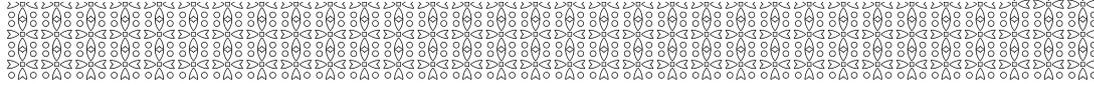
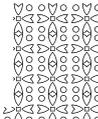


平成 26 年度の紛争事例から



◇ 相談内容

◆ 都府県による調査、聴取内容、解決結果

調査研究部

平成26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2,145件（このうち宅地建物取引業所管部の本局・本課で取り扱われたものは1,449件）となっています（RETIO 99号 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、兵庫県の1都1府5県からお送りいただいた資料に基づいて、その主要内容を要約して掲載します。

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充分留意の上、今後の業務に当たっていただければ幸いです。

I 売買に関するもの

1 重要事項の調査・説明の不備

1

売主業者（重要事項説明書記載不備等）

◇ 買主は、平成22年10月、売主業者Zから土地を購入し、手付金をZに支払った。また、平成23年2月、開発申請費用をZに支払い、さらに、平成23年9月、Zから給水負担金の支払いを請求されたが、突然の請

求だったためこの時は支払えなかった。この頃からお金の請求以外、Zからの連絡が来なくなった。

平成24年8月、Zから業者Aを紹介され、土地売買契約をZとの契約からAとの契約にすると言われたが、Zに支払った開発申請費用が測量士に支払われていないことが判明したため、Zを訴えようかという話になったが、暴力団関係者とかかわりがあるようなので騒がないほうがよいと判断した。

同年同月、Aは当該土地売買契約について、Zから譲渡担保を原因として土地所有権を取得した。

平成24年12月、買主は売主業者Aと新たに土地売買契約を締結し、併せて建築請負契約を締結した。平成26年2月、買主は総支払額が高額になることや家庭内の事情により解約したい旨をAに伝えたが、担当者不在のため後で連絡すると言ったきり連絡がなかった。このため、買主から、Zと連絡がつかないためAから手付金を返してもらいたいとの相談が県に寄せられ、県でZについて確認したところ、宅建業の免許を持っていなかったことが判明した。

◆ Aに事情を聴いたところ、Zとは知人を通じて知り合い、その時は宅建業者としており、現在では連絡が取れなくなってしまったと述べた。

手付金返還は、Aとして受け取っていない

いことから返還に応じられないとの従来からの主張のままで平行線を辿ったが、早期解決を望む買主の意向があり、手付金放棄による契約解除となった。

この契約における重要事項の説明書面において、代金、交換差金及び借賃以外に受領される金銭の額及び当該金額の授受の目的、損害賠償額の予定又は違約金に関する事項、支払金又は預り金の保全措置の概要及び金銭の賃借に関する事項について記載されていなかった。また、同取引における法第37条書面において、代金又は交換差金の額並びに支払の時期及び方法、宅地の引渡し時期及び移転登記の申請時期の記載がされていなかった。

重要事項説明書及び法第37条書面の記載不備については、過去5年以内に処分歴がないことから、Aを文書勧告とした。

2

売主業者・媒介業者（排水施設の整備状況に係る説明不備）

◇ 買主は、住宅を建築する目的で売主業者Aとの間で土地売買契約を締結した。

当該契約は業者B（売主側媒介）及び業者C（買主側媒介）がそれぞれ媒介を行ったが、主としてBが重要事項説明書を作成し、排水施設の整備状況欄には、汚水、雑排水ともに直ちに利用可能な施設として「浄化槽（個別）」と記載され、A及びCもその内容を確認していた。

しかし、当該地に浄化槽を設置する場合、排水経路は前面道路（私道）から途中私有地を経由しており、実際にはこれら関係者の同意が必要であることが物件引渡後に判明した。

結果的に関係者の同意は得られず、買主

は当該地に浄化槽を設置して住宅を建築することが困難になったことから紛争となり、県に苦情を申し立てた。

◆ 業者3者に事情を聴いたところ、市への問合せにより浄化槽による処理区域であることを確認したが、排水経路や関係者の同意が必要なことなど詳細な調査を行っていないことが判明した。

重要事項説明書の記載内容と事実の相違により、買主は契約の目的を達成することが困難となったため、業者3者を指示処分とした。

3

媒介業者（撤去すべき建物の面積記載不備）

◇ 買主と売主は、媒介業者を介して、土地の売買契約を締結した。当該土地には契約時点で建物等が存在しており、売買契約では買主がその建物を撤去し更地とする条件がついていた。しかし、広告・重要事項説明書・契約書等の書類ごとに、買主が撤去すべき建物の面積が異なっており、買主が負担する金額が不明確であったため、買主は県へ苦情を申し立てた。

◆ 業者に事情を聴いたところ、以下のような経緯があった。

① 広告に掲載した面積等

当初、売主は業者に建物付き土地としての売却を依頼したため、建物付き土地の売却について広告を出し、購入者を募った。

② 重要事項説明書等に記載された面積等

買主は①の広告を見て業者に連絡をし、買主は建物等を購入後に取り壊す代わりに売買価格を安くして欲しい旨を申し出た。売主（及び媒介業者）はこの申し出を了承した。この合意に合わせ、業者は重要事項説明書等を土地（更地）の売買として書類

作成を行った。

③ 解体工事の見積書に記載された面積等

業者は撤去費用の概算（上限）額を出すため、敷地内すべての建物を解体・撤去する場合の費用について解体業者に見積書を出させた。その際、浄化槽や古井戸等も撤去するものとして見積もっていた（②にはこれらを含んでいなかった）。

また、登記簿における建物面積と固定資産税評価額通知書における建物面積がそれぞれ異なっていることも、買主が混乱する一因となっていた。

業者は、それぞれの書類に記載された面積が違っているという事情は、買主に口頭で説明していると主張したが、実際に必要な解体面積等を明確に示している書類は確認できなかった。県は、建物を撤去する条件を付けたとしても、取引時点で建物が存在していたのであれば、その建物についての重要事項説明等も必要であったとして、これらのことを業者に説明をし、業者を口頭注意とした。

4

売主業者（重要事項説明の不履行等）

◇ 買主は、平成25年10月、売主業者と土地建物の売買契約を締結したが、重要事項説明書及び売買契約書に取引主任者の記名押印がなく、また、取引主任者から重要事項説明を受けていないとして、県に苦情を申し立てた。

◆ 業者に事情を聴いたところ、土地建物の売買契約に係る重要事項説明において、取引主任者に説明させなかったこと及び重要事項説明書及び売買契約書に取引主任者の記名押印をさせなかったことを認めた。

業者を7日間の業務停止及び指示処分と

した。

5

媒介業者（擁壁の越境についての説明義務）

◇ 買主は、宅地を購入するため、媒介業者から重要事項説明を受けて売主と売買契約を締結した。その後、買主は住宅を建築し、入居後、隣地所有者より、境界上にある擁壁（築26年）は隣地所有者の土地側に倒れかかって越境していると知らされた。買主は、擁壁上の問題は重要事項説明では何ら説明がなかったとして、業者に苦情を伝え、擁壁の経過観察に係る費用負担を要求するとともに、県へ相談に訪れた。

◆ 業者に事情を聴いたところ、高さ3mの擁壁の上端が隣地に最大15mm越境していることに気付いたのは、当該宅地の売買契約に従い、契約後に測量した時点であって、重要事項説明時点で判明してはいなかった。なお、擁壁の越境の判明後に買主は住宅を建築している。

県は、擁壁の上方が僅か15mm傾いている（根元は越境していない）点は業者も売買契約後の測量調査で初めて知った事項であり、測量を専門としていない業者に把握可能な事項ではなく、業者が擁壁の越境について重要事項説明時に把握しているべき状況とは言えないし、また、業者の重要事項説明に不備はなかったとして、その旨を買主に回答したところ、買主は了解した。

6

媒介業者（重要事項説明の不履行）

◇ 売主、買主間の土地売買において、業者A（売主側媒介）が作成した重要事項説明書（案）及び契約書（案）を業者B（買主

側媒介)を通じて買主に渡した。約2週間後、A及びBが重要事項説明及び契約締結のため、Bの事務所に集合し買主の到着を待ったが、買主は20分経過しても現れず、買主はBに「多忙であり同席できない。自宅に行ってくれば家族に押印させるように連絡する」と電話で指示してきた。そのためA及びBは買主の自宅に行き、買主の妻から重要事項説明書と契約書に署名押印を受けた。

契約後、買主は固定資産税の評価額(1,600万円)と比較して売買価格(2,500万円)が高額だと主張し、売主に売買価格の変更を要求したが断られ、契約の一方的な解除を主張した。このため、売主は買主に対し違約金(250万円)の支払いを請求し、買主が応じないため債務不履行による損害賠償請求訴訟を提起した。買主は売主側の訴訟取り下げを図るため、AもBも重要事項説明をしていないと県に苦情を申し立てた。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、Bは事前に買主に重要事項説明書(案)を手渡しており、(情報提供の意味で)十分に物件について説明済みであり、説明不備はないと主張した。

その後、買主が控訴審で敗訴し、A及びBは買主に押印を求めただけで重要事項の説明は行っていなかったことが明らかになった。このため県はA及びBに重要事項説明義務違反があると判断した。ただし、今回は重要事項説明書(案)を事前に渡し、買主は内容を把握できたこと、また過去5年以内に処分歴がないことから、A及びBを文書勧告とした(なお文書勧告後の上告審でも買主は敗訴)。

2 媒介契約・媒介報酬

7

媒介業者(超過報酬等)

- ◇ 買主は平成27年2月、中古マンションの売買契約を締結した際に、媒介業者から仲介手数料のほかに事務取扱手数料95,000円を求められ支払った。後日、内容について尋ねると「物件の調査費用、契約書作成代、謄本の取得、契約後の手続き等当社規定にて算出した経費」であるとメールで回答があった。買主は、当該経費は媒介報酬に含まれるものであって請求は不当なものではないかと、県に返金を促してほしいと相談に訪れた。さらに、買主は、業者のインターネット広告に「手数料が50% OFF」と記載があることに対し、業者からは当社規定の対象外であると説明され減額を受けられなかったが、対象となる条件は示されず、媒介手数料の上限額を支払う旨の支払約定書に記名押印したのでやむを得ないが、広告に問題はないのかと苦情を申し立てた。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、事務取扱手数料について、媒介業務においてコストのかかるものは報酬のほかに受領してよいと聞いていたため受領したものであり、違法性があったとの認識はなかったと弁明した。また、インターネット広告において、減額対象の条件記載の不足の事実を認めた。

さらに、調査の中で、買主に対して媒介契約書の不交付が判明した。

その後、県の指導に従い、直ちに事務取扱手数料全額を返金し、インターネット広告の是正を行ったことを考慮し、業者を文書勧告とした。

8

媒介業者（超過報酬）

◇ 買主は、平成23年10月、業者の媒介により土地の売買契約を締結した。この取引において、業者は買主より、告示に定める報酬の上限額となる媒介報酬を受領しているにもかかわらず、別途不動産調査費を請求し受領した。

一年後、買主が、当該物件を売却しようとしたところ、媒介を依頼した業者Zから別途不動産調査費を徴収したことは問題であるとの話を受け、県に苦情を申し立てた。

◆ 業者に事情を聴いたところ、不動産調査費の内訳とは役所発行書類の手数料及び交通費を請求したものであり、媒介報酬に含めるべき費用との認識がなかったため受領したと弁明したが、事実を認めた。

なお、業者は、県が当該事実を覚知するまでに、既に買主に不動産調査費を返還していたため、違反状態が是正されていることを考慮し、業者を指示処分とした。

3 債務不履行等

9

売主業者（不当な履行遅延・瑕疵担保責任の特約）

◇ 買主は、平成26年5月、売主業者から、投資用マンションの1室を購入する売買契約を締結した。しかし、同年7月の履行期日経過後、再三の催告にもかかわらず、当該物件に係る抵当権の抹消、引渡し及び所有権移転登記手続きが行われなかったため、買主が、相談に訪れた。なお、この相談の約半月後、売主業者は抵当権の抹消登記のみを行った。

◆ 業者に事情を聴いたところ、借入金の返

済ができず抵当権が抹消できなかったが、その後、債務の整理ができたところ、買主から契約解除通知の内容証明郵便が届いたため、抵当権抹消登記のみを行ったと説明した。また、この契約書には、瑕疵担保責任の対象範囲を限定し、瑕疵が発見されても契約解除や損害賠償請求ができない旨の特約が設けられていたが、媒介業者が作成した契約書をよく確認せず、気付かないまま契約してしまったと弁明した。

業者に事情を聴いた数日後、買主は、売主業者との間で、この契約の合意解除による和解を成立させ、50万円の損害金を受領した。

上記事実を踏まえ、所有権移転・引渡し・登記手続きの不当な履行遅延について、売主業者を22日間の業務停止処分とし、瑕疵担保責任についての特約の制限違反については、指示処分とした。

なお、当該特約のある売買契約書を作成した媒介業者に対しては、法第65条第1項第2号の取引の公正を害する行為に該当するとして、媒介業者を文書勧告とした。

4 広告等

10

売主業者（広告の開始時期の制限）

◇ 相談者は、平成26年6月、業者から、新築戸建て分譲住宅の売買について勧誘を受け、当該物件の所在、規模、形質、現在の用途、現在の環境、現在の交通その他の利便、代金の額、代金に関する金銭の貸借のあっせん等広告における表示項目が記載された物件資料を受け取った。なお、当該資料に取引態様の別の記載はなかった。

しかし、相談者は、当該資料を受け取ったときには、まだ当該物件の建築確認がな

かったことが分かり、業法違反の疑いを抱き、相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、当該資料は、営業担当者が相談者への説明用資料として作成したもので、広告物ではないと主張していたが、建築確認済証の交付後は広告物として頒布・掲載を予定していたため、不用意に作成途中の資料を交付したことは反省していると述べた。

当該資料が不特定多数の者に頒布され、又は、不特定多数の者が閲覧できる形で広告として掲載された事実は確認できなかった。ただ、当該資料は、後日広告物として頒布又は掲載予定のものであり、外観上は広告物と区別できないものであることから、当該資料を当該物件の建築確認の前に、購入申込者等の多数の者に交付している可能性があり、広告開始時期の制限違反について疑義が生じていた。加えて、広告における取引態様の明示義務違反の疑義も生じていた。

上記事実を踏まえ、今後このような疑義を生じさせないように、物件資料等の情報の管理に十分に注意するよう、業者を文書勧告とした。

11

媒介業者（取引できない物件の広告）

- ◇ 相談者は、自分が所有し居住しているマンションの1室が、インターネット広告サイトで勝手に売りに出されていることを購入希望者からの問合せで知った。相談者本人は、この物件を売るつもりがないにもかかわらず、その後も複数の購入希望者から問合せを受け迷惑しているとして、相談に訪れた。なお、その広告には、晴れた日には富士山がよく見えて眺望がよい旨の記載

があるが、事実とは相違している内容であると相談者本人は述べている。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、事実を認めた上で、広告サイトに部屋番号を間違えて入力したと説明した。ただ、眺望の点には偽りはないと主張した。その上で、すでに相談者に謝罪しているが、金銭賠償の点で話し合いが平行線となっており、今後も誠意をもって謝罪と説明をしていくと報告した。

これらの事情を斟酌して、業者を文書勧告とした。

12

媒介業者（取引の公正を害する行為）

- ◇ 土地建物所有者は、媒介の依頼をしていないにもかかわらず、業者がインターネットに当該物件の広告を掲載しており、おとり広告ではないかと苦情を申し立てた。
 - ◆ 業者に事情を聞いたところ、「当該物件の所有者と他の土地について売買契約を締結している者から、当該物件の所有者が、当該物件の売却を希望していると当社に売却の依頼があり、その話を信用していました。」と述べ、広告掲載時に当該物件の所有者からの売却依頼の意思について、十分な確認を行わないまま、取引できる物件として広告したことを認めた。
- 業者を文書勧告とした。

5 その他

13

媒介業者（取引の公正を害する行為）

- ◇ 平成26年5月、売主は自己所有アパートの売却を業者A（売主側媒介）の店長に相談し、同日、Aと専任媒介契約を結んだ。

店長から「投資物件として売却すれば比較的高額で売れる可能性があり、当社にはノウハウがある。」と説明された。

平成26年6月、売主は、業者B（買主側媒介）の事務所で、買主と売買契約を締結後、AとA1（売主側媒介業者と経営者が同一の会社）の2社との間で業務委託料に関する契約書を締結した。この際、売主とAとの媒介契約は、業務委託料に関する契約に変更された。この業務委託料に関する契約書には、販売活動、役務、媒介の業務と記載があるだけであった。

平成26年6月（決済日）、売主はA及びA1にそれぞれ168万円ずつ支払ったが、媒介報酬という名目での支払いではなかった（売買代金は1,380万円、媒介報酬の限度額は511,920円である。）。平成26年8月、売主は、「業務委託料に関する契約は業法違反ではないか、1社分の168万円だけでも返してもらいたい。」と、県へ相談に訪れた。

◆ 売主の来庁と同日にAと店長が自主的に来庁した。

県は、Aに対し、「媒介業務と明確に区別できる業務委託でなくてはならない。」「紛争を自主解決すること。」を指導した。その後、平成26年8月、売主とAは和解した。

和解内容は①Aは業務委託料168万円を925,920円に変更し、差額754,080円を売主に返金する（A側媒介報酬511,920円+B側媒介報酬414,000円=925,920円）、②A1は受領した168万円を全額返金するというもの。

また、Aから「今後、業務委託契約という形態の取引はしないことを決定した。」との報告書が提出された。

その後、県はBを調査したところ、①AはBに手数料3%を支払う旨の広告をしており、②BはAから手数料として414,000

円を受領していたことが判明した。

県は、Aに超過報酬の疑いがあるため、法第72条報告徴取文書を送付したところ、Aの弁護士から、①媒介ではなく業務委託ではあるが、超過報酬の疑いがあるのであれば、念のため414,000円を売主に返還する。②穏便な処分を求める旨の嘆願書が県に提出された。

以上の経緯から、県は、売買契約締結の際、専任媒介契約から業務委託契約に変更された当該契約書には業務内容に関する記載がなく通常の媒介業務と明確に区分できないこと、また、実施業務や料金について売主にあらかじめ説明していなかったとして、これらのことは、業務に関し取引の公正を害する行為であり、法第65条第1項第2号に該当するとしたが、Aの和解による被害回復措置が合理的でかつ速やかな対応であったため、処分に至らないものとして、Aを文書勧告とした。

なお、A1については、168万円を全額返金したとして、不問とした。

14

代理業者（取引主任者以外の者による説明等）

◇ 買主は、売主業者が分譲する建築条件付き土地を、代理業者を介して購入する契約を締結した。また、建物はフリープランであるとの説明であったため、同時に建設工事請負契約を締結し、併せて手付金100万円を支払った。

その後、建物に係る設計の打合せを進めるが、フリープランと言いながら買主の意向はほとんど聞いてもらえなかったことから、買主は契約の白紙解除を申し出た。

これに対し、代理業者が手付金の返還に

応じなかったことから紛争となり、買主は県に苦情を申し立てた。

- ◆ 代理業者に事情を聴いたところ、本件契約に係る重要事項説明は取引主任者以外の者が行ったことが判明し、代理業者は建築条件付き土地売買に係る買主の理解が十分なまま同時に建設工事請負契約を締結させたことを認めた。

県の指摘に対し、代理業者は直ちに契約の白紙解除に応じ手付金を返還したことを斟酌し、代理業者を文書勧告とした。

15

売主（代理）業者（契約締結時期の制限等多数の違反）

- ◇ ①買主Aは、代理業者との間で土地建物を購入する契約を締結したが、その後、代理業者が実際の建物所有者（売主）であり、代金決済後速やかに引渡しが行われなかったことから紛争となり、Aは県に苦情を申し立てた。

②買主Bは、代理業者との間で土地建物を購入する契約を締結したが、その後、当該物件は競売物件であり、建物は特定行政庁から撤去を指示されている違反建築物であったことから紛争となり、Bは県に苦情を申し立てた。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、①建物については売主であり、建築基準法第6条第1項の確認を受ける前に契約を締結していたことを認めた。また、Aから手付金及び中間金として併せて売買代金の5%を超える1,400万円を受領したが、手付金等の保全措置を講じていなかったことを認めた。また、②Bに対し、対象の建物が特定行政庁から撤去を指示されている違反建築物であることを重要事項説明書に記載し、説明し

なかったことを認めた。

業者を30日間の業務停止処分とした。

16

買主業者（37条書面の不交付）

- ◇ 買主業者は、平成22年1月、売主の自宅敷地の一部を、分譲地の開発行為に伴う道路拡幅用地とするため、総額2,500万円で購入する売買契約を覚書で取り交わし、同日着手金200万円を支払った。引渡し及び残代金の支払いの期日が未確定だったため、同年6月末までに未払いの残代金800万円を所有権移転と同時に支払う旨の約定書を平成23年5月に交わした。しかし、所有権移転登記をした売主は、買主業者が期日経過後も支払いを履行しないため、相談に訪れた。その際、法第37条書面を交付していないことも判明した。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、この取引は、道路拡幅用地を市に提供するためのもので、宅地の売買ではないと反論し、残代金を含む金銭は、そもそも迷惑料や事業への協力の対価であって売買価格ではなく、工事に協力的でなかったから支払わなかったとも述べた。しかし、最終的には、この取引が宅地の売買であり、法第37条書面の不交付及び代金の一部不払いに係る不当な履行遅延についての違反があることを認めた。

業者を45日間の業務停止処分とした。

17

媒介業者・売主業者（不正又は著しく不当な行為等）

業者A及びBが関与した取引について、以下のとおりの事実が判明した。

取引①

◇ 依頼者甲は、平成22年9月、自己所有のリゾート物件（土地・建物）の売却を業者Aに依頼し、専任媒介契約を締結した。その際、広告依頼書に記名押印し、媒介のための費用として80万円を支払った。同年10、11月、Aは本物件の新聞広告を2回掲載した。同年12月、媒介契約の有効期間が満了したが、更新手続きはなされなかった。同年12月から平成23年4月までの間、Aは本物件の新聞広告を3回掲載した。

この間、Aは、掲載した新聞広告を甲に郵送したのみで、2週間に1回以上の専任媒介業務の処理状況の報告を行わなかった。

その後も、買い手が見つかず、甲は80万円の返還を求めたが拒否されたため、相談に訪れた。

◆ Aに事情を聴いたところ、報告義務懈怠の事実を認めた。また、返金拒否については、実際には物件調査や広告の費用が80万円以上かかっていると弁明したが、実際に要した費用がいくらなのかの説明はなく、領収書等の具体的な証拠も示されなかった。

聴聞通知到達後の同年12月下旬、Aは依頼者に80万円全額を返金した。

上記事実を踏まえ、Aは、報告義務違反の認定に加え、媒介契約の有効期間が満了し、当該契約の更新について甲からの文書による申出がないにもかかわらず、媒介業務を継続し、預かった80万円について、当該業務の遂行のために要した費用を証する資料（明細書、領収証等）など明確な根拠に基づく精算を行うことなく、返金を拒んだとして、不正又は著しく不当な行為と認定した。

取引②

◇ 買主乙は、平成24年4月、業者Bを媒介として、売主業者Aからリゾートマンションの1室を購入する売買契約を締結し、代

金550万円の売買契約書を取り交わしたが、同年6月、契約日と代金額以外は同じ内容で代金450万円の売買契約書を取り交わした。この間、乙は代金及び諸費用として合計600万円をAに支払った。

その後、乙は、同一物件につき金額の異なる2通の契約書があることを不審に思い、Aに質問したところ明確な返答がなく、逆に契約は2件とも有効で解約には応じられない旨の通知が内容証明郵便で届いたため、不安になり相談に訪れた。

相談を受けて調査したところ、重要事項説明書は交付のみで、取引主任者の説明がなかったこと、手付金のない契約にもかかわらず、重要事項説明書に「手付解除」に関する記載があること、重要事項説明書及び法第37条に定める書面に取引主任者の記名押印がないこと、業者の供託所等に関する説明をしていないこと、手付金のない契約にもかかわらず、法第37条に定める書面に「手付金」に関する記載があること、売買契約書に、瑕疵担保責任の対象範囲を限定し、瑕疵が発見されても契約解除及び損害賠償請求ができない旨の特約があることが判明した。さらに、Bが乙に媒介契約書を交付していないことも判明した。

◆ Aに事情を聴いたところ、Aは、説明や書面記載等に係る業法違反を事実と認めた。また、金額の異なる契約書を二重に取り交わしたことについては、4月の契約を解除すべきところ、その手続きをせずに、6月の契約をしてしまったと弁明した。また、BもAと矛盾する供述はしなかった。

上記事実を踏まえ、Aについては上記の業法違反の認定に加え、4月に売買契約締結済の物件に関し、契約の変更内容並びに売買代金以外に授受される金銭の額及び授受の目的を明確にしないまま、売買代金や

契約条件の異なる売買契約を同年6月に締結したことをもって、取引の公正を害する行為と認定した。

また、Bについても、上記の業法違反の認定に加え、瑕疵担保責任について買主に不利な特約のある契約書を作成したことをもって、取引の公正を害する行為と認定した。

取引③

- ◇ 依頼者丙は、平成24年6月、自己所有のリゾート物件（土地）の売却を業者Aに依頼し、専任媒介契約を締結した。その際、特別依頼広告掲載申込書に記名押印し、媒介のための費用として50万円を支払った。同年7、9、10、11、12月、Aは本物件の新聞広告を計5回掲載した。なお、同年9月、媒介契約の有効期間が満了したが、更新手続きはなされなかった。

この間、Aは、掲載した新聞広告を依頼者に郵送したのみで、2週間に1回以上の専任媒介業務の処理状況の報告を行わなかった。

その後も、買い手が見つかず、丙はAに50万円の返還を求めたが拒否されたため、相談に訪れた。

- ◆ 相談を受けて調査したところ、媒介契約書に指定流通機構への登録に関する不記載があることも判明した。

Aに事情を聴いたところ、報告義務懈怠及び媒介契約書の一部不記載を事実と認めた。また、返金拒否については、実際には物件調査や広告の費用が50万円以上かかっていると弁明したが、実際に要した費用がいくらなのかの説明はなく、領収書等の具体的な証拠も示されなかった。

聴聞通知到達後の同年12月下旬、Aは丙に50万円全額を返金した。

上記事実を踏まえ、Aは、報告義務違反

や書面不記載の違反認定に加え、媒介契約の有効期間が満了し、当該契約の更新について依頼者からの文書による申出がないにもかかわらず、媒介業務を継続し、預かった50万円について、当該業務の遂行のために要した費用を証する資料（明細書、領収証等）など明確な根拠に基づく精算を行うことなく、返金を拒んだとして、不正又は著しく不当な行為と認定した。

取引①から③の事実を踏まえ、Aを30日間の業務停止及び指示処分とし、Bを22日間の業務停止及び指示処分とした。

18

媒介業者・買主業者（不正不当行為）

- ◇ 匿名の投書があり、平成25年10月に行われた2件の売買契約書が封入されていた。

内容を確認すると、買主乙は媒介業者A及びBを介して、売主甲から6600万円で購入した物件を、同日付でAを介し、買主丙に7200万円で転売した事実が判明し、Aに無免許幫助の疑いが浮上した。

- ◆ Aに事情を聴いたところ、実際は乙ではなく業者Cが転売を行っており、甲が宅建業者に売却したくないとの意向を示したため、乙の名義で売買契約を締結したものであると主張した。

また、Cに事情を聴いたところ、Aと同様の主張を行い、乙とCの間で、実際は自ら（業者C）が売買の当事者である旨の覚書を交わしており、無免許事業ではないと主張した。

さらに、Bに事情を聴いたところ、甲は7200万円で売却したい意向であり、その内容が記載された広告を提出した。また、乙が丙に同日付で転売したことやCの存在は

知らされていなかったと主張し、Bは、当該主張を証するA及び乙の署名の入った書面を提出した。

契約の実質の当事者が、乙ではなく、Cであること、甲の希望する売買価格での購入希望者が存在することなどについて、甲に告げなかったことなどは宅地建物取引業に関し不正または著しく不当な行為であるとして、Aを30日間の業務停止処分とした。

また、契約の実質の当事者が、乙ではなく、自ら（業者C）であることについて、甲に告げなかったことなどは宅地建物取引業に関し不正または著しく不当な行為であるとして、Cを30日間の業務停止処分とした。

II 賃貸に関するもの

1 預り金等

19

媒介業者（預り金返還遅滞等）

- ◇ 借受希望者は、平成26年8月、媒介業者を介して事業用店舗の賃貸借の申込みをした。その際、業者から重要事項説明がなかったが、1ヶ月分の家賃を正規の金額から5,000円下げる、礼金も正規の金額から200,000円下げるということだったので申込書を書き、同時に申込金が必要と言われたので、そのまま支払った。借受希望者は申込み時に「エアコン、製氷機、冷蔵庫の点検（洗い）を希望する。」と業者に告げたところ、業者は貸主にしてもらうようにすると約束した。しかしその2日後、業者から「貸主は点検（洗い）をしないとやっている。」と言ってきたため、借受希望者は申込みを撤回したい旨を申し出たが、業者は申込金を返金しなかった。借受希望者

は、業者が重要事項説明をしなかったこと、重要事項説明書の交付がなかったことは業法違反ではないかと、苦情を申し立てた。

また、借受希望者から提出された一件書類を確認したところ、業者は平成26年8月19日に借受希望者から申込金を預かったが、本来、貸主が領収すべき金銭であるにもかかわらず、業者名義の「領収書」を交付していた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「貸主から、店舗の洗い等はできない、現状のままで貸すという返事で、貸主から契約の承諾は得られず、契約には至らなかった。」と述べた。また、「預り金については、借受希望者に返金する旨を伝えたところ、取りに来るとの返事があったため、預かっていた。その後も取りに来られないので何度も電話したが、電話に出てくれなかったため返金できなかった。」と述べ、平成26年12月16日まで申込金を預かったまま、借受希望者に返還していなかった。

業者を文書勧告とした。

2 重要事項の調査・説明の不備

20

媒介業者（重要事項説明義務違反・37条書面の不交付）

- ◇ 借主は、平成25年3月、業者の媒介により、貸主との間で居住用建物（シェアハウス）の1室の賃貸借契約を行った。同年9月、借主が退去時の敷金精算のことで相談に訪れ、重要事項説明書の交付・説明、法第37条書面の交付が行われていないことが判明した。
- ◆ 業者に事情を聞いたところ、当初は、この業務は従業員が勝手に行ったもので、会社として媒介業務を行った認識はないと弁

明していたが、最終的には業法違反を認めた。

業者を当該全域における22日間の業務停止処分とした。

21

媒介業者（設備についての不十分な説明）

- ◇ 借主は、平成25年9月、業者の媒介により、貸主との間で、居住用建物の賃貸借契約を締結した。この建物は、オール電化の物件であり、電力会社との間で、従量電灯契約に加え、別途、深夜電力契約を締結しなければ、電気温水器が作動せず、温水が使用できない物件であったが、借主は、そのことを契約前に説明されていないとして、相談に訪れた。

なお、当該建物の募集図面にもその記載がなく、重要事項説明書には、電気及び給湯器の項目に「有」との記載があったのみであった。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、貸主から告知を受けておらず、認識していなかったと弁明した。また、業者の弁明を覆すだけの具体的な証拠もなかった。

上記事実を踏まえ、本件で重要な事実を故意に告げなかった等の業法違反があるとまでは言い切れないが、消費者にとって一般的に知り得ることが困難な事項についてこそ、媒介業者が注意深く調査して告知するべきであることは否定できないとして、オール電化の物件については、給湯器等の設備を使用するに当たり電力会社との間で通常の電気契約の他に別途契約を締結する必要があるか否かを確認し告知する等、消費者の利益保護に配慮した適正な業務運営が確保されるべきであるとして、業者を文書勧告とした。

22

媒介業者（重要事項説明書の郵送による交付）

- ◇ 借主は、平成26年3月下旬、業者A、Bの媒介により、貸主との間でマンションの1室の賃貸借契約を行った。後日、借主は、重要事項説明書が郵送で交付され、取引主任者の説明がなかったのは業法違反であるとして、相談に訪れた。

- ◆ 相談を受けて調査したところ、Bの作成した広告に取引態様の明示がなく、重要事項説明書には、登記記録に記録された事項、法令に基づく制限の概要、契約の解除に関する事項、損害賠償額の予定又は違約金に関する事項、用途その他の利用の制限に関する事項、敷金の精算に関する事項の記載がないことも判明した。

業者に事情を聴いたところ、Aは、事実を認めた上で、速やかに重要事項説明書の書式を改めた。書面の郵送については、借主が契約当時遠方に居住しており入居日当日まで上京できないことから、対面の説明を省略してしまったと弁明し、今後は、対面の説明を徹底すると述べた。また、Bも、事実を認めた上で、事前にAとの役割分担で全て任せてしまい、注意していなかったと弁明したが、今後共同媒介の場合他社の作成様式も注意して確認すると述べ、改善策を報告した。

これらの事情を斟酌して、A及びBを文書勧告とした。

23

媒介業者（重要事項説明書の不交付）

- ◇ 借主は、平成23年10月、業者の媒介により事務所用建物の賃貸借契約を締結し、物

件を賃借していた。その後、契約を解除するため、当該業者に連絡をしたところ「契約書通り敷金の返還請求は放棄してもらうことになる」と言われた。

借主は、契約時にそのような説明を受けていないとして、当該取引の書類を確認したところ、賃貸借契約書に敷金放棄に係る記載はあったものの、そもそも重要事項説明書が交付されていなかったことが判明し、県に苦情を申し立てた。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、重要事項の説明は口頭で行い、契約条件を記した書面も交付したと弁明したが、宅建業法第35条第1項に規定されている事項を記載した書面は作成していなかったとして、重要事項説明書不交付の事実について認めた。

なお、敷金の返還請求を放棄する旨の説明は、口頭では行っていたこと及び賃貸借契約書にはその旨記載があったことから、借主の損害は発生していないとして、業者を指示処分とした。

24

媒介業者（重要事項説明書記載不備、37条書面の不交付）

- ◇ 借主は、平成25年10月25日に媒介業者を介して建物の一室の賃貸借契約を締結した。しかし、締結後5ヶ月が経過したにもかかわらず、媒介業者から未だに重要事項説明書及び賃貸借契約書を交付されていないとして、苦情を申し立てた。

借主より提出された取引関係書類を確認したところ、重要事項説明書の契約の解除に関する事項について、記載内容が不十分であることが判明した。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、「重要事項説明書は、重要事項説明後に一旦交付した。

しかし、借主が賃貸借契約書と同日の交付を希望されたので、一旦交付した重要事項説明書は再度当社で預かっていた。その後、借主と連絡がつかなくなり、交付できなかった。」と述べ、重要事項説明書の不交付については否定したが、法第37条書面（賃貸借契約書）については交付していなかったことを認めた。また、重要事項説明書の記載不備を認めた。なお、府にて事情を確認した後、業者は借主に対して両書面を交付した。

業者を指示処分とした。

25

媒介業者（重要事項説明書記載不備）

- ◇ 借主は、平成26年3月、媒介業者（2者）を介して建物の一室の賃貸借契約を締結した。借主は当該物件の内覧の際に借主側の媒介業者の担当者から、「日当りがいい」、給湯器について「これは自家発電装置である」と説明を受けたが、実際は、日当りは悪く、自家発電装置と説明されたものは給湯器であり、虚偽の説明であった。また、仮申込を行った際に担当者から「今日、明日以降のキャンセルにはキャンセル料がかかる」という説明を受けたが、借主が貸主に確認したところ、そのような取決めはなく虚偽の説明を受けたとして、苦情を申し立てた。

借主から提出された重要事項説明書及び賃貸借契約書を確認したところ、重要事項説明書において、①当該宅地又は建物の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名について「根抵当権設定」が「有」となっているにもかかわらず、内容について記載していない、②契約の解

除に関する事項について、契約書と異なる内容を記載した。また、賃貸借契約書において取引主任者をして記名押印させていないといった不備が見られた。

- ◆ 両業者に事情を聴いたところ、借主側媒介業者は借主が主張しているような説明は行っていないと述べたが、両業者とも上記の事実を認めた。

両業者を文書勧告とした。

26

媒介業者（重要事項説明書記載不備及び取引の公正を害する行為）

- ◇ 借主は、平成24年5月、媒介業者を介して建物の一室の賃貸借契約を締結した。

借主は近隣の住人から喫煙に関して苦情を訴えられたため、管理会社から退去を迫られて退去し、別のところへ転居した。退去の際に、重要事項説明を取引主任者から受けていないことを思い出し、また貸主の表示が重要事項説明書と契約書とで相違があるとして、苦情を申し立てた。

借主から提出された重要事項説明書及び契約書を確認したところ、重要事項説明書において、①管理の委託先について、管理会社の商号及び主たる事務所の所在地を記載していない、②登記記録に記載された事項について、登記上の所有者が「異なる」と記載されたのみで、所有者の住所及び氏名を記載していない、③契約の解除に関する事項について、火災等の原因により貸主に損害を与えた時など、契約書で規定している内容が一部記載されていない、④契約期間および更新に関する事項について、契約書と異なる契約期間を記載し、建物賃貸借契約書の写を添付していない、⑤貸主の表示について、管理会社を貸主と誤って記

載した、⑥耐震診断に関する事項について、昭和56年6月1日より前に完成していた建物であるにもかかわらず、耐震診断についての説明の必要性がない旨の記載をし、また、耐震診断を受けていない建物であるにもかかわらず、耐震診断を受けた建物であるかのような誤認させる記載をした、などの不備が見られた。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、「重要事項説明は取引主任者が行なった。」と述べた。また、上記①から④の重要事項説明書の不備及び⑤⑥の取引の公正を害する行為を認めた。

業者を指示処分とした。

27

媒介業者（重要事項説明書記載不備等）

- ◇ 借主は、媒介業者を介して建物の一室の賃貸借契約を締結した。しかし、重要事項説明について、取引主任者から取引主任者証の提示を受けて説明はされておらず、主任者でない担当者から重要事項説明を受け、書面を交付されたこと、また、平成25年6月21日に決済を終えた後も、同年7月半ばまで賃貸借契約書を交付してもらえなかったと苦情を申し立てた。

借主から提出された重要事項説明書、契約書を確認したところ、重要事項説明書において、当該建物の上に存する登記された権利の種類として、抵当権設定「有」と記載しただけで、その内容について記載がないこと、重要事項説明書に記載されている契約の解除に関する事項について契約書には記載がないことが判明した。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、「取引主任者から、取引主任者証を提示の上説明を行った。」「契約書は、借主に事務所へ取り

に来てもらう約束となっていたが、借主の都合がつかず、7月半ば頃に借主宅へ伺い、交付した。」と述べた。また、「登記簿謄本の写しを契約書交付時に渡したが、重要事項説明時には交付しなかった。」「重要事項説明書と契約書において解約に関する事項の内容が異なることについては、契約書の内容が正しい。」と述べ、重要事項説明書の不備を認めた。

業者を7日間の業務停止処分とした。

28

媒介業者（重要事項説明書記載不備）

◇ 借主は、平成25年6月、媒介業者を介して建物の一室の賃貸借契約を締結した。その後、借主は契約の解除を行うにあたり、契約書に記載されている契約解除に関する事項について、重要事項説明書に一部記載（退去の期日）が無いことに気づき、この点について、媒介業者に問い合わせたところ、媒介業者から「契約の解除に関する規定は重要事項に当たらない。」と言われたが、業法に抵触するのではないかと思い、苦情を申し立てた。

◆ 業者に事情を聞いたところ、「契約の解除に関する事項（退去の期日）については記載ミスであることは認めるが、契約の解除に関する事項について、重要事項に当たらないとは言っていない。」と主張した。

重要事項説明書において、抵当権の設定内容について記載がなかったとして、業者を文書勧告とした。

3 媒介報酬等

29

代理業者（超過報酬）

◇ 貸主は、管理委託契約に基づく賃貸借の代理業務を業者に委託していたが、特別な広告の依頼をしていないにもかかわらず、広告料として借賃の一月分が差引かれていることに疑問を抱き、県に苦情を申し立てた。

◆ 業者に事情を聞いたところ、管理委託契約に基づく賃貸借の代理業務において、借主から媒介報酬として借賃の一月分の1.05倍に相当する金額を請求・受領する一方で、貸主から広告料として借賃の一月分の1.05倍に相当する金額を請求・受領したことを認めた。

その合計は管理委託契約が解除されるまでの間に、24件で1,061,550円であった。

これらは、貸主の承諾を得たものではなく、実質的には媒介報酬に相当するものであり、借主及び貸主から受けた報酬額の合計は法定の上限を超えるものであった。

県の指摘に対し、業者は直ちに受領済みの金銭を返金したことを斟酌し、業者を指示処分とした。

30

媒介業者（超過報酬ほか）

◇ 借主は、平成26年3月、業者A及びBの媒介により、貸主との間でアパートの1室の賃貸借契約を行った。その際、Aに約1万円の事務手数料を、Bに賃料1ヶ月分相当の仲介手数料をそれぞれ支払った。広告上は、和室の窓が北側と東側にあると記載されていたが、入居後、実際に窓があるのは和室の南側と西側で、Aの作成した広告の間取り図の方位の記載に誤りがあったこ

とが判明した。借主は、和室の西日が辛く、建付けの不具合等にも誠実に対応してもらえず、事務手数料の返金も得られないとして、相談に訪れた。

- ◆ 相談を受けて調査したところ、広告に取引態様の明示がなく、重要事項説明書には、登記記録に記録された事項、法令に基づく制限の概要、契約の解除に関する事項、損害賠償額の予定又は違約金に関する事項、敷金の精算に関する事項の記載がないことも判明した。

業者に事情を聴いたところ、A及びB共に事実を認めた上で、速やかに重要事項説明書の書式を改めた。また、Aは事務手数料を返金し、A及びBは借主の意向を確認し、貸主と調整しつつ、本件契約の合意解除を円満に実現させた。

これらの事情を斟酌して、A及びBを文書勧告とした。

31

媒介業者（超過報酬及び取引の公正を害する行為）

- ◇ 貸主は、業者A（貸主側媒介）の媒介で、借主と建物賃貸借契約を締結した。当該取引には、業者B（借主側媒介）が別途関与していた。この取引において、Aは、Bが借主から告示に定める媒介報酬の上限である賃料1か月分相当の報酬を受領したことを知りながら、さらに貸主から賃料1か月分相当の媒介報酬を受領した。貸主は、Aの行為は、業法違反に該当するとして県に苦情を申し立てた。

県が貸主から提供を受けた関係書類を確認したところ、当該取引にはBが関与しているにもかかわらず、重要事項説明書にBの商号、所在地、免許番号等が記載されて

おらず、Bの重要事項説明書不交付の疑いが判明した。

- ◆ Aに事情を聴いたところ、通常、貸主媒介として賃貸借契約に関与する場合、報酬は受領せず別途管理委託契約を締結し委託料として賃料1か月分を受領しているが、当該取引では委託契約を締結できなかったため、貸主と合意の上で、媒介報酬の名目で受領してしまったと述べ、超過報酬の事実について認めた。

また、AはBが関与しているにもかかわらず、重要事項説明書において、Bの商号等を記載せず、Bの重要事項説明書の不交付を黙認し、取引の公正を害したことについては、Bに記名押印を求めることを失念してしまい認識が甘かったと述べ、当該事実についても認めた。これに対し、Bに事情を聴いたところ、重要事項説明書に自社の商号、所在地、免許番号等が記載されていないことは、単純な見落としであると弁明したが、当該事実について認めた。

なお、Aについては、受領した報酬のうち半額を貸主に、残りの半額を借主に返還したことから、指示処分とし、Bについては、Aにより借主に対し重要事項の説明がなされ、書面も交付されていることから、当該不交付による損害は発生していないとして、Bを文書勧告とした。

4 広告等

32

媒介業者（誤解を招く広告表示）

- ◇ 業者は、学生向けに配布していたアパートのパフレットの中で、賃貸借契約締結に至る申込み手順について、「物件を選んだら、その後は鍵の引き渡しまで来店不要」と表示していた。

同業他社から、このような表示では、重要事項説明をいつどこで行うか明らかではなく、実際には、重要事項説明を行うことなく契約行為を行っているのではないかと、また、消費者に宅建業法について誤解を招く広告表示であり、もし、必要な手続きを勝手に省略しているのであれば、処分すべきではないかとの苦情相談があった。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、当該パンフレットの表示にかかわらず、支店の現場では、面接して重要事項説明を行っているが、パンフレットの表示の仕方では、誤解を招く表現であることを認めた。このため、県として、消費者に誤解を与える記述の是正について指導し、対応策の報告を求めた。後日、社長室のコンプライアンス担当者から、今回の指摘については、社内でも問題視し、取締役会に報告するとともに、誤解を招く箇所を速やかに削除し、次回パンフレットを作成する場合は、十分注意することとしたい旨の報告があった。

5 その他

33

媒介業者（取引主任者以外の重要事項説明等）

- ◇ 借主は、平成25年4月、業者2社の媒介で、「ペット飼育不可」であることを条件に賃貸借契約を締結した。ところが、入居して半年後、隣室に犬を飼っている者が入居したため健康を害して居住できない状態となった。借主は、業者A（貸主側媒介）に苦情を言ったが、Aは、借主の部屋だけがペット不可だと回答しただけの対応であった。借主は、契約の際そういう説明は受けていないし、そうであれば借りなかったとして、Aが借主にとって重要な「建物

全体の制限の有無」についての告知義務を怠ったために損害を被ったとして、県に苦情を申立てた。

さらに、借主は、Aからの重要事項説明書において、取引主任者の資格のない者の記名押印がなされていたことは法第35条違反であるとして、処分を求めてきた。

- ◆ Aに事情を聴いたところ、契約の際、特段借主からペットの飼育について確認されたことはなく、借主の契約時には「ペット飼育不可」であったことは事実であり、後日、貸主判断で別室での契約において、飼育が許可されたとの弁明があった。

また、重要事項説明書の記名押印について、Aは、貸主とサブリース契約に切り替える予定の物件であったため、担当者がその期日を勘違いし、資格のない者の氏名を記載したとして、その事実を認めた。

また、一方で、借主は契約の成立前に借主側の媒介業者から取引主任者による重要事項説明を受けている事実が判明したことから、法第35条違反との認定には至らなかった。

県は、重要事項説明において、「説明する者」として取引主任者以外の者をして重要事項説明を行ったことは取引の公正を害するおそれが大であるとして、また法第37条書面の交付について、取引主任者の記名押印がなかったとして、Aを文書勧告とした。

34

媒介業者（取引の公正を害する行為）

- ◇ 借主は、平成26年2月、業者の媒介により、貸主との間で、アパートの1室の賃貸借契約を行い、契約金を支払った。ところが、借主は、内装工事の遅延により予定日に入居できず、契約の撤回と契約金の返還

を求めたが、拒否されたとして、同月、相談に訪れた。

なお、借主は、同月中に、貸主と媒介業者を共同被告として、本件契約の不成立を前提に、契約金及び仲介手数料の返還を求める訴訟を提起したが、同年10月、本件契約の成立を前提に、貸主及び媒介業者が礼金と仲介手数料の合計額の5分3を返金する旨の和解が成立し履行された。

- ◆ 相談を受けて調査したところ、本件賃貸借の成立後も、本物件のインターネット広告の掲載が続いていたことが判明した。また、重要事項説明書には、契約の解除に関する事項、損害賠償額の予定又は違約金に関する事項、当該物件が造成宅地防災区域内にあるか否か、当該物件が津波災害警戒区域内にあるか否か、建物に係る石綿の使用の有無の調査の結果の有無の記載がないこと、供託所等に関する説明をしなかったことも判明した。

業者に事情を聴いたところ、広告については、借主から契約不成立を強く主張されたため、広告まで意識が向かず、削除を失念したと弁明した。また、書面については、記入漏れ及びチェックミスと説明した。

上記事実を踏まえ、広告については取引の公正を害する行為とし、重要事項説明書の不備についても業法違反と認定の上、業務是正を迅速に行ったことを斟酌し、業者を指示処分とした。

35

媒介業者（37条書面の記載不備）

- ◇ 借主と貸主は、業者A（貸主側媒介）と業者B（借主側媒介）を介して、居住用マンション1室の賃貸借契約を締結した（貸主はAにそのマンションの管理を委託して

いる。)

貸主は遠方に住んでいるため、借主の入居の申込について口頭で承諾し、後日、契約書を郵送でやりとりすることにした。

ところが、貸主は届いた契約書を確認すると、以下の不審な点を感じた。

- 契約書が貸主に届いたとき、既に借主の入居開始日を過ぎていた。
- 借主と連帯保証人が逆に記載されたものを後から修正している。
- 連帯保証人の住所が、今回の物件の所在地となっている。

そこで、貸主は、実際に入居しているのは借主ではなくその連帯保証人ではないかと疑い、そうであれば契約違反であるので退去を求めたいと考え、県へ苦情を申し立てた。県において相談者の持参した書類を確認したところ、重要事項説明書及び契約書（37条書面）には、Aの取引主任者の記名押印がなかった。

- ◆ 両業者に事情を聴いたところ、以下のよう事実が判明した。

【Aの事情聴取】

- 借主が本物件への入居を急いでおり、ハウスクリーニングのみの実施で入居させたため、契約書の作成・交付が遅延したことを認めた。
(※Xは通常、前の借主の退去後、管理業の一環として、ハウスクリーニング及びリフォームを行ってから、次の借主を入居させている。)
- 重要事項説明書や契約書に取引主任者の記名押印をしなかったことを認めた上で、マンション管理業者としての立場で動いているという認識であり、媒介業者として動いているという認識ではなかったためであると主張した。

県は、上記の主張にかかわらず、宅建

業者として必要な業務を怠ったものであると判断した。

【Bの事情聴取】

- 契約書は、借主の入居後に、後追いで作成したことを認めた。
- 借主と連帯保証人を逆に記載したのは誤りであり、書類を修正させたことを認めた。
- 連帯保証人は、実際には本物件とは別の場所に居住しており、契約書に記載された住所は誤りであることを認めた。

以上のことから、契約書を後追いで作成した結果、交付が遅滞し、また、借主が記載ミスをしたものであったことが判明した。

その後、A及びBは貸主と和解したことから、A及びBをそれぞれ口頭注意とした。

以 上