

最近の紛争相談票から

■神奈川県(昭和六十一年度上期)分

今回の事例は、地価上昇に伴う消費者の買い焦りもあってか、買主都合解約及びロートン特約条項解約に原因するものが多く、その約半分が業者の営業姿勢に問題なしと言えない事例である。また、履行遅延の申し出も多いが、半数は業者の経営不振に起因している。

一 買主都合での解約に関するもの

〈手附放棄〉

1 業者売主。手附と中間金を支払った後、家族が急病になったので、解約を申し入れたが、まったく応じない。

県の指導により、手附放棄で解約した。業者売主。手附を支払ったが、代金の支払いが困難であり、また近日中に転勤の可能性もあるので、解約したい。

2 フリープランであり、すでに業者側に履行の着手があるから、解約はむずかしいところであるが、建築確認前の契約など、業法違反もあるので、県の指導により、手附放棄で解約した。

3 業者売主。契約し、手附を支払ったが、解約したい。

物件は戸建て中古であり、現地に案内したのが夜間で、雨戸も開けなかった点は、多少問題かもしれないが、解約の理由はまったくの自己都合である。

4 県の指導により手附放棄で解約。業者売主。手附一〇〇万円を支払ったが、解約したい。

相談者は騒音がひどいとか日当たりが悪いなどといったが、県は手附放棄しかないと指導した。ただ、県は業者をも指導した結果、業者は一〇万円だけ相談者に返還した。

5 業者売主。契約後、買主の自己都合で解約したい。手附二三〇万円の半額でも返してほしい。

業者に違反はないが、県の指導により一三〇万円だけ放棄ということになった。業者売主と仲介。契約し、手附を支払ったが、解約したい。

6 県の指導により手附放棄で解約された。なお、報酬は最高限度額の約定であったが、その半額弱とされた。

7 業者仲介。土地の購入契約を締結し、

手附を支払った後、法地が多いのが気になって、手附放棄で解約することとし、業者に申し入れた。ところが業者はあと五〇万円もってこいなどという。業者の報酬は、すでに全額を支払っている。

業者の弁明によれば、五〇万円を請求したおぼえはない。

県の指導により、手附放棄で解約になり、また、報酬の半額を業者が相談者に返却した。

8 業者売主。物件は千葉県原野で、五〇坪八〇〇万円だから、あまり資産価値はなさそうである。手附五万円と中間金一九五万円を支払ったが、解約したい。

業者はすでに仮登記をしているので、履行の着手があるから、本来ならば手附放棄による解約はできないが、県の指導により、手附を放棄し、かつ、仮登記等費用四〇万円を相談者が負担して、解約された。

〈白紙解約〉

9 業者売主。手附と中間金を支払った後、解約を申し出たが、交渉に応じない。

県の指導により、白紙解約になった。なお、本来ならば手附放棄とするところであるが、手附は五千円に過ぎない。

10 業者売主と仲介。いちおう物件が気に

いり、買うことにしたが、今日はお金がないといったところ、契約書を三日後の日付にし、その日までに手附を持ってきてくれといわれたので、契約書に印を押した。しかし、家族と話し合った結果、場所も不便なので、買うのをやめることとしたが、売主も仲介業者も解約に応じてくれない。

11 県の指導により白紙解約になった。

業者売主と仲介。フリープランによる土地付き建物の購入契約をした後、建築材料について尋ねたところ、「つべこべいうならやめろ」といわれた。信頼できず、解約したい。

業者も「あの買主は口うるさく、顔を見るのもいやだ」といっている。

12 県の指導により白紙解約。

業者売主。セールスマンが自宅に来て、千葉県の土地を一日がかりで案内した後、業者の事務所まで夜中まで説得され、やむなく契約書に印を押し、手附を支払った。しかし、はじめから買うつもりのない土地なので、解約したい。

13 県の指導により白紙解約。

業者売主。買主はひとり暮らしの老人。物件は静岡県の原野であり、四二坪で三四一万円だから、一種の原野商法である

う。六八万円の手附を支払ったが、解約したい。

14 県の指導により、白紙解約。

業者売主。申込金を支払った後、よく現地を見てみたところ、のり地が多いので、買うのをやめるといったが、申込金を返してくれない。

15 県の指導により返還された。なお、業者の領収証には手附と書いてあった。

業者売主。申込金二万円を支払った後、解約の申し出をしたところ、契約時に約束した手附二一三万円を支払えといわれた。

16 県の指導により白紙解約。

業者仲介。違反建築である旨を業者から説明され、承知のうえで買ったが、やはり買うのをやめたい。

業者によれば、買主の不信行為により、売主の買いかえが進まず、別のトラブルになっている。

17 県の指導により、相談者は申し立てを取り下げた。

二 ローン特約条項に関するもの

業者仲介。手附と中間金を支払った後、ローンが成立しなくなったので、契約書どおり白紙解約するといったところ、ほ

かの物件を勧めるばかりで、解約に応じない。

18 県の指導により、白紙解約。

業者売主と仲介。予定したローン借入先のうち、一箇所が不成立になったので、解約を申し出たが、別の所を聞いてみるからといって、解約にに応じてくれない。

19 県の指導により白紙解約。

業者仲介。公庫から八八〇万円を借りられると業者が説明したが、七二〇万円しか借りられないので、解約したい。

20 県の指導により白紙解約

業者売主。相談者の手落ちで社内融資が受けられなくなったので、手附放棄で解約すると業者に通知したが、応じてくれない。

21 県の指導により、手附放棄で解約。

業者仲介。住宅ローンを利率七・〇二%で信用金庫に申し込んだところ、不成立になったので、白紙解約を業者に申し入れた。ところが、業者は同じ信用金庫に利率七・五%で申し込み、ローンを成立させてしまった。(代理権がどうなっていたのか不明。)

県の指導により相談者は利率七・五%で納得し、契約を続けることとなった。

三 物件の不具合に関するもの

＜重要事項説明の相違＞

22 業者仲介。売主も業者らしい。重要事項説明では私道に接していることになっているが、実際はブロック塀で閉鎖されている。塀を取りのぞくというので契約したが、約束を守らず、私道所有者が通行を承諾しないのだからしかたがないなどといっている。解約したい。

23 県の指導により、白紙解約になった。業者売主と仲介。手附と中間金を支払ったが、盛土の高さが重要事項説明では三〇センチだったのに実際は一メートルをこえるし、書類では道路幅二・九メートルなのに車がやっと通れる幅員しかない。解約したいが、交渉に応じてくれない。

24 県が、建築確認前の契約、前金保全措置義務違反などを指摘し、指導した結果、手附五〇万円のうち一〇万円だけ放棄して解約された。業者売主と仲介。引渡時に、排水は下水道の本管につながっているという説明であったが、屋敷内に穴を掘って吸いこみ式となっている。解約したい。県の指導により白紙解約。

25

業者売主と仲介。契約書では屋根は洋型セメント瓦葺となっていたが、引渡後一年以上たってから、スレート瓦葺であることに気がついた。

県の指導により、契約書通りの屋根に取り替えた。

26

業者仲介。アパートの賃借を申し込み、前納家賃を支払ったが、その後、火災保険料とクリーナ（部屋の消毒）代を請求され、それならば賃借をやめるといったところ、前納家賃を返してくれない。

業者の弁明によれば、火災保険も消毒も強制されるものではなく、相談者の聞きまちがいのうといっている。

27

県の指導により、白紙解約。

業者売主と仲介。建築請負を停止条件とする土地売買契約を締結し、手附と中間金を支払ったが、毎月の代金支払い額が約束の一六万円ではなく二三万円となっているし、建築基準法の関係で擁壁の工事や建坪の削減が必要だなどといわれた。解約したい。

28

県の指導により、白紙解約。

業者売主。物件は新築戸建て。登記・引渡を終わっているが、擁壁の向う側に空洞がある。近所の人の話では防空壕の跡地だとのことである。

29

県で市役所に問い合わせたところ、危険はないことがわかった。

業者買主。業者から私道部分は買わないといわれ、困っている。契約は坪いくらかというかたちらしく、相談者は私道部分も同じ単価だといっているようである。

30

県の指導により、本体宅地部分の半額の単価で買うことを合意。

＜過去の契約分＞

業者売主。物件は戸建て新築。価格は三九九〇万円。購入は六年前だが、最近になって土台が沈み、戸の開閉ができなくなった。

県の指導により、業者が四〇万円を支払って和解。

31

業者売主だが、廃業している。仲介業者が二人。相談者は一三年前に新規造成宅地を四六〇万円で購入したが、購入直後に接道義務違反であることがわかった。

県の指導により、二人の仲介業者が合わせて三〇〇万円を損害賠償として支払い、解決した。

32

業者売主。物件は新築建売りで、購入は八年前で、価格は一八五〇万円。契約のときは通路があったのに、引渡のときは隣家で駐車場をつくって通路がなくな

っていた。別に細い公道に接しているらしい。

このたび相談者が家を建て替えようとしたが、確認がおりないので、相談にきたものである。

業者は新築当時に確認を得るため一時的に隣地を借用したのだと自白している。

県の指導により、業者が二五八〇万円で購入した。

業者売主と仲介。購入は七年前で、価格は二九八〇万円。最近になって売却しようとしたところ、接道義務違反であることがわかった。

売主業者は、販売時には確かに四メートルあったのに、隣地所有者が擁壁を積み直したときに、私道部分にはみ出したのだろうといっている。

県の指導により、売主業者が三一五〇万円で購入した。

四 履行の遅延に関するもの

34 業者の経営不振

建設業らしい。請負代金の大部分を支払ったが、完成直前になって、業者が倒産してしまった。

県で指導したところ、下請業者に誠意

があり、残額を相談者から下請業者に支払って、完成建物の引渡を受けた。

業者売主と二人の仲介。宅地を買ったが、接道義務違反である。売主業者が道路位置指定の申請中に倒産したらしい。

県の指導により、買主が五〇万円、二人の仲介業者がそれぞれ三〇万円ずつを負担して、私道の舗装を行い、道路位置の指定を受けることができた。

業者売主と仲介。手附と中間金を支払ったが、引渡期日が来たのに、抵当権が抹消されていない。

県の指導により白紙解約。なお、売主業者はその後間もなく倒産した。

業者売主。手附と中間金を支払ったが、抵当権がついたままであり、相談者から残金を支払う旨の申し入れをしているのに、抹消してくれない。

県の指導により、三ヵ月後に抹消された。なお、業者は資金繰りが苦しかったようである。

業者買主。契約を締結し、手附を受領したが、引渡期日になっても残金を支払ってくれない。

業者の資金繰りが苦しかったようである。県の指導により、期日から一ヵ月ほど遅れて残金が支払われ、取引が終了し

た。

業者仲介。申込金を業者に渡した後、売主の都合で契約に至らなかった。それなのに業者は申込金を返してくれない。

業者は一時的に使いこんでしまったのだといっており、県の指導により返却した。

39 業者仲介

39

業者仲介。相談者は店舗の借主。賃貸借契約を終了させるに当たり、職人に頼んで店舗をきれいにし、業者立ち合いのうえで明け渡したのに、敷金を返してくれない。

県の指導により、返還された。

41

業者売主と仲介。引渡予定日をすでに過ぎているのに、まだ工事をしている

県の指導により、遅延した期間中の相談者の家賃を業者が負担した。

42

なお、工事は一ヵ月ほど遅れて完成した。

業者売主。手附を支払ったが、引渡予定日の二日前になっても、貸借人が退去しない。業者の手落ちではあるが、故意ではなかったようである。

県の指導により、一月ほどおくれで賃借人が退去した。

43

業者売主。物件は未完成戸建て。手附を支払って契約し、七ヵ月ほど経過したが、

業者から引渡がだいぶ遅れるという連絡を受けた。なお、原因は業者の資金繰りが工事の技術上のものか不明。

県の指導により、引渡を当初予定日より九ヵ月ほど遅らせる旨の合意がなされた。

44

業者買主。相談者は買換え。業者に下取りしてもらったが、名義がいつまでもそのままなので、税金もかかるし、抵当権を抹消するという約束も守ってくれないので、ローンの返済がどうなっているのか心配である。

県で指導したところ、間もなく転売できた。なお、その間のローン返済金の支払いは、すべて業者が行っていた。

五 媒介に関するもの

45

業者仲介。相談者は業者の紹介した物件が気に入ったので、六〇万円ほど値引きをしてくれれば買うといったところ、業者は現金を売主にちらかせる必要があるというので、五〇万円を業者に渡した。その後業者から連絡があり、売主は値引きをしないので、別の物件を紹介するといつて、五〇万円を返してくれない。

46

県の指導により返金された。
業者仲介。別の業者に依頼している旨

を告げて、仲介を依頼したところ、なにも説明しないで専任媒介契約書に印を押させたらしい。後に別の業者を通じて契約したところ、違約金を請求された。

県の指導により、業者は請求を取り下げた。

47

業者仲介。相談者はマンションの借主。業者の説明では家賃は五万二千円とのことであったが、入居後に家主から家賃は六万二千円だといわれた。家主と業者が口頭で連絡したため、いいまちがい聞きまちがいがあつたらしい。

県の指導により、一年間だけ五万二千円ということで解決。

48

業者仲介。物件は中古戸建て。業者は公営水道を引くとか、壁をぬりかえるなどといっていたが、約束を守ってくれない。

業者の弁明によれば、使用人がかつてに約束してしまったものである。

県の指導により、約束を文書で確認させた。

49

業者仲介。相談者はアパートの家主。業者には入居者をさがすよう頼んだだけなのに、かつてに相談者の代理人として賃貸借契約書を作成し、入居させてしまった。

なお、この賃借人はアル中気味のようで、多少の問題のある入居者らしい。

県の指導により、業者はこの入居者を退去させた。引越料を業者が負担したかもしれない。

六 事前相談

50

業者買主と仲介。銀行ローンが可能という説明だったが、相談者の勤務年数が短いので借りられないことがわかった。物件は気に入っているもので、何とかならないか。

県の指導により、利率は少し高いが、ローン会社から借りることになった。

51

業者仲介。相談者は買いかえ。買い物件の手附を支払ったが、専任媒介契約なのに売り物件がなかなか売れないので、困っている。

業者はあらかじめ相談者に対し、買いかえとして総合的な仲介をするつもりがない旨を申し渡し、売り物件と買い物件を関連づけないことを約束せたらしい。相談者は買いをあきらめることとし、手附を放棄するとともに、買いの報酬の半額を支払った。

52

業者売主で相談者の物件の下取りもしている。下取物件に下取価格を上回る抵

当権がついているが、この差額が工面できず困っている。

二カ月はどたつてから、相談者は差額の工面がつき、売買代金とあわせて債務を弁済、抵当権を抹消した。

業者に直接の業法違反はないようだが、県は業者に対し、買換え物件の取り扱いに慎重に行うよう指導した。

業者売主と仲介。手附を支払った後、売主の都合により手附倍返して解約になった。報酬額が納得できない。

県の指導により約定報酬額である最高限度額の半分とした。

紛争ではないようである。業者仲介で住宅ローンを申し込んでいたが、かりにローンがついたのに解約しようとするほどのような負担が必要であるか。

県は、手附放棄と報酬の半額の負担が必要であると指導した。

その後、ローンがつき、登記と引渡しが完了したとのことである。

神奈川県紛争相談票は、今までの千葉県および北海道の分とは整理の方法が少し違って、最初の受付のときに記入するのでなく、事案の解決後に記入しておられるようです。そのため、その事案がどのように解決されたかという結果まで明記されています。

もう七、八年も前になるであろうか、ひょんなことで—今から思えばモルモットにされたような気もするが—某大病院に入院して心臓の精密検査を受けたことがある。

この検査は、心臓血管造影検査といって、太腿部や上腕部の血管を切断し、そこからカテーテルという細い管を血管に通して心臓の中に入れ、このカテーテルにヨード化合物を圧力により急速に注入すると、心臓の血液の

専門家と素人

東 喜代司



流れ方がみられ、これによって、心臓の中の異常な交通の場所や血管の狭くなっている部分などがわかる検査である。

ところで、医療行為は診療契約に基づき行われるものであり、患者には、一般にその医療行為を受けるかどうか決める権利（患者の自己決定権）があるとされている。そして、この自己決定権を誤りなく行使することができると、その治療や検査の必要性、緊急

性、その処置をすることによるメリットや危険性等を、医師は、あらかじめ患者に説明する義務があるとされている。これについては、専門的職業に従事する者と素人との契約の場合には、当事者間の専門的知識の格差を考慮して、前者に情報提供、告知・説明義務があるとも説かれる。これらは、宅建業者と一般の購入者等との関係においても、同様のことがいえよう。

私の場合も、医師から検査について詳しい説明があった。その後、事故率は千分の一（当時）で危険であるが、検査はぜひやっておいた方がよいという。確率的にはかなり高い危険率である。

このような場合、自己決定権を行使して諾否を決めると言われても、現実問題として極めて困難である。結局、専門家である医師を信頼して検査を受けることにした。

検査は、私の場合太腿部の血管から行われ、手術室で三時間余もかかり、苦しい思いをしたが、無事終了、結果も特に異常なしのこととであった。

専門家と素人との契約関係には、素人の専門家に対する信頼がその根底にあり、それだけに、それが裏切られた場合のトラブルには、理屈ぬきで根が深いような気がする。

（調査研究部長）