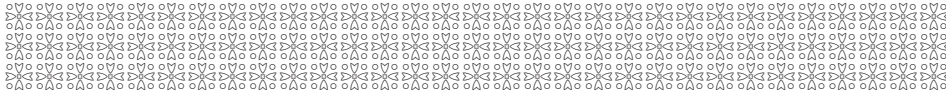


平成17年度の紛争事例から



◇ 相談内容 ◆ 都府県による調査、聴取内容、解決結果

平成17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4,455件（このうち宅地建物取引業所管部本課で取り扱われたものは3,269件）となっています（8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、福岡県の各都府県からお送りいただいた資料に基づいて、その主なものを要約して掲載いたしました。

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留意していただければ幸いです。

いない。業者の指導を望む。

◆ 業者は、「私道部分の通行・掘削承諾については従来から地主の口頭の承諾があり、いつでも文書化することも合意していた、今回も地主の承諾は得たが、買主が掘削の原状回復義務や私道の維持管理費用の負担を拒否するなどして地主を憤慨させてしまった。地主から信頼を得ているのは当社だけであり、承諾書を必ずもらうようにするので、時間がほしい。」と述べた。その後、業者の努力により「通行・掘削承諾書」が得られ、紛争は解決した。本件では他の事項についても重説の書面の記載不備があったが、業者を口頭による嚴重注意とした。

I 売買に関するもの

2

業者売主

1 重要事項の調査・説明の不備

1

業者媒介

◇ 平成13年に業者の媒介で、中古の一戸建住宅を買った。平成17年になってこの物件を売却することにしたが、上下水道の配管が敷地西側の私道（持分は持っていない）を経由して埋設されており、売却に当たっては、地主の通行・掘削承諾書が必要となった。物件購入時には口頭での説明があったが、重要事項説明書には記載されて

◇ 平成17年5月、業者から中古マンションを買った。本件マンションでは給水管の改修工事が予定されており、その費用を各区分所有者が一時金として負担することが検討されていた。しかし、業者はそのことについて説明をしなかった。

◆ 業者は、「平成17年3月の管理組合の臨時総会で、給水管改修工事の説明を受けたがその時点では、費用負担については、一時金徴収、修繕積立金の取崩し、借入れのいずれの方法をとるかアンケート調査を行うということであった。各室ごとの費用負

担が記載された「アンケート調査のお願い」の文書は見ておらず、平成17年6月の総会で費用負担の内容が決定されたことは、買主から知らされた。管理組合等に確認すべきであった。買主と話し合い、解決を図りたい。」と述べた。業者の行為は、買主に損害を与えるおそれが大きいと認められるが、工事費用の一部を負担し、買主と和解していることから、業法違反について、口頭による嚴重注意とした。

3

業者媒介

◇ 平成15年11月、業者の媒介で、居住用建物を建築する目的で宅地を買い受けた。しかし、隣地との境に隣地所有者が設置した擁壁があり、その擁壁を補強している3本の杭柱が越境している。業者は売買契約時に杭柱の撤去を口頭で約束したが、その後、隣地所有者が撤去に反対したため、杭柱は撤去されないままになっている。その杭柱が越境していることは、重要事項説明書に記載しての説明がなかった。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「杭柱が越境していることは契約前に口頭で説明した。買主から撤去の依頼があったため、隣地所有者に確認し、その時点では撤去してもよいと言われていたが、契約後、隣地所有者から撤去されたら擁壁が崩れるので困ると言われ、対応に苦慮している。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

4

業者売主、業者媒介

◇ 業者Yの媒介で、売主業者Zから中古マンションを買い受けた。しかし、当該マンションの元の所有者Aが、管理費、修繕積

立金及び駐車場使用料等合計約50万円を滞納していることが、売買契約締結後にわかった。重要事項説明は契約日に行われたが、Zは立ち会わず、Yの取引主任者は管理費等の滞納について説明しなかった。本件売買は、Aの借金を整理するため、Aの債権者からZへのマンション売却の提案があったもので、Zへの売却に当たっては、YからZへ500万円が貸し付けられていた。

◆ 業者Zは、「Aの借金を整理するため便宜上間にはいっただけで、売主ではないし、管理費等の滞納も引き継いではない、滞納の状況の資料はYに送付しており、重説の書面もYが作成・説明しているのだから、滞納があることを説明していないのはYの責任である。」と主張し、業者Yは、Zに貸し付けた500万円管理費等の滞納は整理されたものと考え、滞納があることを説明しなかったと述べた。買主に対しての重要事項説明の責任は、売主業者と媒介業者がともに負っているものであり、Y及びZに対して文書勧告を行った。

5

業者媒介

◇ 平成11年3月、業者の媒介で、土地を買い受けた。業者は、重要事項説明時に「建ぺい率制限」及び「私道負担に関する事項」について、前面道路が2項道路に指定されていないにもかかわらず、セットバックが必要であるとの説明を行った。業者の説明が誤りだと分かっていたら、土地をより有効に活用した間取りの建物を建てることができたはずである。業者に対して損害賠償を請求したい。

◆ 業者は、役所で事前調査を行った際に、当該道路は2項道路ではないが、市街化区域なので近い将来2項道路になる可能性が

強いという理由で、セットバックの対応をとるよう口頭で指導を受けた、当社はこの指導に従っただけだと述べたが、買主に対して、外構工事を無償で提供し、さらに解決金を支払うことで買主と和解した。仮に、役所から前述のような口頭指導があったにしても、当該道路が2項道路に指定されていない以上、セットバックが必要と断定して説明することは誤りであり、業者に対し口頭注意を行った。

6

業者媒介

- ◇ 平成16年12月、業者の媒介で、工場を建築する目的で土地を買い受けた。シンナー等の薬品を使うため住宅の密集していない地域を希望し、ようやく契約に至ったが、所有権移転登記後、隣地住民に挨拶に行くと、業者からの事前説明など一切なく、シンナーの臭いは出さないことなど、一方的な条件をつけられてしまった。契約前に、業者は、「大丈夫、問題はない」といっていたので確認すると、それは「建築法令上は問題がないという意味だ」との返答があった。近隣の了解がなければ営業はできないので、転売することにしたが、価格が500万円も下がってしまった。業者に対して損害賠償請求をしたい。
- ◆ 業者は事実を認め、損害賠償請求については、弁護士が対応していると述べた。業者には、取引主任者の資格を持たず、従業員名簿にも記載されていない者が重要事項説明を行った等の宅建業法違反があり、業者を18日間の業務停止処分とした。

7

業者売主

- ◇ 平成17年7月、業者から、市街化調整区

域内の土地付建物を買い受けた。本物件は、「農家の子息らが分家する場合の住宅」として建築することを都市計画法により許可されたものであったが、その説明が不十分であった。また、本物件に居住することは当該許可の条件に反することから、この建物が老朽化等により再建築の必要が生じたとしても、建替えることが出来ないにもかかわらず、業者は、15年が経過すれば再建築は可能であるとの説明を行った。さらに、業者は、市街化調整区域に所在する都市計画法により許可された別の店舗併用住宅を、あたかも専用住宅の分譲であるかのような誤認を招く新聞広告を掲載していた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は「重要事項説明書及び売買契約書において、説明不足や記載漏れがあったことは認めるが、故意に重要な事実を告知しなかったということはない。また広告は紙面が小さくてスペースがなく、内容の明示ができなかった。」などと述べた。重要事項説明書及び売買契約書に掲げる事項についての記載不備、重要な事項についての不告知、不実告知等の業法違反を認め、この業者を30日間の業務停止処分とした。

8

業者代理

- ◇ 平成17年10月、代理業者から、土地付建物を買い受けた。管理業務も行ってた当該代理業者は、平成16年7月に、当該物件のエレベーターの保守点検を受託していた業者から、当該エレベーターのワイヤーロープと主インバーターユニットについて耐用年数の超過及び交換の必要性が書面において通知されているにもかかわらず、その事実を告知しなかった。そのため、当該物件の取得後すぐに、80万円以上の費用をか

けて部品の交換を余儀なくされた。また、業者は売主代理であるにもかかわらず、売買契約書、重要事項説明書には媒介である旨の表示をしていた。

- ◆ 業者は、「エレベーターの耐用年数が契約時点で6年超過している事実を知っていたが、耐用年数経過後も問題なく作動していたため、買主に告知する必要はないと考えた。契約書・重要事項説明書については、客付業者が作成したものを十分に確認せず、記載ミスに気付かなかった。」と述べた。業者が費用負担してエレベーターの部品交換をすることで和解した。

業者を文書勧告とした。

9

業者媒介

- ◇ 「5階まで増築可」との広告を見て、業者の媒介で、事業用の建物を買い受けた。業者から増築はできるとの説明を受けたが、役所から当該建物の増築はできないと言われてしまった。経営する会社の事務所と店舗を1つのビルに入れるため、増築できることを前提に契約したにもかかわらず、目的が達成できない。契約を白紙解約したい。
- ◆ 業者は、物件の前所有者の説明を鵜呑みにし、特段の調査もせずに「5階まで増築可」と広告に記載し買主にも説明してしまった、買主側の建築関係者が、売主から図面一式を借り、2か月近くかけて調査し大丈夫と判断して契約に至ったものであり納得できない点もあるが、広告が誤っていたのは事実であり、買主と話し合っ解決したいと述べた。その後、業者が媒介手数料180万円を買主に返還することで和解し、その旨の上申書も提出された。業者に対しては口頭による嚴重注意とした。

10

業者媒介

- ◇ 平成16年4月、業者の媒介で、土地付建物を買い受けた。しかし、重要事項説明書と売買契約書が交付されず、登記済権利証書のみ交付された。また、建物は建ぺい率がオーバーしており、現在の建物より小さいものしか再建築できないことや、私道負担があることなどの説明も受けておらず、知っていたら契約はしなかった。土地建物を業者に買い戻してほしい。
- ◆ 業者は、「重要事項説明は、買主の店舗で取引主任者ではない代表者自身が行い、重要事項説明書と売買契約書については契約締結日に買主に交付した。建ぺい率がオーバーしていることについての説明不足は事実である。私道については位置指定道路であり、私道負担はない。」と述べた。重要事項説明書と売買契約書の交付について、業者と買主双方の主張が違うため判断できないが、取引主任者の資格を持たない者が重要事項説明を行った事実が確認された。業者を文書勧告とした。

11

業者媒介

- ◇ 平成16年5月、業者の媒介で、土地付建物売買契約を締結し、手付金100万円を支払ったが、重要事項説明書及び売買契約書の交付を受けていない。その後、購入物件が違反建築物であることや、取引主任者でない従業員の名刺に「宅地建物取引主任者」と表示していること、また、個人業者であるにもかかわらず法人表示をしていたことが判明した。契約を解除して手付金を返してほしい。
- ◆ 業者は、違反建築物であることは口頭で

は説明したと述べたが、宅建業法に違反する行為について事実を認めた。

業者を指示処分とした。

12

業者媒介

◇ 平成16年7月、業者の媒介で、土地売買契約を締結した。その際、業者は、当該土地の開発許可申請の許可が下りず、建物の建築ができないとの認識があるにもかかわらず、重要事項説明で、市街化調整区域ではあるが建物の建築が可能であるとの口頭説明をし、重要事項説明書には実際には指定のない用途地域や建ぺい率制限の記述もあったため、建築が可能だと信じて契約した。しかし、建物の建築が実際は不可能であり、銀行の融資が代金の3分の1ほどしか出ないこととなり、特約条項に基づき契約の解除を通知したところ、売主（非業者）から違約金の支払を求める訴訟を提起された。

◆ 業者は、「重要事項の説明においては、市街化調整区域の制限の内容に関して、当該土地には建物の建築ができない旨を口頭で十分説明したが、重要事項説明書に記載しなかったことは事実である。契約後、買主の父親とともに、市役所に建物建築が可能か確認に行ったが、資材置場くらいにしか利用できないとの説明を受けた。買主の父親はそれでも売ってほしいというので契約を続行した。用途地域については事実と異なる説明をしてしまった。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

13

業者売主

◇ 平成16年11月、売主業者との間で土地付建物の売買契約を締結した。しかし、重要

事項説明書に添付された図面等と相違する仕様があったため、業者に改善を求めたが対応してくれない。業者の指導を望む。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、重要事項説明書に添付されていた建築確認申請書では「犬走り」を施すことになっていたが、竣工した建物にはその「犬走り」が施工されていないことを認めた。また、売買契約書に宅地建物取引主任者の記名押印がないことも認めた。

業者を文書勧告とした。なお、業者は事情聴取後「犬走り」の工事を完成させている。

14

業者売主

◇ 平成15年7月、業者から、新築の戸建住宅を買い受けた。この建物は品確法5条に規定されている「住宅性能評価制度」を利用していなかったにもかかわらず、業者は、重要事項説明書の「住宅性能評価制度の利用」の欄に「該当する」旨記載した。また、住宅性能評価書については「完成時に引き渡します」と記載していた。業者に対して指導を望む。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「住宅性能評価書」と「住宅性能保証書」を勘違いして、重要事項説明書に記入してしまった。今後同様のミスがないよう事務処理を徹底すると述べた。

業者を文書勧告とした。

15

業者媒介

◇ 平成17年2月、業者の媒介で、土地付建物を買受けた。しかし、引渡しを受けた後になり、当該建物内で約20年前に自殺があったということを近所の人から聞かされ

た。その事実が分かっていたら契約しなかったが、重要事項説明の際にはその旨を告げられていなかった。土地建物を買戻し、所要経費を支払ってほしい。

- ◆ 業者は、「自殺があったことは聞いていない。売主も知らない」と断言している。事前に知っていたら、当然その旨を説明している。物件の買戻しについては、基本的には売主と買主の話合いになると考えているが、媒介手数料については、問題が決着してから対応すべきと考えている。」と述べたが、買主から提出された書類を精査したところ、重要事項説明書の建物の所在地、代金以外の金銭の授受の記載に不備があった。また、建物の面積についても重要事項説明書と売買契約書との記載が相違していた。業者は確認しきれなかったとしてその事実を認めた。

業者を文書勧告とした。

16

業者媒介

- ◇ 平成16年10月、業者の媒介で、土地付建物を買受けた。しかし、重要事項説明書に、契約の解除及び損害賠償額の予定または違約金に関する事項、金銭の貸借のあわせん内容についての記載がなかった。また、業者は、売主が宅建業の免許を持っていないにもかかわらず古家付き土地を購入し、新築建物付土地として売るという無免許行為に対する媒介行為を行った。業者の指導を望む。
- ◆ 業者は、「重要事項説明書の契約の解除に関する事項及び損害賠償額の予定等については、売主側の媒介業者が記載し、説明したためその確認を怠ってしまった。また、金銭の貸借のあわせんに関する事項については、重要事項説明の段階で予定するロー

ンが複数あったため、未定と記載し、その内容を記載しなかった。売主については売主側に媒介業者が関与しており、その業者を信頼していた、売主は当然免許を取得していると思っていた。協会支部を交えて話し合いを行い、買主とは和解した。」と述べた。業者を指示処分とした。

17

業者売主

- ◇ 平成16年11月、業者から市街化調整区域内の土地付建物を購入した。2世帯で住むことを考えていたが、美容院で許可された建物であり、資格のない者が居住することは違法となり、また、敷地内に新たな住宅の建築もできないことが引渡し後に分かった。
- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は「美容院として許可されていること、建替えはできないことは説明した。敷地内での新築の件も売買契約締結後しばらくして相談を受けたときに出た話だ。重要事項説明書・売買契約書の記載不備については、自社のパソコンに保存している様式を使っており、消し忘れ等が原因だ。」などと述べ、買主の主張と対立する点についてはその真偽を認定することができなかった。重要事項説明書及び売買契約書に掲げる事項について記載不備と記載の誤りがあったこと、買主に交付した売買契約書に宅地建物取引主任者をして記名押印させていなかったことなどから、この業者を指示処分とした。

18

業者売主

- ◇ 平成17年2月、売主業者から土地付建物を買受けた。しかし、売買契約書及び重要事項説明書の交付がなく、当該建物は工

事完了前であったが建築確認も取得されていなかった。

- ◆ 業者は、「重要事項説明は全て媒介業者に任せていた。契約前に書面を交付して説明する義務が全ての業者にあることは理解していた。今後は契約締結前に交付する。また、建築確認前に土地付建物売買契約を締結しないようにする。」と述べた。調査したところ、業者は平成16年2月にも同様の取引を行っていた。業者は、手付金を返還して契約を白紙解除した。

業者を7日間の業務停止処分とした。

2 契約解除

19

業者売主

- ◇ 平成17年6月、売主業者との間で建築条件付土地売買契約を締結した。しかし、売買契約書に建築条件に関する定めがなく、広告にも建設業の許可番号が記載されていなかった。また、ローン特約で解除を申し出たが、業者は、手付金の3割相当の金額を実費名目で返還を拒んだ。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「現在は建設業の免許はないが今後取得するつもりである。建築条件付土地売買契約書は後日土地建物売買契約書に差し替える予定だった。」などと述べていたが、自らの行為が宅建業法の規定に違反していることを認め、買主に手付金全額を返済した。

業者を文書勧告とした。

20

業者媒介

- ◇ 平成17年7月、業者の媒介で、土地付建物を買い受けた。契約の締結に当たり重要事項説明を受けたが、主任者証の提示はな

かった。また、契約書上の締結日が実際の締結日の1日後となっており、手付金は契約書上180万円と記載されているものの実際の契約締結日に10万円、翌日に残額を支払った。その後銀行ローンの申込みを行ったが否認され、他の銀行ローンも希望額が借りられないため、ローン条項を適用して、売買契約を白紙解除してほしい。

- ◆ 調査したところ、業者は、主任者証の不提示、手付けについて信用の供与、契約締結日と契約書記載日の相違など、宅建業法に違反する行為を行い、他の建築条件付土地売買の媒介業務においても、建築工事請負契約についてコンサルティング料として報酬を受領していたことが判明した。業者はその事実関係を認め、超過報酬については買主に返還するなど述べた。業者を33日間の業務停止処分とした。

21

業者売主

- ◇ 平成17年12月、売主業者から土地を買い受けた。融資承認の期日までに融資が成立しなかったため、ローン条項に基づき売買契約を解除する旨業者に通知したが、業者がこれに応じない。

- ◆ 業者は、融資承認の期日は経過したが、売買契約書では指定していない他の銀行でローンが成立したこともあって、契約は続けられると判断してしまったと述べ、手付金を全額返還し、契約解除に応じた。

業者を文書勧告とした。

3 建築確認前の売買契約締結等

22

業者媒介

- ◇ 平成16年12月、業者の媒介で、土地付建

物を買収した。しかし、当該建物は工事完了前であり、かつ建築確認取得前のものであった。また、重要事項説明において、代金に関する金銭の貸借のあっせん内容について記載していない。契約を解除して、手付金を返してほしい。

- ◆ 業者は、「すでに建築確認を受けた建物の広告を行ったところ、買主が来社し、広告物件と違う建築確認申請中の本物件に案内して契約を締結してしまった。また、ローンのあっせんに関しては、重要事項説明の時点で利用金融機関や利率・ローン利用額が決まっていなかったため記載しなかった。今後は宅建業法を遵守して業務を行う。」などと述べた。

業者を指示処分とした。

23

業者売主

- ◇ 平成16年11月、業者から建売住宅を購入した。建売住宅であるはずが、建築確認取得前に土地のみの売買契約を締結しており、高速道路の計画については重要事項説明書に記載がなく説明もなかった。業者を取り締まってほしい。
- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は「契約の締結については、これまでの取引慣行等を踏まえたもので宅建業法に違反していないと認識していた。また、高速道路の計画については、宅建業法に明文の規定がないこと及び環境への影響が軽微であることから重要事項説明書への記載は不要であると判断した。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

24

業者売主

- ◇ 平成17年5月、業者が「好評分譲中」の

のほりを立てて土地の分譲をしていたため、業者に電話をすると、契約を行うので販売事務所に来てほしいと言われ、行ったところ、免許申請上の所在地ではない、他の事務所に案内された。また、この物件は開発許可前の物件で売却できないことが分かった。業者への指導を望む。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「開発許可前にのほり等を現地に立て、広告行為を行ったことは認める。事務所については、移転を検討中の事務所に購入申込者が来て、無理やり申込・契約をしようとしたため、拒んだところトラブルになってしまった。決してこちらから来てくれと誘導したものではないし、その事務所では宅建業の営業などしていない。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

4 媒介報酬

25

業者媒介

- ◇ 平成17年2月、業者の媒介で土地を購入した。その際、建物の建築も別途依頼することとしたが、土地の売買契約の締結日と同日付けで「紹介手数料約定書」を締結し、建物建築工事請負代金の3%相当を紹介手数料として支払うことになった。
- ◆ 業者は、買主も合意しており、建築業者の紹介等を行った時点で発生する手数料と認識していたと述べたが、紹介手数料は請求しないことを確約した。

業者を文書勧告とした。

26

業者媒介

- ◇ 平成16年1月、業者の媒介で、建築条件付で土地を買収し、翌月、売主と建物建

築工事請負契約を締結して自宅を建築した。業者は、建築条件付土地の売買であるにもかかわらず、建物の建築確認取得後、契約書を土地付建物売買契約書に差し替え、建物工事代金相当額も含めて媒介報酬を請求してきた。また、媒介に関する書面を交付していない、業者の指導を望む。

- ◆ 業者は、「契約書の差換えは、買主が土地と建物の契約の一本化を望んだために行ったもので、売主、買主、媒介業者が合意して代表者印も再度押印しているが、ローンが組み易くなるとか印紙代が安くなるなどといって意図的に誘導したことはない。媒介契約書を交付していないのであれば、業法違反と判断されても仕方ない。」などと述べた。

業者を22日間の業務停止処分とした。

27

業者媒介

- ◇ 平成16年1月、建築条件付売地の新聞広告を見て、業者の媒介で、土地売買契約を締結した。そして、同日付けで、業者を「立会人」とする建物建築工事請負契約を設計・施工業者と結んだ。業者は、建築確認取得後、土地売買契約書と建物建築工事請負契約書を土地付建物売買契約書に一本化して差し替え、建設工事請負代金相当額を含めて算出した媒介報酬を受領した。

- ◆ 業者は事実を認め、今後の取引に注意する旨の経緯書を提出した。

業者を22日間の業務停止処分とした。

5 履行遅延

28

業者売主

- ◇ 平成16年5月、業者との間で土地の交換

契約を締結した。業者は、契約日の翌日、所有権の移転はしないと約束していた土地も含めて、売買を原因として、自社への所有権移転登記を行い、同日、当該土地に自己のために、無断で根抵当権を設定した。一方、業者の所有する土地については、引渡期日を10か月経過したにもかかわらず所有権の移転登記がなされない。業者は、本件取引において重要事項の説明をしておらず、登記簿謄本の表題部のみを契約書に添付しただけであった。さらに所有権移転登記の原因を売買としたため、譲渡所得が課せられることとなった。契約を解除し、所有権移転登記の回復等をするともに、業者に損害賠償を請求したい。

- ◆ 業者は事実を認め、事情があつて自己の所有地の所有権移転ができなかったと述べた。

業者を300日の業務停止処分とした。

29

業者売主

- ◇ 平成17年5月、新聞広告を見て売主業者の現地販売会に赴き、土地購入契約を締結した。本物件は競売物件であり、業者が競落したものを買い受けることとしていたが、契約の2日後までに代金を全額支払ったにもかかわらず、業者は裁判所に代金を納入できなくなったとして「返金確約書」を持参してきた。しかし、支払期日がきても業者は返金しない。業者の指導と代金の返金を望む。

- ◆ 調査したところ、業者は、競売物件に関し、売却許可決定日前に買主と売買契約を締結していた。また、手付金等の保全措置を講じておらず、取引主任者をして重要事項説明をさせず、重要事項説明書の記載不備も多く見られた。さらに、業者は専任の

取引主任者の退職後、2週間以内に新たな専任の取引主任者を設置していなかった。重要事項説明書に記名のある取引主任者は「取引の内容についてはほとんど知らない。自分は現地に行ったことがない。現地で他の主任者が重要事項説明をしている。」などと述べた。当該業者については、同様の苦情が他にも複数あり、業者を免許取消処分とした。

6 その他

30

業者媒介

- ◇ 平成15年11月、業者の媒介で中古マンションを買い受けた。売買契約書には、「売主は、管理費、修繕積立金の滞納金を決済時・引渡しまでに清算する」との特約があったが、この履行がなされていないことを知りながら業者は決済を行った。
 - ◆ 業者は、管理組合と売主との間でトラブルがあり、処理が遅れてしまい買主に迷惑をかけたが売主が滞納金を支払うよう努めると述べ、その後滞納金137万円余は完済された。
- 業者を文書勧告とした。

31

業者売主

- ◇ 売主業者から新築のマンションを購入したが、床等に多数のキズがあったため手直しを求めた。しかし、業者が適切な対応をしない。そのため、引渡期限までに引渡しを受けられなくなってしまった。
- ◆ 業者は、床のキズ等の手直しは行ったが、買主の求める水準とは合致せず、結果として引渡予定日までに引渡しができなくなってしまった、引続き、買主の納得が得られ

るよう手直し工事を行う、また、買主が現在入居中の賃貸住宅の賃料等についても負担する旨の書面を差し入れており、今後も誠意をもって対応したい、と述べた。その後、業者は買主と和解し、引渡しも完了した。業者に対しては口頭による嚴重注意とした。

32

業者媒介

- ◇ 私道を拡張するため、業者の媒介で、所有地に隣接する土地を買い受けた。当該土地には元の地主が建てた門が残っており、それを撤去するために売主は、土地代金(2,500万円程度)のほかに1千万円程度を元の地主に支払っていたらしく、購入代金は交渉の結果4,100万円となった。契約に当たり、4,100万円の契約書を表向きにすると、売主は税金で赤字になってしまうと聞かされ、代金は3,700万円と記載し、400万円は裏金として売主に交付することとした。また、銀行ローンを利用する際に銀行から、3,700万円では物件価値に比べて過大であり融資はできないと言われたため3,100万円の契約書も作成した。そのほか、元の地主への説明用とする契約書も作成されているようである。所得税の負担はそれほど大きくないことは後でわかったが、裏契約はおかしい、3,700万円を正規の契約金額とすべきであるので、支払った400万円を返金してほしい。
- ◆ 業者の担当者は、本件取引の詳細を会社側に報告せず、会社には3,700万円の契約書の写しが提出され、それに相当する媒介手数料のみが入金されていたことから、業者の代表者は通常取引が行われているものと考えていた。本件取引において、担当者が受け取った金銭(4,100万円と3,700万

円の差額に対応する媒介手数料12万円、測量代40万円余等合計112万円余)は返金されたが、代金の差額400万円は返金されていない。

業者を指示処分とした。

33

業者代理

◇ 所有する土地の販売代理を業者に依頼したが、販売代理に係る契約書が交付されていない。土地は既に売却されており、買主に交付された売買契約書及び重要事項説明書では、業者が売主になっている。業者は買主から受領した代金から、手付金と称して180万円を控除した金額を支払ってきた。業者はこのほかにも買主から預り金を受領しており、その精算と業者の指導を望む。

◆ 業者は、従業員が誤って事務処理を行ったものであり、深く反省している、また、180万円は手付金ではなく土地の造成工事費用等の未精算金として預かっていたもので精算済みである、依頼者との問題は解決していると述べた。業者には、重要事項説明書に取引主任者の記名押印をしていない、依頼者に37条1項に規定されている書面を交付していない等の宅建業法違反もあり、業者を30日間の業務停止処分とした。

34

業者売主

◇ 平成16年2月、居住用の建物建築目的で、売主業者から土地を買い受けた。ところが、翌月、当該物件の登記簿上の所有者が別の業者の媒介で、他の人と売買契約を締結してしまい、契約が履行できなくなってしまった。業者に対して損害賠償を請求したい。

◆ 業者は、「売渡承諾書のみで、未だ自己の所有に属さない土地について、媒介業者

からせかされて売主として売買契約を締結してしまった。契約日の1か月後までには農地法第5条1項の許可を受ける約束をしていた。」などと述べた。調査したところ、重要事項説明書及び契約に関する書面の記載不備が多く、手付けについて信用の供与を行い、その保全措置を講じていないまま、代金の額の2割を超える手付金を受領しているなど、多くの業法違反があることが判明した。宅建業法66条1項9号により、業者を免許取消処分とした。

35

業者媒介

◇ 平成17年4月、業者に自宅の売却を依頼した。同月、業者から買主が見つかったとの連絡があり、売買代金として750万円が支払われることになるが、うち50万円はオール電化のためのリフォーム費用であり、この50万円は業者に支払うよう指示された。翌月、750万円で売買契約を締結し、リフォーム代として50万円を業者に支払ったが、領収書に「広告宣伝費」と記載されていたため不審に思い確認したところ、名目上そのように記載したとのことであった。その後、リフォームの事実がないことが判明し、業者から50万円は返金されたが、業者の指導を望む。

◆ 調査したところ、業者は、実際には行われていなかったリフォームの代金50万円を広告宣伝費としていたこと、他に実際には存在しない取引ができない物件の広告をしたことなどが判明し、その事実を認めた。業者を22日間の業務停止処分とした。

36

業者買主

◇ 平成15年9月、業者を買主とする土地付建物売買契約(下取り)と、業者を売主と

する土地付建物売買契約（別物件の購入）を併せて締結した。売買契約時に、下取り物件のローン残債務が売却価格を192万円上回っており、この差額は別途調達し、業者（買主）から受領する代金と併せて債権者に返済する金銭であった。ところが、業者はその差額192万円を理由もなく請求し、受領したうえ返還しない。また、購入物件の重要事項説明書において、売買代金以外に授受される金銭や代金に関する金銭の貸借のあっせんの内容について記載しておらず、手付金等の保全に関する措置も講じていない。

- ◆ 業者は、金銭面に関しては民事的に解決を図っており、行政の問題ではないと思っていると述べたものの、192万円の受領については正当な理由がなかったことを認めた。また、そのほかの宅建業法に違反する行為についても認めている。
業者を指示処分とした。

II 賃貸に関するもの

1 預り金の不返還

37

業者媒介

- ◇ 平成17年7月、建物賃貸借の申込みを行い、媒介業者に申込金として14万円を支払った。その後契約に至らなかったため、申込金の返還を求めたが業者が応じない。
- ◆ 業者は、申込人が解約する理由を聞きたくて預かったままにしてしまったと述べたが、誤りを認め、翌8月下旬に預り金を全額返還した。業者を口頭による嚴重注意とした。

38

業者媒介

- ◇ 平成17年9月、媒介業者の事務所で賃貸物件の申込みを行い、預り金として6万円を支払った。その2日後に申込みの撤回を行い、預り金の返還を請求したが、業者が応じない。
- ◆ 業者に事情を聞いたところ、事務処理の誤りを認め、預り金は早急に返還すると述べたため、業者を口頭指導とした。

2 重要事項の調査・説明の不備

39

業者媒介

- ◇ 平成13年10月及び14年7月、業者の媒介で、賃借人X1及びX2はそれぞれビルの一室を借り受けた。ところが、業者は本件ビルに差押登記がなされているにもかかわらず、登記簿の調査をせず、差押えの事実を重要事項説明書に記載して説明しなかった。

平成16年11月に本件ビルは任意売却され、差押登記は抹消されたが、X1及びX2は新所有者から退去を求められて紛争になったとして、業者に対して損害賠償を請求した。

- ◆ 業者は、「媒介業務に当たり、登記簿を調査せず、重要事項説明書に差押えの事実を記載しなかった点は認める。差押えがあることについては口頭では説明している。」などと述べた。X1及びX2はその後新所有者と和解し本物件から退去した。
業者を指示処分とした。

40

業者媒介

◇ 平成17年3月、業者の媒介で、賃貸アパートを借り受けた。重要事項説明では「都市ガス」と説明を受けたが、実際には「プロパンガス」であり、入居後1か月経ってからプロパンガスの高額な請求がきた、そのほかに、鍵の引渡時にもらった設備関係の連絡先もほとんどが間違っていて困っている。業者を指導してほしい。

◆ 業者は、都市ガスと記載したことはミスと認め、「入居前にプロパンと気がついたのでその旨伝え、契約を解除してもかまわないと話したが、ペットが飼える物件なのでそのまま入居するという事になった。その後1か月くらいしてからプロパンの金額が高いとクレームがきた。媒介手数料は客付業者へ支払われているので返金できないが、賃料の半金相当を返すと話しており、今後も対応する。」と述べた。

業者を口頭指導とした。

41

業者媒介

◇ 平成16年12月、業者の媒介で、店舗を借り受けた。中古車販売業を営む目的で内装工事を開始したが、計画どおりに工事をすると容積率がオーバーし、予定していた店舗ができないことがわかった。賃貸借契約を解除し、業者に対して損害賠償を請求したい、業者に対する指導を望む。

◆ 業者は、「当社は、容積率に関して、貸主から何も知らされていない。何とか店舗がオープンできるように手を打っているが、借主は全く聞き入れず高額の損害賠償請求をしてくるばかりである。」などと述べたが、用途その他の利用上の制限に関す

る事項について説明を行わなかったことは認めた。業者を指示処分とした。

42

業者媒介

◇ 平成14年10月、業者の媒介で、賃貸アパートを借り受けたが、契約前に、取引主任者による主任者証の提示がなされず、重要事項説明書の交付もなかった。また、契約の合意の際に交付されたのは「仮契約書」であり、「賃借料」、「賃貸借期間」、「物件に付保される火災保険料および会社名」等が記入されていない。入居時に「本契約書」が交付されたが、「賃借料」、「賃貸借期間」が口頭で約束していたものと相違していることなどでトラブルが生じたにもかかわらず、業者はその收拾に努力せずに放置した。さらに、業者は、貸主及び借主からそれぞれ1ヶ月分の媒介報酬を受領している。業者の指導を望む。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「10月に締結したのは本契約であり、指摘されている事項も記入しているし、借主は賃料や敷金、火災保険料を契約時点で支払っている。借主が契約の締結・入居を急いでいたため、主任者証を提示した上、口頭で説明を行ったが、重要事項説明書は交付しなかった。媒介手数料については、貸主、借主の双方から賃料の1か月相当分を受領していた。借主は入居後長期に渡って滞納しており貸主から提訴されている。」などと述べた。書面を交付せずに重要事項説明を行った、不適切な報酬の受領があったとして業者を指示処分とした。

43

業者媒介

◇ 平成16年1月、業者の媒介で店舗を借り

受けた。店舗内の造作等について前賃借人と新賃借人とで話し合いが行われることとされたが、重要事項説明は行われず、契約内容を記した契約書案が渡され、賃貸人の承諾後、電話で契約日が告げられた。その後、都市計画道路の計画があることが判明したが、重要事項説明そのものを受けておらず都市計画道路の件も説明されていない。業者の指導を望む。

- ◆ 業者から事情を聴き、調べてみると、都市計画道路の計画では、敷地の一部のみが買収予定であったが、業者は重要事項説明そのものを行っておらず、契約書面も未交付であったことから、業者を指示処分とした。

44

業者代理

- ◇ 平成18年1月、業者の代理で、店舗を借り受けた。前年12月に業者の事務所で賃貸借契約書を渡され、内容を確認して署名押印のうえ郵送してほしいとのことだったので送り返したが、貸主の押印のある契約書が届いたのは3月になってからであった。その際、重要事項説明書も同封されていた。広告では、「都市ガス・水道」と記載されていたが、実際には、ガスはプロパン、水道は借主が自己費用で引くということになっていた、業者を指導してほしい。
- ◆ 業者は、「業務用の賃貸物件の代理・媒介は初めてであったため誤ってしまった、重説の書面は渡していないが、契約前にガス、水道の説明は行った、賃貸借契約書も借主に送付するのを失念していた。借主に対してはきちんと対応する。」と述べた。業者を口頭指導とした。

45

業者媒介

- ◇ 平成17年12月、業者の媒介で、事業用借地の覚書を結び、公正証書は後日作成する予定としていた。ところが、事前に提示された覚書には契約解除に関する特約が定められていたが、実際に押印したものには定められていない、締結直前に削除されたようである。重要事項として契約解除に関する説明はなく、重要事項説明書の交付も受けていない。建物建築を依頼した業者の親会社にも不安を覚え、賃貸借契約の解除を申し出たところ、媒介報酬を含む損害賠償金の請求があった、重要事項の説明義務を果していないにもかかわらずこのような請求を行うことは、宅建業法に抵触する行為ではないのか。
- ◆ 業者に事情を聴いたところ、業者は、「この土地は自らが借主として地代を支払っていたもので、今回は新しい借主を貸主に紹介しただけであり、宅建業法上の媒介行為ではない。また、一方的な白紙解除の申し出であったため、既存建物の取壊費用に加え、感情的に仲介手数料も損害賠償金として請求してしまった。元々仲介手数料は請求するつもりはなかった。」と述べた。貸主に対して借主を紹介する行為は宅建業法上の媒介であるとした上で、業者が宅建業法に抵触することを認め媒介報酬の請求を取り下げたことなどから、この業者を口頭注意とした。

3 賃貸人に対する敷金等の未払

46

業者媒介

- ◇ 平成16年7月及び同年12月、業者の媒介

で、ビルの一室をそれぞれ、店舗用、居住用として賃貸した。しかし、賃借人から預かった敷金、礼金等合計98万円余を業者が賃貸人に渡さない。

- ◆ 業者は本件事実を認めた。業者の行為は宅建業に関し不正または著しく不当な行為と認められるとして、業者を1月間の業務停止処分とした。

47

業者媒介

- ◇ 平成15年3月及び16年7月、業者の媒介で、アパートの一室をそれぞれ賃貸した。しかし、賃借人から預かった敷金、礼金等について、平成17年5月にその一部を賃貸人に支払ったものの残金を渡さない。また、業者は賃貸人の了解を得ずに、無断で賃貸借契約書を作成し、当該物件に賃借人を入居させていた。
- ◆ 業者は本件事実をすべて認めた。業者の行為は宅建業に関し不正または著しく不当な行為と認められるとして、業者を1月間の業務停止処分とした。

4 その他

48

業者媒介

- ◇ 平成17年10月、業者の媒介でマンションを借り受けた。所有者が分からなかったので確認しようとしたところ重要事項説明書に登記名義人の記載がなかった。そのほか手数料等についても不明な点があったので業者に聞いたが対応してくれない。
- ◆ 業者に事情を聴き、調査してみると、本件業者は、別の媒介業者（客付け業者）が賃借人から報酬告示の限度額（家賃1月分）の報酬を受領していたことを知りながら、

賃貸人から別に広告料（家賃1月分）を受領していることが判明した。重要事項説明書への記載の不備もあり、業者を3日間の業務停止処分とした。

49

業者媒介

- ◇ 建物賃貸借契約に先立ち、重要事項説明も行われていない段階で、媒介業者から、敷金、礼金、家賃等約90万円を貸主の口座に振り込むよう指示されて振り込んだ。ところが、契約予定日に貸主は現れず契約には至らなかった。貸主に振り込んだ敷金等の金銭を返してほしい。
- ◆ 業者は、「貸主側の業者を装った者からFAXで物件情報が入り、現地調査はしたが、入居者が不在だったため内部調査もできなかった、金銭の振込みの指示は貸主側の業者からあり、それを借主に伝えた。契約当日貸主も業者も現れなかったので、詐欺事件と思い、警察へ届けを出した。」と述べた。業者は当初は、自社も騙されたなどと主張していたが、借主に対して金銭を補填し和解した。業者を口頭による嚴重注意とした。

