

建設省の紛争事例から

(昭和五十五年～五十七年度分)

今回の「紛争事例から」は、一昨年の RETIO No. 6 (建設省の紛争事例特集号) に引き続き、建設省のご好意により資料 (紛争相談に当たられた担当者のメモ書き) を拝見させていただき、その一部を整理してみました。記録からも明らかなおり昭和五十五年から五十七年までの紛争の一部であり、当時の担当者は残っておられませんので、その内容について建設省に紹介することは、ご遠慮ねがいます。

* * *

業者の調査・説明の不足・不十分など

1

55・4・28

大臣免許業者が媒介、都知事免許業者が売主。物件は長屋。業者の説明では、入居後に

切り離していいとのことであつたが、市役所で聞いたところ、切り離せば違法建築になってしまう。

ほかに、建築確認前に売買契約をしているし、前金保全義務違反である。結果は白紙解約。

2

55・5・?

業者が買主側の媒介。相談者は中古の戸建ての買主。別に売主側に都知事免許の媒介業者がいる。説明では道路位置指定の私道に適法に接しているとあるが、私道の延長が長いため、違法建築である。

3

55・6・22

業者は上物の建築請負で、土地の売主は地

元の知事免許業者である。しかし、両業者ははじめから共同で相談者に接触しているし、また、土地売買代金の完済前に請負契約を締結しているから、土地の購入と上物の建築請負とは一体のものと見られる。なお、土地売買契約書には日付がはいっていない。おそらく請負契約と同日であろう。

本件土地の大部分が、市道拡幅の予定地となつていますが、重要事項説明書では、単に「五十四条の許可を要する」とあるだけで、やや不親切である。もっとも、業者はあらかじめ相談者によく説明し、了解を得たといっている。

知事はすでに都市計画法五十三条の許可(五十四条はその許可の基準)をしているが、相談者は、市道拡幅のときに退去しなければならぬのでは困るから、白紙解約したいといっている。

結果は、土地売買・建築請負とも白紙解約。

4

55・7・23

業者媒介。説明では築四年とのことであったが、念のため登記簿をみたところ築一四年であった。相談者は契約するのを取り止め、建設省を訪れたものである。業者によれば、この物件はほかの業者からの情報を信用して流したものであり、住宅の大部分を四年前に増改築し、外観が新しかったので、登記簿を見なかったのは、不注意であった。

契約前のため、業者が建設省から注意を受けるにとどまった。

5

55・10・21

業者媒介。相談者は中古マンションの買主。住宅ローンの毎月の支払い額が、説明よりも七〇〇円ほど多い。業者に抗議したところ、謝罪しないどころか、「そんなことをいうなら、不動産を一生買えないようにしてやる」といわれた。

業者所属の業界団体に調整を依頼した結果、ローンの差額のほか、謝罪金六万円を業者が支払うことで、解決した。

6

55・12・1

業者売主。物件は新築の戸建て。相談者は入居者代表らしい。

セールスマンの「いった、いわない」の問題である。団地内の袋地を国道まで抜くという説明であったが、購入後に、そんな計画はないといわれた。私道のところどころに凸形の部分があり、セールスマンは道路を延長するようなことをいつていたが、後で聞くと、単に車のＵターンのためのものだといわれた。

このほか、建物の修理などの要求もある。

結果として、建物について必要な修理を行うほか、袋地を国道まで抜くことについては、業者が土地所有者と交渉し、もしも不可能となったならば、入居者に金銭的補償を行うということで、和解が成立した。

7

56・5・1

業者売主。物件は新築戸建て住宅。事前の説明では切り土であるとのことだったので、北向き斜面なのをがまんして買った。ところが、契約後、二〇年以上も住んでいる隣人に聞いて、盛り土であることがわかった。業者は、盛り土であることを知らなかったとか、

盛り土でも強度は同じだなどといって、責任を取ろうとしない。

相談者は値引きを求めているが、業者は建設省に対し、切り土を前提に価格設定をしたわけではないから、値引きには応じないと答えている。

結果は、業者所属の業界団体に調整を任せることにした。

8

56・6・9

業者売主。物件は那須の別荘地。

相談者は陶芸を趣味としており、別荘地内で業者の経営するレジャー施設の中で陶芸教室を開設するため、土地を購入した。しかし、業者は整地をしてくれないし、土管が敷地内を通っている。面積も契約書より少ないので、解約したい。

業者によれば、本件の土地は、一般の分譲地と違うので、レジャー施設的美観を保全するため、建物敷地以外の部分は樹木を伐採しないことになっている。土管は、相談者が建物を着工するときに、業者の負担で撤去する。面積については、レジャー施設群の間に分筆するのだから、多少の変更があるのが前提である。これらはすべて、相談者に事前に説明

し、了解を得ているものである。

こういう重要な問題で、争いになれば業者に不利になるものについて、相談者から書面も取っていないことから見て、ほんとうに十分に説明したのかどうか、少し疑わしい。

結果は、売買代金に多少の上乗せをして、業者が買い戻した。

マンション分譲に関する問題

〔業者の説明不足・不十分など〕

9

55・7・12

物件は新築マンション。説明書によれば、外壁と通路との間は九〇センチぐらいのはずなのに、実際は四〇センチしかない。

単純ミスらしく、業者は誤りを認め、多少の詫言料を支払って解決したようである。

10

55・10・23

業者は新築マンションの売主。相談者は管理組合。

建築確認では、7階建て、一一六〇平方メートルとなっているが、実際は九階建て、四九六平方メートルである。

確認申請におけるマンションの敷地一一六〇平方メートルは、すべて隣接の神社の所有地である。業者は、そのうち四九六平方メートルについては地上権をマンション購入者たちに譲渡したが、残りの一部については社長の家族が地上権者になり、その他はなにも権原をもっていない。したがって、かりに社長の家族が地上権を譲渡したり、神社が土地を譲渡すると、本件マンションは違法建築になってしまうおそれがある。

管理組合が業者に検査済証の提出を求めたところ、業者はなくしたといっている。七階建てで、建築確認を受けながら、かつてに九階建てに変えたいらしい。

結果は、社長の家族がもっている地上権を管理組合に無償で譲渡するとともに、将来マンションの改築などのときは、神社の土地の賃借について、業者が責任をもって神社と交渉するということで、和解が成立した。

業者売主で、販売代理を子会社にさせている。物件はマンションの青田売り。

11

56・8・11

セールスマンの「いった、いわない」の問題である。一部の窓が開かない設計になって

いるが、相談者によれば、セールスマンが開くように設計を変更すると約束していた。業者は約束を履行してくれない。

業者は、そんな約束はなかったといっていたが、結局、設計を変更して、相談者の希望どおりにした。

12

56・9・24

売主、販売代理とも大臣免許。物件はマンションの青田売りである。当初は共用部分として説明していたエントランス横の部分を、かつてに美容室に変更し、これを両業者の連名文書で「プランが若干変更になり、店舗スペースが増設されました」と、一方的に通知した。購入者たちが抗議したところ、売主業者は物件説明書に明記してあるといつて、とりあててくれない。

物件説明書では、「店舗は意匠上の変更が生ずることがあり、店舗部分の配置などについて変更されることがある」とされている。建設省によれば、これだけの規定では、共用部分を潰して三〇平方メートルの店舗を新設していいとはいえない。

建設省が口頭で解決を指示し、顛末書の提出を命じたが、間もなく売主業者は経営不振

のため廃業してしまった。

【環境問題】

13

55・4・23

業者売主。マンションを買ったが、音がうるさい。夜も車の音がひどいし、人が歩いても音が聞こえる（歩行者のことか他の住人のことか、はっきりしない）。排水管の音が川の音のようである。

相談者は、じぶんの部屋だけがひどいのだといっているから、おそらく特別に神経質な人なのであろう。

業者の所属する協会に調整を依頼した。解決したらしい。

14

55・10・6頃

業者は新築マンションの売主。紛争内容は、東南の隣地に別の業者がマンションを建築しようとしたものであるが、書類を見た限りでは、相談者は表面に現れず、日本消費者連盟が業者とやりとりをしている。

連盟は、いきなり業者に要望書をぶつけたようであり、同時に親会社にも系列会社に対

して適切な措置を取るよう申し入れた。これに対して、業者は、連盟は本件に関係がないとか、親会社に申し入れを行ったのは理解に苦しむとか答えており、はじめから感情のもつれがあったようである。

建設省に対する業者の弁明は、次のとおりである。本件マンション販売の直前に、隣接地の業者からマンションを建設する旨の申し入れを受けたので、日照を調査し、隣地の業者との間で建築協定書を締結したほか、影響を受ける住戸について一〇ないし五〇万円の値引きをし、かつ、すべての住戸に文書で経緯を説明の上、販売したものである。その後、隣地の業者が交代し、多少の設計変更をしたが、日照の点では、むしろ改善されているから、なにも手落ちはない。

ただ、連盟の指摘によれば、本件業者が前の隣地業者との間で締結した建築協定書は、新しい業者を拘束するものではない。業者もこの点を認め、改めて新しい業者と協定を締結した。

業者は連盟に対し、そろそろ司法機関の判断に委ねてはどうかといっており、物別れらしい。

15

55・10・23

業者はマンションの売主。三棟を分譲したうち、一棟だけが中庭をもち、吹き抜けになっている。このため騒音が上下に伝わり、室内の話声がほかの家に筒抜けになる。

業者は事前に説明したとか、ほかの二棟よりも安く分譲したとかいっているが、これはうそのようである。

結果は、中庭に芝を植え、壁面につたを這わすなどの措置で、いくらか騒音を軽減させたいらしい。

16

56・2・16頃

係争物件はマンションだが、相談者は五〇メートルほど離れた住人。

苦情内容は、相談者の私有地内に排水管が通っており、マンションからの汚水が私有地の下を流れるので、臭気などの環境問題があるから、汚水の流出を禁止せよというものがある。もっとも、添付の図面によれば、相談者の住居は排水管よりかなり高いところにあるし、汚水が洩れているというわけでもないらしい。

私有地の下を排水管が、通っているという

苦情については、建設省から市に照会したところによれば、排水管は市の下水道であり、その用地は相談者から別の開発業者が買収して市に寄付したものである。

いずれにしても、業者に不都合があるとは認められない。相談者は市や行政管理庁、住宅金融公庫などにも抗議したが、結局あきらめたようである。

17

55・9・24

業者売主。物件はマンション地下の飲食店。送風機の振動と騒音のため、とても飲食店には使えない。

結果は、業者が送風機を移転し、若干の迷惑料を支払って、解決した。

〔駐車場問題〕

18

55・5・15

業者売主。マンション駐車場の問題。販売に際し、五八台分の駐車場のうち二四台分について、一区画当たり四五万円で専用使用権を設定した。その後建設省の通達が出たので、相談者はこれらを組合管理にするよう、建設

省が指導すべきだといっている。

建設省は、すでに専用使用権が設定されているものを指導で変えさせるのはむりであり、組合で話し合うべき性格のものであると答えた。

なお、資料によれば、これを問題にしているのは相談者一人だけで、理事長はじめほかの組合員は、問題にしていないうことである。

19

55・10・6頃

12と同じ案件でやはり日本消費者連盟が表面に立っており、背後の相談者は12と同一人物らしい。この紛争は、有料駐車場の使用について、売主業者が先着順に権利を認めたのに対し、後の購入者が不公平だといいたものである。

〔敷地問題〕

20

56・2・24

マンション敷地と隣地との問題である。隣地と本件マンション敷地とは、もともと全体を別の業者が所有していたが、区画整理

事業の施工後に、分筆譲渡した。区画整理の際に、両者の中間に一・二メートル幅の帯状の区画が生じており、その帰属が不明確であった。

本件マンションは、いちおう帯状の境界の手前に建設されたが、隣地を買った業者は、帯状の部分はすべてじぶんのものだとして、マンションを建設し、本件マンションの購入者と紛争になったものである。

なお、本件マンションの購入者は、売主がわざと隣地のマンション建設を隠していたといっているが、そうではなかったようである。純然たる民事問題であるから、建設省は指導できなかったらしい。

21

56・2・頃

業者売主。物件は新築マンションで、分譲は一〇年以上前である。相談者は、業者がかってに団地内に別のマンションを建てようとしているといっている。

業者によれば、この土地は河川敷であるが、近くの廃川処分による見通しとなったので、管理組合理事会の承認を受け、かつ、組合の定める補償工事を行った上で、マンションを建設するものであり、何も不都合はない。

結果は、相談者があきらめられたらしい。

〔マンション管理〕

22

55・6・30

売主は大臣免許だが、マンションの管理の問題である。

このマンションは、もともと地主から土地の提供を受けて、等価交換で建設されたものであり、管理は地主が行うことになっていた。ところが、地主は地元の業者に土地を売却し、管理もこの地元業者が行っている。

地元業者はマンションへの通路の所有権も取得し、マンション住民の一部にいやがらせをしている。また、管理費の値上げを要求しているが、いちども決算報告をしていない。大臣免許の売主業者には関係がないし、業法の問題でもないで、地元業者は、建設省の指導に十分に従わなかったらしい。

23

55・12・15頃

業者売主だが、マンション管理の問題である。買主でなく、日本消費者連盟が建設省に申し入れをしている。

管理規約によれば、竣工後一年間は、某管理会社が管理者になるとされている。そして管理会社と自治会との契約によれば、常時二名の管理人をおくこととなっている。

紛争の内容は、夫婦の管理人のうち主人が日中は働きに出ているから、債務不履行であり、支払った管理費の一部を返せというものである。なお、その後管理人が変わり、二人とも常駐するようになった。

管理会社は多少の金額は支払ってもいいとあっており、金銭で解決したらしい。

24

56・7・17

業者売主。相談者は法人である。マンションを投資のために買ったところ、管理規約に不満があり、その改定を売主業者に申し入れられているが、区分所有者の問題だとして、とりあててくれない。

マンションを建築したのは別の業者で、その業者がマンションの一部を地権者に無償譲渡し、他の一部をじぶんでも保有して、残りを売主業者に一括分譲し、売主業者はそれを相談者たちに転売したものである。

管理規約そのものは、特定の入居者に有利な規定はない。ただ前記の別の業者の社長が

初代理事長になっているほか、旧地権者のひとりが駐車場を優先的に配分されているようである。

建設省は、売主業者の問題ではないとして、相談者を説得した。

瑕疵問題

25

56・12・21

相談者は六戸の代表として建設省を訪れたものである。

業者から宅地を購入したが、住宅建設後になって、土壌が原因でガス管のさびがひどいことに気がついた。業者はじぶんの請け負った住宅についてはガス管を無料で交換するが、別の業者の建築した住宅については費用の三割だけ負担するといっている。しかし、さびの原因は土壌にあるようだから、建築業者が自社か他社かによって差別するのは不当であろう。

結果は、すべての住宅について、業者が交換費用を負担することとなった。

26

55・5・14

業者はマンションの売主。相談者は一人だが、居住者代表という資格らしい。

このマンションは、建築後四年ほどたっているが、三年ごろから全戸について雨漏りがひどい。いくら業者に電話しても、やります、やりますというだけで、修理してくれない。

業者の所属する業界団体を通じて指導し、いちおう修理させた。

27

55・11・6

業者売主。いわゆる売り建てである。業者は基礎工事のときに古井戸を発見し、買主に隠して埋めてしまった。買主はあとで隣人からその事実を聞き、相談に来たものである。

なお、相談者が業者に抗議したところ、業者には何のミスもないなどと聞き直られた。

この業者は、建設省に対しても、今日は担当者がいらないといったり、現地の営業所の担当だけを差し向けたため、建設省からきびしく指導されている。

また、建設省の資料によれば、業者の弁明内容にも疑問があるとされている。すなわち、業者は底地購入のときには井戸は見えなかつ

たといっているが、相談者が隣人から聞いたところでは、業者の底地購入後も、井戸は露出していたとのことである。

結果は業者が、すでに受け取った金銭を返還し、かつ諸雑費五五万円を支払って、解約。

28

56・11・30

業者売主。物件は新築の戸建て。相談者は売買契約の八月ほど前に概算金額のメモを受け取っているが、それよりも四〇〇万円の値上げを要求され、いわれた額で契約させられた。そのほか、物件に欠陥があるといっている。

相談者のクレームの表を見ると、床がきしむとか庭に残材が埋めてあるなど、ほんとうの欠陥もあるが、スチールの物置やインターホンを作れなど、新規の要求もかなりある。

業者によれば、この相談者は業者の顧問の紹介による客なので、本来ならば抽選すべきところを優先販売し、建物の設計に相談者の希望を入れるなど、特別のサービスをしている。概算金額は、相談者にどうしてもいわれて、メモとして渡したものであり、契約は国土法による事前確認価格とする旨を十分に説明し、了解を得ていたものである。

相談者が建設省に、業者から賠償金を取り

たいといったのに対し、建設省は、賠償金の請求には建設省は口添えをしないと答えている。

結果は、若干の追加サービス工事で、相談者が納得したらしい。

あいまいな契約

29

55・6・9

業者は宅地の売主。相談者は売買の仮契約のときに二〇万円を支払うとともに、二年以内に上物の建築をその業者に依頼する旨を口頭で約束した。

その後、売買契約を締結し、代金の全額を支払ってから、相談者がじぶんで上物を建築することができなくなったので、売主業者の了解を得て、物件を転売した。そのときの約束では、新しい買主が業者と建築請負契約を結んだときに、二〇万円を返還することとであった。ところが、建物がもう完成したのに、業者は返還してくれない。

結果は、二〇万円を返還された。

30

56・2・12

業者売主。相談者の顔見知りのセールスマンが来て、三月以内に転売するから、そのセールスマンの成績を上げるために、宅地を買ってくれと泣きつかれ、二〇〇〇万円を買った。しかし、転売もしてくれないし、面積も契約書より小さいのである。

建設省で業者から事情を聴取しようとしたところ、相談者は態度を変え、業者と直接交渉するからといって、申し立てを取り下げってしまった。

31

56・3・20

業者媒介。売主は知事免許の業者らしい。物件は実質的に売り建てだが、建物は請負の形になっている。

相談者の苦情内容は、できた家が当初の説明と違うというほか、請負の形で建築確認前に売買を行っており、脱法行為だといっている。

業者の弁明によれば、この物件はもともと建築確認後に売買の形で契約することになっていたが(証拠書類あり)、相談者の設計要望が標準とあまりにも違うので、やむなく請負

32

56・11・6

に切り替えたものであり、脱法行為ではない。また、建築の途中で何回も設計変更の要求があり、中には工程の関係でできないものもあったので、その旨を説明したが、納得していただけなかったものである。

結果は、売主業者が網戸などを無料でサービスすることで解決。

業者売主で、販売代理を子会社にさせている。相談者の苦情内容は、住宅ローンの金銭消費貸借契約書に押印するとき、業者のセールスマンが相談者の印鑑を預かり、かつてに「代物弁済による所有権移転請求権設定の仮登記」の書類に押印したというものである。

また、ローンに関して公正証書を作成しているが、業者のセールスマンが相談者の代理人になっており、相談者によれば、その委任状の押印も、セールスマンがかってに行ったものである。

業者の弁明によれば、確かに印鑑を預かったが、押印のつど、その内容をよく説明し、納得していただいた上で、相談者の目の前で押印し、すぐに返却したものである。

代物弁済の予約や公正証書の作成を行って

33

57・3・5

も、直ちに不当とはいえないであろうし、また、相談者の主張は立証が困難である。結果として、相談者が申し立てを取り下げたらしい。

業者売主。物件は那須の別荘地。

相談者は六年ほど前に土地を購入し、登記も移した後、業者の都合で別の土地と交換した。そのときの約束で、業者の経営するテニスクラブの会員権を二口つけてもらった。このたびは会員権の保証金の返還時期がきたので、請求したところ、一口は返還するが、もう一口は帳簿にも載っていないし、サービスであるから、返還義務はないといわれた。

売買契約書では「この物件にテニスクラブ会員権二口分を加える」とあるが、「会員資格保証金預かり証書」は一口になっている。

おそらくセールスマンがあいまいな説明をしたのだろうが、形式上は業者のいい分が正しいようにも見え、本来の不動産売買の問題ではないので、相談者は請求をあきらめたらしい。

34

56・12・7

業者媒介であるが、正式の媒介ではなく、ローン申請の手伝いをしただけだと業者はいつている。

土地付きの戸建ての売買を媒介したところ、売主にこれを買った元売主が、代金未払いのため売買契約を解除したといいだした。元売主によれば、売買が解除されたのだから、現在の売主には何の権利もないし、業者は元の売買についての代金問題が解決するまでは媒介しないと約束しておきながら、あえて媒介をしたのだから、業者も同罪である。

業者によれば、そのような約束をしたことはない。

元売主と業者とが、たがいに内容証明をぶつけあっており、結局は訴訟になったらしい。

35

55・12・10

業者は大臣免許二社の共同媒介。相談者は買主。売主も個人。

契約後にローンがつかなかったので、解約しようとしたが、ほかのローンを申し込むよ

う求められ、解約するなら手附は没収だといわれた。

業者の所属団体に処理を依頼した結果、白紙解約になり、報酬も返還された。

36

56・4・?

業者売主。物件は中古の戸建て。契約前から、毎月の支払いは一〇万円が限度であると説明しておいたのに、事後に一一万六〇〇〇円だといってきたので、売主業者に抗議し、白紙解約ということで書面をとりかわした。しかし、業者は手附と中間金四〇〇万円を返してくれない。

業者の弁明によれば、買主の収入について公的証明が得られれば、二五年返済となり、毎月の返済額は約一〇万円にとどまる。ところが、契約後になって、買主から職業が自由業のため公的証明は得られない旨の申し出があったため、やむなく白紙解約に応じたものであり、売主業者に過失はない（この弁明では、ローンに関する重要事項説明をきちんと行っただかどうか、疑問が残る。）

結果は業者が金銭を返還した。

37

56・6・3

物件は新築戸建て。相談者も業者であり、この物件を店舗にするつもりだった。売主からは都庁の融資が受けられるという説明だったが、契約直後に都の方針が変わり、公庫と併用でなければ融資をしないことになったようである。売主は提携ローンに切り替えるといつて、解約に応じてくれない。

相談者によれば、もしも都の融資が受けられなくなれば白紙解約になる旨を契約書に明記するよう申し入れたのに、かならず借りられるといつて拒否された。

売主によれば、都の融資について不確定要素が多かったので、都の融資が受けられないときは提携ローンにしてくれと、はじめから買主に頼まれていた。

契約書の文言は、ローン特約がついているように読める。

結果は、手附・中間金二〇〇万円のうち一八〇万円を返却して和解。

38

56・8・3

業者売主。相談者は買主で、契約後に公庫融資がつかなかったので、業者と白紙解約の

合意をしたが、約束の期日になっても返金してくれない。

業者は経営不振に陥っていたようであり、相談者に手形による返済を申し入れたが、相談者はこれを拒否し、建設省を訪れたものである。

結果は現金で返済された。

39

57・1・22

業者媒介。物件は新築のマンションで、代金は一八四〇万円。売主も業者である。

相談者によれば、手附一〇〇万円を支払った後、住宅ローンがつかないので、白紙解約しようとしたところ、業者から手附没収になるので、いちおう買って転売するように勧められ、いわれるままに中間金二九〇万円を支払った。その後、やはり解約したいといったところ、違約金として代金の二割、三六八万円を取るといわれた。

業者によれば、買主は途中で気が変わって、突然ローン窓口に来年から収入が減る旨を申し立てたため、ローンがつかなくなったものであり、もともとローン条項による解除は認められない事案である。

結果は白紙解約。

40

57・2・5

業者媒介。売主は知事免許の業者で、物件は新築戸建て。手附三万円を支払ってから、二日後に「手附の不足分」四七万円を支払い、そのとき契約書を作成した。さらに中間金五〇万円を支払った後、銀行ローンを断わられたので、白紙解約を申し入れたが、待つてくれというばかりで、返金してくれない。結果は、一〇〇万円の全額を返金した。

買換え問題

41

55・5・24

業者媒介。マンション購入に当たり、自宅を下取りに出したが、そのとき業者の代表取締役から念書を差し入れており、クーラーは下取り価格に含まれないので、別に一五万円を支払うといっている。それなのに業者は、いくら請求しても払ってくれない。(念書の主語が媒介業者なのか買主なのかはつきりせず、やや不明瞭な表現である。)

なお、代表取締役は別の念書も差し入れており、期限までに売却できないときは、業者が買い取る旨が明記されている。結果は業

者が念書どおりに履行した。

42

55・10・22

業者媒介。物件は新築の戸建てで、代金は三二五〇万円。買い換えである。業者の支店長から念書を差し入れており、所定の期限までに現在の自宅を売却できないときは、業者が一九〇〇万円で買い取る旨が明記されている。

その後、所定の期限までに売れなかったが、業者は買取りを決めて、金利を業者がもつから、つなぎローンを借りてくれといっている。結果は業者が念書どおり履行した。

43

56・1・27

業者媒介。じぶんの住宅を下取りということ、中古物件を購入し、手附を支払った。業者の説明では、じぶんの住宅はかならず売れるということだったが、なかなか売れないので、別の業者に頼んで売ってもらったところ、はじめの業者から内容証明で売却中止の申し入れを受けた。

業者は単なる一般媒介契約をしていたに過ぎず、建設省の指導により申し入れを撤回し

契約の履行と解除に問題

たらしい。

44

55・9・22

業者買主。相談者は土地の売主。両者のい
分は大きく食い違っている。

相談者によれば、土地を二五〇〇万円で売
り、登記も移した後、セールスマンが「この
土地は調整区域なのに知らないで買ってしま
った。損害金五〇〇万円を支払え」というの
で、やむなく土地を引き取り、五〇〇万円を
支払った。これは根拠のない要求であるから
返してもらいたい。

これに対し、業者によれば、売買後に相談
者から「別の買主が出たので、五〇〇万円の
損害金を支払って買戻したい」と申し出があ
り、登記所で金銭と引き換えに登記を戻した
ものである。解約と違約金の支払いから三年
もたっているのに、返還を請求するのは、い
いがかりである。

業者の所属する業界団体に調停を依頼した
が、両者は感情的にひどく対立しており、物
別れに終わったらしい。

45

56・6・3

業者売主。物件は北海道の山林。契約後二
月ほど経過し、手附と中間金をあわせて総代
金額の半分以上を払ったが、白紙解約できな
いか。

この業者は、広告で「北海道新幹線の予定
駅から車で何分」などと書いているし、土地
の購入者を外国旅行に招待しているなど、不
審な点もあるが、クーリングオフの期限をは
るかに経過しており、解約の理由がないし、
物件もまったく無価値の原野というわけでは
ないから、建設省も白紙解約の指導はできな
かったようである。

46

56・8・14

業者媒介。物件は中古の戸建て。買主が代
金総額二三〇〇万円のうち一四五〇万円を支
払った段階で、売主が倒産状態になり、一八
〇〇万の抵当権が抹消不可能になった。なお、
売主は業者らしい。

媒介業者は売主と交渉したが、もともと売
主から広告料の名目で違法な報酬を受領して
いたため、売主からおどされて、あまり強い
態度が取れなかったようである。

その他

47

55・6・2

業者売主。五二年に建売りの新築戸建てを
買い、最近になって同じ業者に増築をさせよ
うとしたところ、営業マンが見積もりをまち
がえて、一六〇万円のはずだったのが二三〇
万円かかるといわれた。

結果は一八五万円ということで、この業者
に増築させることにした。

なお、相談者はこの住宅がもともと違反建
築だったといっているが、その後問題にされ
ていないところを見ると、相談者の勘違いら
しい。

48

55・7・23

業者はマンション賃貸借の媒介。相談者は
借主。貸主も個人。

当初の契約と二年後の更新は、業者が媒介
したが、当初から四年後の更新時期には、媒
介しなかった。おそらく更新契約はなく、自

結果は、媒介業者が代位弁済して、抵当権
を抹消したらしい。

動更新されたものである。

四年後の更新時期の二月後に、貸主から賃料値上げの要求があり、その取り決めがあいまいなままで、当初から五年半後に借主が転居した。

敷金の返還額をめぐる貸主と借主の紛争になった。借主によれば、借主はもともと貸主とは面識もなかったのだから、紛争は業者が責任をもって解決すべきものである。

相談者が建設省を訪れる前に、業者との間で、「取り込み詐欺のようなことをするな」「筋の通らぬ一方的な申し出である」と内容証明をぶつけあっており、感情的にこじれ切ったものである。

結果は物別れらしい。

49

55・9・30

相談者本人でなく、日本消費者連盟から直接申し入れがあったらしい。物件は貸し別荘であるが、連盟の申し入れ書によれば、業者は建築の請負人だといっているから、宅建業の問題ではないことになる。

相談者は山梨県に土地をもっていて、三棟の貸し別荘の建築を業者に依頼した。主たる争点は、業者が相談者から預かっていた印鑑

をかってに使用して、相談者と銀行との金銭消費貸借契約を締結し、かつ、相談者の別荘用地について、業者のために抵当権を設定したというものである。

これらの行為は、いずれも昭和四八年とされているが、なぜ数年間も相談者が放置していたのか不明である。

業者は全面的に否認している。結果は、相談者の誤解らしい。

なお、相談者は私文書偽造などで業者を告訴したが、不起訴となっている。

50

56・4・17

業者売主。物件は新築の戸建て。隣地も同一業者の分譲戸建てである。相談者によれば、隣地との境界杭のほかに、分譲後に業者が新しく境界紙を打った。隣地の車庫がこの紙から越境しているの、業者の責任で取り除いてもらいたい。

業者によれば、この紙は隣地との境界を示すものではなく、私道を市に寄付するために、前面道路との境界を明らかにするためのものである。

相談者の土地の実測面積は、契約書に記載された面積よりもわずかに少なく、かりに紙

の位置を基準とすれば、たまたま契約書の面積とほぼ一致するので、相談者が誤解したもののようである。

契約では、面積の過不足は精算しないこととなっているが、業者は精算をしてもいいと申し出た。しかし、相談者は金銭による解決を拒否し、あくまで契約書どおりの面積を確保するよう要求した。

相談者は、いきなり業者に内容証明郵便をぶつけているし、隣地所有者ともけんかをしているから、やや偏屈な人物らしい。

その後、業者も態度を硬化させ、金銭解決の申し出を撤回して、契約に定められた以上のサービスはしないといった。

結果は物別れらしい。

51

56・4・17

業者売主。物件は新築マンション。相談者はその一戸を買うため、申込証拠金を支払ったが、その後に業者から、その住戸は予約済みだから販売できないといわれた。

結果は、相談者が同じマンションの別の一戸を購入した。