

最近の紛争相談票から

■北海道分

都道府県の業法所管課で受け付けた紛争について、紛争相談票をお送りいただいておりますが、昭和六十一年度の北海道の分を掲載いたします。これらの紛争をみると、

1 業者の虚偽の説明・説明不足・調査不足等に関するものが多い点など他の都府

県の紛争と共通の傾向を指摘できる一方、

2 物件の不具合について、降雪・耐寒上の問題や建物不等沈下（地盤凍結に伴って発生することがあるといわれる）に関するものがある点など北海道の地域的特性も窺えるようです。

なお、紛争の分類は、厳密な基準に基づくものでないことを御了承ください。

債務の履行に関するもの

1 業者売主。土地を購入し、代金全額を支払ったのに、所有権移転登記をしてくれない。業者は、分筆などに手間取ったと言っている。

2 業者売主。土地を購入し、手付金を支

払った。業者は手付倍

返して契約を解除するというが、手付金相当額を返還しただけである。（業者は地価が上昇したので倍返しでも解除したのではないかと思われるが、詳細は不明である。）

3 業者媒介。戸建住宅を売却したが、買主の資金調達の関係で、代金の一部を業者が振り出した手形で受け取った。手形の一部が不渡りになったが、業者は払ってくれない。

虚偽の説明・説明不足・調査不足等に関するもの

4 業者売主。買換えて、売りについては、この業者から他の業者に斡旋を依頼したというので、買いの契約を締結した。しかし、斡旋依頼の話は嘘であることがわかり、白紙解除を求めたところ、手付金を返還してくれない。

5 業者売主。隣地が道路になるというので袋地を購入したが、隣地の話は嘘であった。白紙解除したい。

6 業者売主。土地を購入したが、その一部が擁壁とは聞いていなかった。（現地を

見ずに買ったものか？）

7 業者売主。購入した土地が、都市計画法上の計画街路にかかっていた。この点について、業者から説明を受けていないので、買戻してほしい。

8 業者媒介。戸建住宅を購入して入居したが、その一カ月後、隣地でマンション建築が始まった。業者は建築計画を知っていたはずなのに、説明しなかった。このままでは日照に影響するので、何とかしてほしい。（業者から解決金が支払われた。）

9 業者売主。戸建住宅を購入した。契約時点では、閑静な住宅地との説明であったが、間もなく大型店舗が建ったため、騒音・悪臭・違法駐車に悩まされている。（相談者は、嫌悪要因の除去について、業者が店舗側と交渉すること求めているらしい。）

10 業者媒介。マンションを賃借したが、業者の説明に不十分な点があり、解約したい。支払った手付金を取戻すことはできないだろうか。

11 業者買主。父親（売主）が判断能力を欠いているのにつけこみ、不当に安く所有地を買われてしまった。契約の白紙解除はできないだろうか。

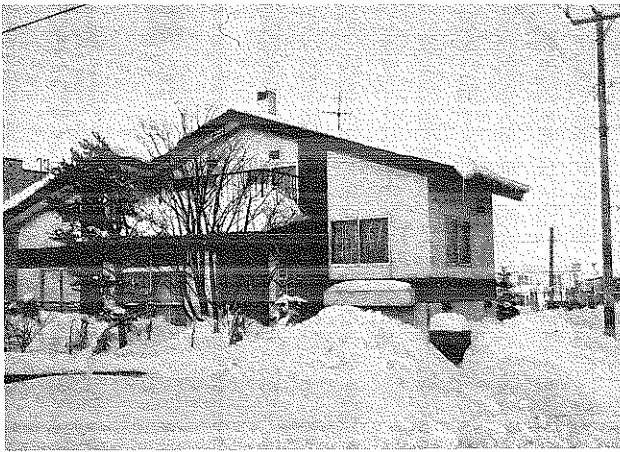
12

店舗建物の『権利譲渡契約』を締結したところ、オーナーから転貸禁止の物件である旨通告された。契約を解除したいのだが、相手方当事者（オーナーからの賃借人）、仲介した業者とも、この取引は『転貸』ではないと言わばかりで、手付金などを返還してくれない。

手付に関するもの

13

業者売主。宅地を購入し、手付金百万円を二分割で支払った。白紙解除できる



14

事由が発生したが、業者は、最初に受領した分しか返還しないと云っている。
業者媒介。中古マンションを購入し、手付金を支払ったが、家族が取引に反対しているため、手付金を放棄して契約を解除したい。業者は、違約金を払えと言っている。

15

業者媒介。戸建住宅の賃貸借で、貸主は、正式契約の日に当方の必要書類が揃っていないことを理由に契約しないと云う。業者は、支払い済の手付金などについて、返還請求できないと言っているが、取戻せないだろうか。

ローンに関するもの

16

業者売主。建売住宅を購入したが、ローンが一部不成立となった。業者は他の金融機関を利用せよと言ひ、白紙解除に応じない。

17

業者は売主の代理。建売住宅を購入したが、親族の借金の保証人になっていた関係で、この取り立てにあひ、ローンが組めない。業者は違約金を払えと言っている。

18

業者売主。自宅の売却代金とローンで購入資金を調達する予定であった。売りの契約も成約の見通しがたち、ローンも

19

内諾を得たが、勤務先が倒産したため、融資金の返済ができそうもない。手付金を返還してもらえだろうか。

業者売主。宅地を購入するにあたり、業者からローンの斡旋をうけた。その説明の際には、返済額が3年目から増額されるとは聞かなかった。

報酬・費用に関するもの

20

業者媒介。自己所有地の売りの媒介を依頼した業者から、取引価格の6%相当額の報酬を請求され支払った。超過分を返還してほしい。（業者は返還した。）

21

業者媒介。紹介してもらった売主と取引価額の点で折り合いがつかず、いったんは不調となった。その後、自主交渉で成約の見込みとなったところ、業者から報酬を請求された。応じなければならぬか。ただし、業者は無免許である。

22

媒介業者からの申立て。建設業者からマンション用地の斡旋を求められたので適当な物件を紹介した。その後、しばらく連絡がなかったが、地主と直接取引をしていることがわかった。

23

業者媒介。住宅ローンの返済が厳しいので、自宅を売却することにした。その後ローンの借換えで返済の見通しがつい

たので、媒介契約を解除すると言ったところ業者から費用償還請求を受けた。(成約目前であつたらしい。)

24

業者媒介。自己所有地の売りの媒介を依頼した業者から、事前説明なしに『調査料』として十万円を請求され、支払った。後で考えてみると、このような費用を負担する必要があるのかどうか疑問である。(業者は全額を返還した。)

25

業者媒介。戸建住宅を購入するにあたり、業者がローンを斡旋するというので依頼したが、後になって『ローン斡旋料』を請求された。支払う必要があるのか。

物件の不具合等に関するもの

26

業者売主。建売住宅を購入したが、幼児がいるため、玄関屋根からの落雪が不安である。施工しなおしてもらえないだろうか。

27

業者売主。新築マンションを購入したが、窓サッシの取りつけが悪く、風が吹き込む。業者は取替えをしないと云っているが、他の購入者からも同様の苦情が出ており、一部には応じているらしい。

28

業者売主。業者による中古住宅の買取り転売であるが、入居後、土台が陥没し建物が傾いた。業者に連絡したところ、

29

調査にきただけで、修補してくれない。業者売主。購入した土地が泥炭地で、建物の不等沈下が発生した。地盤の補強工事をしてほしい。

30

業者売主。建売住宅を購入したが、入居直後から外壁が剥がれ落ちて、たびたび修補してもらった。2年経過したところ、業者は「アフターサービスの期間は終わった。」として、修補請求に感じなくなってしまう。責任を問えないだろうか。

その他

31

チラシ広告を見て、業者に現地案内をしてもらったところ、広告内容と違っていた。業者を取り締まってほしい。

32

業者売主。マンション買受けの申込みをし、証拠金3万円を支払った。4日後に申込みを撤回したところ、業者は、社内規定で証拠金の返還には応じられないという。

33

業者売主。マンションを購入したが、白紙解除したい。自宅で契約したので、クーリングオフが可能だと思うのだが。

34

業者売主。業者に勧められて投資目的で土地を購入した。売却を希望するたびに代替物件を買われるなどして、結局

35

支払われるばかりである。業者を取り締まってほしい。

36

業者売主。「税金がかからないようにしてやる。」と言われて宅地を購入したがやはり脱税はまずいと思うので、契約を解除したい。

37

業者は売主の代理。宅地を購入するにあたり、実測面積に基づいて価額を決定したが、後日、境界石がずれていることがわかった。(再度測量して、清算した。)

(取りまとめ 調査研究部研究員小笠原尚弘)

