等

34

業者売主

◎平成一三年七月、売主業者から、土地付建
物(未完成)を買い受け、同年一二月までに
代金を全額支払った。しかし、本件建物は、売
主による工事監理がずさんであったため、建
築請負業者が建築確認時の区の指導を無視し
た工事を行い、二階床下に雨水がたまる等、区
による指導で予見されたとおりの深刻な雨漏
り被害が発生した。また、業者は、欠陥の修

復を建築請負業者に任せ、雨漏りの発生が明
らかになってから六カ月を経過しても、本件
建物は、住める状態にならなかった。業者に
対して、契約の解除及び損害賠償を請求した
い。(東京都)

35

業者売主

◎平成一三年一〇月、売主業者から、新築マ
ンションの一室を買い受けたが、換気ダクト
に施工不良の箇所があり、入居後、業者に補
修させた。業者は、別途損害賠償をするといっ
ていたがその後連絡がない。また、マンショ
ンに設置されている立体駐車場はリース契約
によるものであったが、その説明はなかった。
さらに、管理規約の別表に記載されている駐
車場の利用料金が事実と相違している。業者
の業法違反を取り締まってほしい。(大阪府)

♣業者に事情を聴いたところ、業者は、業法
違反の事実を認めた。業者を七日間の業務停

止処分とした。

7 その他

36

業者買主

平成一二年八月、業者Xに借地権を二、五〇〇万円で売り渡した（底地は別途地主が売却）。Xは当該土地を含む一団の土地にマンションを建設し、マンション分譲業者Aに卸売りをした。借地権の売主は、当該マンションの一室を買い受けることとし、借地権の売却代金を、マンション購入代金の内金として、Xに預けた。しかし、マンションが完成し、引渡期日の直前になって、預け金のうち一、〇〇〇万円がAに支払われていないことが判明した。（東京都）

業者は、正当な理由なく聴聞に出頭せず、また、大臣免許への免許換えを行わずに、神奈川県内に支店を設置し取引行為を行っていた。業者を四月間の業務停止処分とした。

37

業者売主

平成一三年七月、売主業者が、中古マンション

ンを売却して買主に引き渡した。売買契約書には、滞納している管理費を売主が負担する旨の特約が付されているが、業者は滞納している管理費の請求に応じない。（相談者はマンション管理業者）（埼玉県）

マンション管理業者からの相談後に、買主から売主業者を指導・監督するようにとの文書が提出された。調査してみると、マンションは競売物件であったが、業者は「今後も競売物件を扱って行きたいが、滞納された管理費を支払わなければいけないのであれば考えないといけない。納得できないが、滞納管理費の取扱いについて勉強させてもらった。」と述べた。業者を指示処分とした。

38

業者媒介

平成一四年二月、業者の媒介で、市街化調整区域の宅地を売却する契約を締結したが、取引の決済が終了する前に、買主は新たな買主を見つけ転売していた。売主と買主とで申請していた農転許可申請は、勝手に取り下げられ、売主と新たな買主とを申請人とする農転許可申請にすり替えられて許可されていた。売主の知らないところで媒介業者がこれらの取引を操作し、買主に転売利益を得させてい

た疑いがある。（愛知県）

業者は、「売主には、農転許可申請について、取り下げたうえで出し直していることを話していたが、詳しい事情までは話していない。買主がすぐ転売する」とした話をあえて止めることもできず取引が進んでいった。」と述べた。買主と新たな買主との転売契約への業者の関与は認められるが、転売契約の媒介業務は別の業者が行っていること及び売主に転売利益分の損害があるとはいえないことから、説明が不十分であったことについて、業者を口頭注意とした。

39

業者媒介

平成一二年八月、業者の媒介で、一、六八〇万円、自宅用として中古戸建住宅を購入し、売買代金及び諸費用を翌九月までに支払った。しかし、諸費用のうちローン事務手数料として支払った一、一万円余については、ローン借入先に支払われるものではなく、業者が取得したものだ。業者は、単に借入先に同行し説明しただけであり、不当に収受したローン事務手数料を返還してほしい。

県で調査したところ、重説の書面の「授受

される金銭の額及び当該金銭の授受の目的」の欄には、ローン事務手数料の金額は記載されていなかった。業者は、当初から借入金の一割のローン事務手数料が必要であることを説明していたと述べたが、説明が不十分であったこと及び重説の書面に不備があったことを認めた。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

40

業者媒介

平成一三年九月から平成一四年三月にかけて、業者が媒介に関与した一五件の賃貸物件において、業者は借受予定者からそれぞれ、媒介手数料のほか、敷金、礼金及び家賃等を預かったが、当該金銭を貸主に交付しなかった等の理由により、借受予定者から申込みの撤回を受けた。しかし、業者は、借受予定者からの預り金の返還を不当に遅延したり、返還を行わなかったりして損害を与えた。また、業者は、一部を除いて、重説を行っていない。

業者は、それぞれの事案について、担当者の業務処理ミス等によるものと述べたが、本件業者は、過去にも同様の事態を引き起こしており、その際、都に対し業務改善の徹底を図ることを報告していた。しかし、業者の業務改善は図られず、同様のことが繰り返されていた。業者を免許取消処分とした。

41

業者媒介

平成一四年二月、賃貸マンションの一室を借り受ける申込みを行い、申込金として、家賃の一カ月分相当額一十万円余を媒介業者に支払った。その後、申込みを取り消したが、業者が預り金を返還しない。また、賃貸借契約時の必要書類として、連帯保証人の家族全員の本籍がわかる住民票の提出を求められた。預り金の返還及び業者の指導を望む。

(東京都)

業者は事実を認め、今後取扱いを改めると述べるとともに、相談者に預り金を返還した。なお、業者の作成した重説の書面には取引態様の明示がなく、契約解除に関する事項、敷金等の清算に関する事項の記載がない等の不備があった。業者

を文書勧告とした。

42

業者媒介

平成一五年四月、媒介業者に、アパート賃借のため申込みを行ったところ、その場で重説を受け、手付金として一十万円を支払い、さらに当日中に六万円余を支払った。しかし、家主の承諾の有無は聞かされず、契約書の交付も受けなかった。五月に事情があり、申込みを撤回したところ、預り金の返還を拒まれた。

(福岡県)

業者は、「家主の承諾があり契約は成立している。手付解除と判断している。」と述べたが、県から、契約が成立しているのであれば、借主にその旨を伝え、契約書の交付がなければならぬことを指摘した。業者は、預り金を返還した。業者を口頭勧告とした。

2 重要事項説明の誤り

43

業者媒介

平成一四年一二月、業者の媒介で、賃貸アパートの一室を借り受けたが、差押え物件で

あったため、入居できなかった。重説の書面の「登記簿に記載された事項」欄には差押えの記載はなく、説明もなかった。(東京都)

❖業者に事情を聴いたところ、業者は「登記簿の調査を行わなかったため、差押えの事実を知らなかった。」と述べ、借主に対して、敷金、礼金、家賃及び媒介手数料を速やかに返還した。業者を文書勧告とした。

44

業者媒介

⊕平成一三年六月、業者の媒介で、店舗を賃借する契約を締結した。翌一四年八月に、裁判所から債権差押命令書が届き、自分が第三債務者になっていた。物件は競売にかかる予定だが、媒介業者からは、物件に抵当権がついていること及び仮差押えがなされていることについて一切説明がなかった。知つていれば借りなかつたので、その旨業者に訴えても全く非を認めようとしなない。行政上の指導・処分を求めたい。(千葉県)

❖業者に事情を聴いたところ、業者は、抵当権の設定については口頭で説明した、また、仮差押えについては必要と思わなかつたので説明しなかつたが、今後はこのようなトラブルにならないように充分注意すると述べた。借

主に業者から聴取した事項を伝えるところ、借主は了承したが、今後は民事上の裁判を予定している」と述べた。業者を口頭による厳重注意とした。

45

業者媒介

⊕借地で、鉄筋加工業を営業していたところ、マンション建築計画により借地の移転を求められたので、平成一一年五月、業者の媒介で、事務所用プレハブの一時使用賃貸借契約を締結して移転した。移転して一年半経過後に、近隣住民から騒音に関する苦情が出て市に陳情された。市の現地調査で、用途地域規制違反が判明し、立ち退きの是正命令を受けた。用途地域規制の内容を調査せず重説を行った業者に損害賠償の請求をしたい。一時使用賃貸借契約という形式もおかしい。(神奈川県)

❖業者に事情を聴いたところ、業者は「重説の書面には、用途地域(第一種住居地域、第三種高度地区、準防火地域)の記載をし、かつ、読み上げたものの、用途制限の内容原動機の使用できない)までは説明を行っていない。一時使用の契約形式は地主の意向で、借主も承知していた。また、借主は、長年の事業経験に基づいて、当該土地を自ら調査し適

当と判断したうえで当社に媒介を依頼している。損害賠償に関しては裁判で争う。」と述べた。その後、当事者間で交渉が持たれたが、裁判で解決を図ることになった。業者を文書勧告とした。

46

業者媒介

⊕平成一四年五月、業者の媒介で、ビルの一階を店舗として借り受ける契約を締結した。その後、ビル全体の外壁補修工事の影響で内装が当初と違うものになってしまったので指摘したところ、貸主からトイレの移設等の改善策の提示があった。しかし、その影響で準備ができず、店舗の開店が大幅に遅れてしまうことから、契約の解除を申し出た。媒介業者が受領した報酬を返還してほしい。(愛知県)

❖業者は、「不都合な箇所について、借主の希望を確認し、了承を得たうえで、これから工事に着工するという段階で、突然借主から解除の申出をされた。」と述べ、弁護士を代理人に立て、媒介報酬については返還しないと主張したが、最終的には半額の一四万円を返還することで借主と合意した。業者を口頭勧告とした。

47

業者媒介

○平成一四年七月、業者の媒介で、賃貸マンションの一室を借り受けた。その際、重説を取引主任者の資格のない他の社員から受けた。また、重説の際には説明のなかった、火災保険料を入居時に徴収された。業者の指導と火災保険料の返還を望む。
(兵庫県)

♣業者に事情を聴いたところ、業者は事実を認め、今後同様のことがないように、取引主任者を増員すると述べ、火災保険料は借主に返還した。業者を六日間の業務停止処分とした。なお、本件業者は平成一三年一二月に、指示処分を受けている。

3 超過報酬請求等

48

業者媒介

○平成一三年七月、業者の媒介で、所有している事業用ビルの一室を賃貸する契約を締結した。業者には、当該物件の広告依頼はしていないはずであるが、広告宣伝費を請求され、支払った。支払金の返還と業者の取締りを望む。

む。

(大阪府)

♣府で調査したところ、業者は、貸主に対して、広告について、貸主からの特別な依頼に基づく合意内容を明確にせず、また、業者が提案し、実施予定であった広告手段(雑誌掲載、電子端末情報への掲載、チラシの配布)について、その一部を実施していないにもかかわらず、事前に口頭で説明していた広告宣伝費の全額を請求し、受領していたことが判明した。業者を指示処分とした。

49

業者媒介

○平成一四年五月、業者の媒介で、店舗を賃貸した。業者は「礼金が取れない。」といっていたが、借主から賃料三カ月分の礼金(四十七万円余)を受領していたことがわかった。
(埼玉県)

♣調査してみると、業者は、貸主から依頼されていない礼金三カ月分を借主から受領し、内一カ月分を借主側の媒介業者に交付して、残余を自ら受領していたことが判明した。業者は、本件賃貸借契約では、貸主には礼金は交付されないことを、貸主との間で予め確認している、礼金については、重説の書面にも記載し、賃貸借契約締結の際には貸主及び貸

主の息子も同席した、また、借主側業者への支払についても、貸主に確認して了解を得ていると主張した。業者を指示処分とした。