

千葉県紛争事例から

(昭和六十三年度分)

千葉県からお送りいただいた昭和六十三年度の紛争相談票の要約を掲載いたします。

千葉県庁の場合は、事前相談も相談票に記載して送付していただいておりますが、掲載は原則として紛争相談に限定いたしました。

紛争内容は、業者の説明不足、調査不足、虚偽の説明等に関するもの、契約解除に関するもの、工事、登記、引渡し等の履行遅延に関するものなどが依然として多く、他の都道府県の紛争とほぼ共通の傾向がみられますが、敷金の返還、更新料の支払い、更新の際の労務報酬の支払い等賃貸借に関する紛争相談が増加傾向にあるとともに、その内容も多岐にわたっています。

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

1

業者媒介。売買契約予定日の前日、契約をしたくないと業者に伝えたところ、売主と業者が道義的責任をとれと言う。業者は預かり金として渡してある五〇万円を返さないといっているが、返還してほしい。

2

業者売主。業者から土地を買うつもりで申込金一〇〇万円を払った。売買契約書に売主

業者に建築工事を発注しなければならないとの契約があったので、話が違うと思い、契約を拒否し申込金の返還を求めたが、返してくれない。当初業者は、「他の業者と競争させて下さい」と言っていたらしい。

3

業者媒介。業者の従業員から土地を購入するため、業者に交渉金として一五〇万円を払ったが、契約不成立となったのに返してくれない。

4

業者媒介。一戸建住宅を購入するつもりで申込証拠金として一〇万円払った。その後媒介業者からその一〇万円を手付としてよいか

と電話があつたので、うっかり了承してしまつた。家庭の事情で契約解除したいが、やはり一〇万円は放棄せざるを得ないか。

5

業者媒介。業者売主。中古一戸建住宅を購入するつもりで預かり金を媒介業者経由で売主業者に支払つた。しかし、都合で契約できなくなった旨媒介業者を通じて売主業者に伝えてもらったところ、売主業者から「過日受領したのは手付金だから帰せない。」といわれた。媒介業者から内容証明郵便を出してもらつたが、それでも帰せないといっている。どうにかならないか。

6

業者売主。七〇〇〇坪の田畑を購入するつもりで預り金四〇〇万円を払つた。さらに数日後手付を支払つたが、土地の一部（二〇〇〇坪）が売主の所有でないことがわかつたので白紙解除することにした。ところが業者は、手付は返すが、預り金は返さないといっている。納得できない。

7

手付として五〇万円業者に支払つたが、契約不成立の場合は返還できないといわれた。詳細不明。

8

業者売主。業者と建築条件付土地売買の交渉をしていたが、二〇〇万円高く申込みをしたにもかかわらず契約を拒否され、申込金を返還すると言われた。契約をするように指導して欲しい。業者が拒否した理由は不明。

2

不当な契約勧誘

9

業者売主。中古マンションの案内を受けたところ、すぐ契約をしてくれと言われた。翌日断りに言つたところ、別の客を断つたのでどうしても契約して欲しいとせまられた。金がないと言うと車のキーを取られたうえ従業員が銀行までついて来て五〇万円の払出しをさせられ手付金にして契約させられた。二日

後、契約解除を申し入れ手付金の半額返還を求めたが、音沙汰が無い。

10

業者売主。業者媒介。中古住宅の売買契約を締結後、媒介業者からこの物件は崖崩れがあるから止めろと言われたので、白紙解除したい。媒介業者は別の物権を買わせようとしているらしい。

11

業者媒介。買換えて業者に売りの媒介を頼んであつたが、突然、東京の方の人が買主として見つかつた。手付金三〇〇万円を受取つたと言われた。買主の名前も教えてくれないので躊躇していると、夜十一時まで執拗に迫られ、契約しないと倍返しになるなどと言われ、契約してしまつた。ところが、買主は隣人であることが分かつたので解除したい。

12

業者買主。新聞広告を見て業者を訪ね、現地案内の後、契約だけをした。翌日、業者が

手付金を取りにきたので五〇万円を払ったが解除したい。

13

業者売主。手付金三〇〇万円を負担するだけで、すぐ転売できる投資用マンションがあるという媒介人（非免許業者）の話にのって、売主業者と売買契約を結んだ。しかし、実際には契約書に一〇〇〇万円の間金支払条項があり、これを支払ったにもかかわらず転売できない。売主業者から残金の支払いを督促されたので、銀行の短期ローンを申し込んでいるが、当初の話とちがうので契約解除したい。

14

業者買主。中古マンションを業者に買取ってもらったが、はるか高額で転売している。値付けの根拠が不当なので、その点を業者に詰問したところ、その事実を認めたものの、あたかも経費と手数料だけを上乘せして転売したような贗の契約書を当方に示し、その差額を「返還するから」という姑息な手段で解決をはかろうとした。今後、このような取引

をしないよう嚴重に注意してほしい。

15

業者売主。業者媒介。土地付新築住宅三、三九〇万円の新聞広告を見て、現地案内を受けたところ、傾斜地で道も狭いため断わったら、その業者が売りの媒介依頼を受けている他の物件を紹介された。まだ一般公開していないというので広告と同じ価格（三、三九〇万円）で買うことにしたが、契約後他の業者の広告に同一物件が三、〇九〇万円で掲載されていた。業者が信用できないので解約したい。

16

業者売主。店舗建築の目的で市街化調整区域内の土地購入について業者と交渉してきたが、当初説明された金額の八割も高い値段でないと売らないといわれて困っている。どうにかならないか。

17

業者売主。広告の物件について現地案内を依頼したのに、他の物件につれていかれた。

気に入らない物件であったが、業者から急がされ手付金は払わずにその日に契約させられた。翌日、手付金を支払ったが、通勤に不便であり契約を解除したい。

18

業者売主。借地権付中古住宅を購入した。業者の社長は「社長本人と地主が親戚関係にあり、地主から全てまかされている。土地は隣地との一括使用が可能である。」とのことであつた。契約後、隣地は既に売却済であり、親戚というのも虚偽であることがわかった。借地権の譲渡もされそうにないため白紙解除したい。

19

業者媒介。店舗併用住宅を建てるために土地を購入したが、市街化調整区域であつた。業者は、行政の裏から許可を取るから心配ないと言っている。また、店舗はネジ販売業であるのに料理品小売業となっていることが判明した。不正な方法で許可を取っても、後日に問題を残し不安なため白紙解除したい。業者は解除に応ずる意向があるらしいが、違約

金は払ってくれそうにない。損害賠償等の請求はできるか。

20

業者売主。七年前に新築の戸建住宅を購入した。建築確認の上では敷地の一部になっている私道部分も含め契約時には登記された。ところが業者から私道部分について錯誤があったとしてその部分の登記が抹消された。これが原因で再建築不可の土地になったいることが最近になり判明した。私道部分についてすぐ登記してほしい。

21

業者売主。買換えて中古マンションを売却し新築戸建住宅の購入契約をし手付金を支払った。業者の広告や説明では公庫融資が使えるとのことであったが、金額が高額であるため対象とならない。また、敷地は一〇〇㎡しかないのに公庫への申請では一〇一・九一㎡としている。建築確認も同様に不正取得の恐れがあるため不安であり白紙解除したい。

22

業者売主。老母が中古マンションの売買契約を締結し手付金二〇〇万を支払った。無免許業者に騙されたようなので警察に相談したが現時点では対応できかねるとのこと。白紙解除して手付金を回収できないか。

県は、無免許かどうかは別として、売買契約は有効に成立しており白紙解除は難しいが、とりあえず内容証明郵便で手付金の返還を含め白紙解除の意思表示をし相手から何らかの回答があり次第すぐに県庁へ連絡するよう指導。

23

業者媒介。土地区画整理中の土地売却にあたり、市街化調整区域内の住宅を度々紹介するので不信になり土地売却の契約書をみると、清算金は売主負担で売却代金の中間金受領の都度抵当権設定を認めること等売主に不利な条件になっていた。契約内容の変更はできないか。

3 重要事項説明の誤り

(1) 建築（再建築）不可物件

24

業者売主。別荘地を購入したところ、自然公園区域内の無許可造成地であったため、建築ができない。これについての業者の説明は何らなかった。業者は免許が失効しているらしい。

25

業者売主。昭和五四年に土地を買い、前面道路が業者の所有だったので、使用承諾を取付け建築した。今度増築を依頼したら、道路がないのでできないと言われた。重要事項説明書には永久使用道路となっている。

26

業者売主。土地売買・建物請負契約を締結。二〜三年後に家のすぐ横に町道ができることを重要事項として説明してくれていない。業者は、道路用地を確保する旨の確約書を町役

場に提出しているらしい。

27

業者売主。中古建築物を購入したが、その後市街化調整区域内の物件で再建築不可だということがわかった。これについての業者の説明は何もなかったが、増改築もできないのか確認したい。

28

業者売主。六年前に業者の「再建築可」という説明を信じて中古住宅を一〇〇〇万円で購入したが、接道部分が一mしかなく再建築不可とわかった。二年前から同じ業者に転売を頼んでいるが一向に売れない。損害賠償五〇〇万円を請求したい。また、業者の行政処分はできないか。

29

業者媒介。ビル建築を目的に土地付店舗を購入。しかし、近くに高速道路が通る予定であり、この工事のため当分の間（五年間程）は希望の建築ができないことが判明した。媒

介を依頼した業者は地元の業者であり、近在の業者に聞いても高速道路のことを知らないはずはないといっている。取り締まってほしい。

30

業者売主。調整区域内であるが土地区画整理地区に該当するので、再建築可という説明を受け、中古一戸建住宅を購入した。しかし、市役所では区画整理地区ではないので再建築不可だといわれた。白紙解除したい。

31

業者売主。七年前、中古の一戸建住宅を購入。今年になって、その地区が調整区域であり、再建築はもちろん、既存住宅にも入居できないことが判明した。業者に契約解除を申し入れたが拒否された。重説違反で業者を処分できないか。

32

業者媒介。調整区域内の土地を購入するにあたり、既存住宅なので建物建築可と説明さ

れたが、他の業者から、元地主（売主）が建築確認を受けていなければ建てられないはずだといわれた。真偽を聞きたい。

33

業者代理。購入後七年経過したところで、ローンの返済が出来なくなったため売却しようとしたところ、接道義務を満たしていないため再建築できない物件であることが判明した。購入時にそんな話は聞いていないため、弁護士に調整を依頼したが、不調に終わった。業者が買取るよう指導してほしい。なお、売主と業者は関連会社らしい。

34

業者売主。十一年前に土地付住宅を購入した。建物を建て替えようとしたが市街化調整区域内であるため再建築不可と言われた。当初の建物は線引き前に建築確認を取得したらしい。線引き後は市街化調整区域となり再建築不可となるとは説明を受けていない。損害賠償の請求をしたい。

35

業者媒介。私道負担のある物件を購入。隣地所有者から底地地主の承諾がないと再建築できないと言われた。業者に確認したが承諾料を支払い済であり問題ないといっているが、将来になってからが不安であり白紙解除したい。

36

業者媒介。住宅建築のため土地を購入した。建築業者が工事のために調査したところ、宅造許可を受けておらず建築不可の土地であることがわかった。所有権移転登記済であるが白紙解除したい。

県は、登記済であっても瑕疵担保による白紙解除が可能と判断できるので、業者と交渉するよう指導した。翌日に相談者から、白紙解除が出来、支払い済の代金等の返還もされることとなったとの連絡があった。

37

業者売主。一年半前に新築の連棟式住宅を購入した。業者に売却を依頼したところ、再

建築不可のため、売却できないと言われた。

連棟式住宅であることは契約締結後に言われ、しかも再建築不可であることの説明がなかった。契約解除の方法はないか。

県は、連棟式であれば、連棟式での建築は可能と思われる。売却を依頼した業者と交渉するよう指導した。

38

業者媒介。土地購入の媒介を業者に依頼した。売主と売主側の業者からは市街化調整区域であり、建築不可であるとの説明をうけた。ところが、媒介を依頼した業者は建築は可能であるといい、「可能になるよう協力する。建築できないときには自分を買取り、転売する」旨の契約を締結した。建築できない時には業者との契約を履行しなくてもよいか。

39

業者売主。新築戸建住宅を買った。敷地は私道に二・五m接しているとのことであったが、建築確認は他人の土地に敷地延長して取得しており、このままでは再建築ができなくなるということがわかった。どうしたらよいか。

県は、業者と次の点を交渉し別途契約書を取り交わすこと、業者が応じないようであれば、再度相談に来るよう指導した。

①敷地延長部分について買主の権利設定をするか位置指定道路にする。

②そのための費用は売主の負担で行うこと。

40

業者売主。中古住宅の売却に当たり、これを購入した時の業者に依頼したところ、接道部分が一・三mのため再建築不可であると言われた。買う時には何の説明もなかった。どうしたらよいか。

県は、市の建築指導課に確認して、再建築不可であれば業者と再交渉し、交渉に応じないようであれば再度相談にくるよう指導した。

(2) 違反建築物

41

業者売主・媒介。建物の引渡しを受けたところ、建築確認を取っていないことが分かった。土木事務所から増改築や建替えはできないと言われたが、どうすればよいか。

42

業者媒介。中古戸建住宅の売買契約を締結したが、市街化調整区域であるため市役所に確認したところ、「現在は建築できない、開発許可申請が県にでているが、許可がおりても居住の用に供するものしか建てられない。転売はできない。」とのこと。どうしたらよいのか。

43

業者売主。未完成の戸建住宅を購入することになり売買契約を締結し、手付金を支払った。重要事項説明を受けたが、道路幅は4m未満であり、建築確認もまだとっていない。しかも計画中という建物は、容積率オーバーの建物で違反建築をしようとしている。不安なので契約を解除したい。

44

業者売主。新築の一戸建住宅を購入したが、違法建築らしい。契約時に建築確認を見せてもらったが、市役所では、それは却下されたものではないかといっている。本来セットバ

ックしなければいけない土地上に塀が立っていたり、不審な点が多いので白紙解除したい。

45

業者売主。アパート経営するため、三億一五〇〇万円で土地を買うことにした。業者と協定書結び、預り金三一五〇万円を払ったが、道路幅員の関係で容積率が二〇〇%ではなく、一六〇%しかないことが分かった。予定していた規模のアパートが立たないので本契約をしたくない。

46

業者媒介。新築の一戸建住宅を購入したが、業者が敷地延長部分の使用承諾書をとっていないかった。業界団体の協会役員の努力で承諾書はもらえたが、一代限りと釘を刺され、また、役所からも増改築があればその都度承諾書を提出するようにいわれた。承諾書をとるのに二十五万円程かかっており、業者に損害賠償の請求をしたい。

47

業者媒介。業者の媒介で山林を購入したが、その土地には文化財指定があり契約解除となった。業者の調査不足を理由に報酬の返還と一〇〇万円の損害賠償を求めているが、業者は買主の債務不履行による解除なので報酬は返還しないと主張している。

48

業者売主。住宅を建設するため土地を購入したが、市街化調整区域であることがわかった。このことについて、契約時に業者からは何の説明もなかった。また、土地の境界位置も相違しており、契約を白紙解除したい。

49

業者媒介。二年前に買った土地に家を建てようとしたら、擁壁の検査済証がなく、がけ条例により建築できないことが判明したが、そのような説明はなかった。改めて工事をすると二五〇〇万円もかかる。どうしたらよいのか。契約書では瑕疵担保責任は引渡し後一年となっている。業者は廃業しているらしい。

(4) 上下水道

50

業者売主。中古一戸建住宅を購入した。本来、下水溝となつてゐるはずの共有地部分が隣家の庭となつていてU字溝も埋設されておらず、したがつて、排水が浸透式となつてゐる。このような説明は何も受けていないので白紙解除したい。

51

業者売主。新築の一戸建住宅を購入した。契約前には、公共下水道との説明があつたが、契約締結後、集中下水道であると説明が変わつた。さらに、その後業者負担でくみ取り式の個別浄化槽を設置すると申入れがあつた。将来、自分で公共下水道に連ねるつもりでゐるので、その負担金相当額を値引きしてほしい。また、瑕疵担保責任による解除はできないか。

52

業者媒介。「本水洗あり」との説明で購入し

た住宅であるが、実際にはなかつた。浄化槽を設置するにつき、業者は設置費用(四二万二千元)の一部(二万五千元)を負担するといつてゐるが、全部の負担を要求するのは無理か。

53

業者売主。中古の戸建住宅を購入後、建物の下にU字下水溝が敷設されているのがわかつた。リホーム特約により、追加工事費の一部を内容証明郵便で請求したが履行してくれない。

54

業者媒介。戸建中古住宅を購入後、境界の位置が誤つてゐることがわかり、その結果、門・塀を取壊し、水道管、ガス管、U字溝の移動も必要となつた。業者からは境界の位置の説明等はされていない。また業者に連絡しても、現況有姿販売であるから責任は無いと主張するだけで、何の対応もしてくれない。

55

業者売主。新築の戸建住宅を購入した。広告では私営水道となつてゐたが、実際には井戸であるとの説明があつた。しかし、井戸は隣家との共同井戸で、メーターは一個しかついておらず、時間によつては給水が止まる状態となる。業者に改善要求をしたが何もしてくれない。

果は、業者と再交渉するよう指導。業者が井戸をもう一本掘り、個別の井戸とすることとで解決されたとの電話が後日あつた。

(5) その他

56

業者売主。新築一戸建住宅を買う契約をして、手付金二〇〇万円と中間金四〇〇万円を払つたが、敷地の一部に他人の土地があるらしい。業者が充分な説明をしないので不安である。

57

業者売主・媒介。新聞広告を見て、業者が

ら新築住宅を買おうと思い、預り金二〇〇万円を払ったところ、差押物件であることが分かった。業者を指導してほしい。業者は、差押物件であることを説明したと言っている。

58

業者媒介。一戸建中古住宅を購入。契約時に抵当権が設定されていたことは知っていたが、その後さらに高額な限度額の根抵当が設定されていたのに、このことについては何も知らされていない。業者から買主側でつなぎ融資を受けて抵当権を抹消するよう指示されたが、納得できない。

59

業者売主。新築の一戸建住宅を購入したが、南西側にある私道がその所有者の苦情で使えなくなり、玄関の位置を北東側に変更せざるを得なくなった。また、建物の仕様が当初の説明と異なり、完成も四ヵ月程遅れるとのことであった。三〇〇万円の値引きで一旦は了解したが、できれば白紙解除したい。

60

業者媒介。現在所有の貸家を買換えるにつき、業者から買換えだから税金はそれ程かからないと説明されて中古の一戸建てを購入したが、実際には一〇〇〇万円もかかる。ローンの返済が困難になるので解約したい。また、媒介契約書に制限額をオーバーする報酬額が記載されている。

61

業者媒介。宅地を公簿売買で契約したが、地積図から判断すると面積に差異がある。業者の調査・説明不足を追及できないか。

62

業者売主。開発業者が一団の土地を買入れて四区画に分け、道路位置指定も受けて販売した。その際、土地代金の一部として位置指定道路をその地主の所有とした。四区画の中の一区画を購入した相談者が共同住宅を建設しようとしたところ、浄化槽の排水を位置指定道路の側溝に放流するには地主の承諾が必要だと土木事務所からいわれたが、地主が承

諾してくれない。また、角地の購入者は、建物建築の許可をとるには敷地の一部にすみ切りが必要だといわれたが、その部分はそのまま道路用地としてとられてしまった。業者の説明が不十分である。

63

業者売主。新築住宅を購入したが引渡し後に境界が説明と相違することが分かった。業者に言っても相手にしてくれない。

64

業者媒介。建築条件付の土地売買契約を結んだが、土地の有効面積が当初の説明より狭いため、法面の下まで掘り下げてほしいと売主に要求した。しかし、売主が拒否したので内容証明郵便を出して白紙解除したい。可能か。また、こういう物件を媒介した業者に報酬を払わなければならないのか。

65

業者媒介。全額業者のローンが利用できるということ、中古の一戸建住宅を購入した

が、登記料等雑費として五〇万円を別途要求された。ローンの中にはそれらの費用分も入っていると説明されていたので納得できない。

66

業者売主。新聞広告を見て業者を尋ねたところ、別の物件（土地）を紹介され購入契約をした。重要事項説明では、道路負担がないとのことだったが、七・八坪の負担があることが分かったので解除したい。

67

業者売主。境界の内側に擁壁があることは説明されていない。これでは土地の有効面積が減少することとなる。また、隣地の人が盛土をして建物を建築しようとしているが、日照の悪化が予想されるため差し止めができないか。

68

業者売主。業者は、近くの川が度々氾濫しているのを知りながら、開発許可を取らずに宅地造成をし土地を売った。建物は請負契約

で建築させられたが、地盤沈下のため壁に亀裂が入り業者と交渉した。業者は補修すると言っておきながら、最近になり自費補修であると言ってきた。周辺住民も被害を受けているらしい。

69

業者売主。契約当初は、土地の売買契約と建築請負契約であったが、全ての引渡しが終わったあとに土地付建物の売買契約に変更させられた。建築確認申請と登記簿上の面積が契約書や重要事項説明書に記載されている面積よりも約四㎡少ない。業者に連絡したが話し合いに応じない。代金の減額請求等ができないか。

70

業者売主代理。二年前に土地を二五五〇万円で購入し、この度住宅を建築しようとしたところ、契約時に説明をうけていない周辺住民による建築協定があり、それに参加していない者は、共同浄化槽の利用ができない。また、明示された境界擁壁の上と下で異なっており有効面積も少なく擁壁工事をやり直して

ほしい。（工事費はおよそ一億円）。他にも同じ分譲地内で同様の問題があるらしい。建築協定については金銭で示談済であるが、境界の明示誤りについて、業者から「金銭で示談をしたい。ついでに金額を提示してほしい。」との話があり、提示額を出したが、すぐに示談には応じられない旨の回答があった。

71

業者売主。引渡し時に、法面の部分で有効面積が少なくなっていることに気付き、それが重要事項説明書にも記載がないため業者に申し入れたが、業者は口頭で説明した、と主張して譲らない。代金の減額請求ができないか。お互いの主張がくいちがうため、当事者間で交渉し解決するよう指導。

72

業者媒介。「現況のまま」との説明で土地を購入した。敷地内に法面があることは知っていたが現地案内のときは藪であり状況が判別できなかった。契約後、隣接地はガケになっており、擁壁工事に四〇〇万円必要であると言われた。事前に法面がガケであるとの説明

はなかった。白紙解除したい。

73

業者売主。隣地も同じ業者が分譲しているが、隣地の建物のため日照時間がみじかい。業者は、建築基準法上も適法であるとして取り合わない。契約当初にアドバイスがあっても良い筈である。損害賠償の請求をしたいができるか。

74

業者売主。契約締結後、私道を共有地として無償提供するよう業者が言ってきた。契約時には、私道の持分等について何らの説明もなかった。損害賠償の請求はできるか。

75

業者媒介。中古の戸建住宅を購入した。土地面積について業者は公簿どおり一三五坪あるとの説明があったが、不精算特約があることとその内容については説明がなかった。後日になって、私道を別にして一〇七坪しかないことが分かった。境界の再調査等を業者に

交渉中であるが、減少面積が二〇%と大きい
ため納得できない。

76

業者売主代理。新築マンションの売買契約を締結した。その後、天井が廊下部分で三七cmその他で四五cmも低くなると重要事項説明の変更説明がされた。これは業法違反に当たらないか。また損害賠償請求はできないか。

77

業者媒介。土地を購入した後で、電力会社から敷地内に電柱をたてるため承諾書が送付されてきた。敷地が狭いため断りたいが、前の地主である売主は承諾していたとのこと。業者からの説明はなかったが、業者に問題点はなかったか知りたい。

78

業者売主。建築条件付で土地を買い、現在、建物を建築中であるが、当初の説明では、隣地には二五坪位の家ができるとのことであったが、契約締結後二ヵ月してから、隣地には

四〇坪の家が建てられることが判り、日照の悪化が心配である。日照権の主張や損害賠償の請求はできないか。

79

業者媒介。市街化調整区域の物件であったため断ったところ、既存宅地であり問題ないといわれ売買契約を締結した。建築後一〇年、東京からの距離二十五〜二十七kmとの説明であったが、実際は築一五年、東京から六七kmであった。消費者を騙す業者には報酬を支払いたくない、手附放棄による解除をしたい。

県庁・主管課から市役所に照会したところ、既存宅地でないことが判明。業者は、既存建築物であり都市計画上是同じ用途であれば再建築可能であると主張しているため、重要事項説明上の誤りを指摘した結果、白紙解除することとなった。

80

業者売主。新築マンションを購入。契約前の説明では、階下は飲食店になるが、風営法関係の業者ではないとのことであった。入居後、その店はスナックであり毎晩遅くまで騒

音がひどく、居住できないため現在他に転居している。業者に口頭で交渉したがまったく対応してくれない。

81

業者売主。築十〇年という説明で戸建住宅の契約を締結した。その後で、業者から築一五年だったと言われ、銀行ローンの利用ができなくなった。契約を白紙解除したい。

82

業者売主。六年前に一戸建住宅のつもりで購入したが、実際は四戸の連棟式住宅であった。また、前面の道路は私道で、その私道を購入した第三者から、各戸が二〇〇万円づつ負担して私道を買うように要求してきた。四戸とも業者から私道購入の話は聞いていない。私道がなくなると再建築ができなくなる。

83

業者媒介。重要事項説明書では瓦に○印がついていたため、屋根は日本瓦と思っていたが実際には亜鉛メッキ鋼版葺であった。業者

はそのように説明したというが聞いた覚えがない。損害賠償の請求をしたい。

4 買換え不調

84

業者買主。買換えで、買いの契約を当初土地二六〇〇万円、建築請負一四〇〇〇万円で締結、その後四四〇〇万円の土地付建物売買契約に契約し直した。業者は造成工事に着手をせず、手持物件の売却の努力もしてくれない。

85

業者売主・媒介。買換えで、売りを売主業者に専任媒介で依頼。業者の従業員が会社内に緒で他の業者を紹介してくれ、その業者を通して売却した。

しかし、支払い期限を過ぎても代金を払ってくれないので、買い物件の支払いができない。この従業員は近々退職予定で、相談者から謝礼をもらっているらしい。

86

業者媒介。買換えで、手持物件が売れる前に買いの契約を締結し、手付金五五〇万円と中間金一五〇万円を払った。しかし、売れないので手付放棄で解除せざるを得ないが、中間金だけは返してほしい。

87

業者媒介。買換えで自宅を別の業者に売ることになり、手付金五〇〇万円を受領したが、その後手付放棄で解除された。(買主業者は投機目的で転売するつもりだったらしい。)このため先行していた買い契約の金利負担が増え、さらに買換え特例が受けられなくなり税金の負担も増えた。媒介業者から報酬請求があったが拒否したい。

88

業者媒介。買換えで建築条件付の土地を購入するにあたり、現在居住中のマンションの売却代金を支払いに充当するつもりであった。しかし、売主を買換え特約を拒否されたため止むを得ず、単独で購入契約を締結したが、

マンションの売却が少し遅れ、土地代金の決済に間に合いそうもない。どうしたらよいか。

89

業者売主。新築一戸建を買うため、業者に預り金一〇万円を払ったが、一年も経つのに一向に契約してくれない。買換えなので自宅を売却し、物件の近くに転居してきている。最近、業者から当初坪三十五万円だったのに四十五万円にして欲しいと言われている。当初の金額で契約したい。

90

業者媒介。マンションの買換えて、売り契約は完了したが、買い契約の公庫・年金の手続きが遅れ損害を被ったので、業者に報酬を1/3に減額するよう求めたところ紛争となった。損害の具体的内容や公庫・年金の手続きの遅れが業者の責任なのかどうか、事実関係が不明。

91

業者売主。買換えて新築住宅の購入契約を締結したが、建築確認と相違する建物であることが判明し工事が中断している。業者は受領済の代金等の金額を返還し、契約を解除したいと言ってきた。違約金・損害賠償金の請求をしたいができるか。なお、今まで住んでいたマンションは既に売却済みであり、現在は同一業者の仲介でアパートに仮住いしている。

92

業者売主。建築条件付土地売買契約を締結した。その際、買換特約の付帯を希望したが、そのような特約を付ける業者はいないとして拒否された。自宅の売却の媒介をその業者に依頼しているが、大幅に値下げしても買手がつかない。媒介契約の有効期間が過ぎたところで再度買換特約の付帯を依頼したが、また拒否された。自宅売却の目処もたないので契約を解除したい。

93

業者売主。業者媒介。買換え。自宅が売却

できない場合、売主業者が五五〇〇万円で買い取るという条件で土地を購入したが、業者から五五〇〇万円で買い取るのは無理なので手付(一〇万円)倍返しで土地の売却契約を解除したいといってきた。約束どおり買いつけてほしい。

94

業者媒介。建築条件付の土地を購入したが、買換えのため現在のマンションの売却ができないと代金の決済ができないためとりあえず土地のみの売買契約を締結した。契約書には買換え特約による契約解除期限の意味あい、引渡し期限を便宜的に設定することとして記載した。売主はその日までに代金決済がされていないことを理由に土地付建物の売買契約への変更をしてくれない。

5 契約解除

(1) 手付解除

95

業者媒介。アパート経営をするため、建築

条件付土地売買契約を締結したところ、業者から媒介報酬の他に請負契約に関する手数料として、一二〇万円を請求されたので、手付放棄で解除したい。

96

業者売主。私道部分を含めて土地を買ったが、元の地主が業者に対して移転登記の無効を主張し、買主にも私道の舗装工事を中止するように要求している。このため、解決するまで、残代金の支払いを保留したが、業者は契約解除のうえ手付金を没収してしまった。元地主と業者との売買契約で物件特定が不十分だったようである。

97

業者売主。新築一戸建住宅を買う契約をして、手付金一万円を払ったが、どうも業者が信用できないので手付放棄で解除したい。

98

業者媒介。中古住宅を買い、手付金を払ったところ、売主は契約後抵当権を設定してし

まった。売主も業者も信用できないので手付放棄で解除したい。売主は買主の求めに応じ、建物の表示変更登記をしているので、これが履行の着手になるかどうか問題になる。

99

業者売主・買主。買換えて、業者の勧める物件を三〇〇〇万円で買い、手付金二〇〇万円を払った。業者は手持物件の客付けを全然しないので、売却依頼を止めると言ったところ、二四〇〇万円で下取りすると言うが、ローンが多くなるので手付放棄で解除したい。

100

業者売主。五年前、市街化調整区域内の畑を資材置き場にするつもりで買い、手付金五〇万円を払った。その後、農地転用手続きもしないでおきながら、最近になって手付倍返して解除すると通告してきた。業者の行政指導を求める。

101

業者売主。土地購入のため、自宅を担保に

労働金庫からローン借入れの手続きをしたが、価格が相場の四倍もしていることが分かったので契約を解除したい。

102

業者売主。買換えて、青田売りの戸建を買って手付金一〇万円を払った。手付放棄による解約を業者に伝えたが、業者は買主の指示で土盛りをしたので、履行に着手していると主張している。

103

業者媒介。土地の売却契約を締結し、手付金を受領したが、契約を解除したい。手付倍返して解除できるか。

104

業者売主。新築一戸建住宅(三三九〇万円)の案内を受けた際、一万円を預託し、数日後自宅に来た業者に勧められるまま契約をしてしまったが、予定していた母親からの借金もできなくなり、資金調達が困難なので解約の申し入れをした。業者は手付解除なので手

付残金一九九万円を支払えと要求している。

105

業者媒介。手附放棄で解約を申し出たところ、業者から違約金の請求をされた。重要事項説明書には、違約金は契約金額の二〇%となっているが、契約書では手附金額が違約金となっている。

106

業者売主。買換えのため新築の戸建住宅の契約をし、手附金を支払い公庫融資の申込み手続きを業者に依頼した。公庫融資の内定は下りていると業者は言うが、契約から二ヵ月過ぎても公庫融資が正式に決まらな。昨夜、再度確認をしたが、内定は下りていると繰り返すだけであり、信用できないので手附放棄で解除を申し出たところ、違約金二〇%を払えと言われた。

107

業者売主。別荘地を購入し手付金と中間金を払ったが、傾斜地であること、北側で日当

たりが悪いこと、駅から遠いこと、道路が狭いこと等から契約を解除したい。手付は放棄してもいいが、中間金は返して欲しい。

108

業者媒介。祖母が青田売りの戸建住宅を買ったため、手付金一〇〇万円を払い契約をした。その後祖母が亡くなり、買う必要が無くなったので、白紙解除したい。

自己都合による解除になるので手付放棄せざるを得ないが、手付金の返還は業者と話合うよう指導。

(2) クーリング・オフ

109

業者媒介。三二八〇万円で戸建新築住宅を買ったが、資金計画に無理があるし、周辺の物件と比べて割高なのでクーリング・オフで解除したい。

業者事務所で契約しているので、クーリング・オフの適用はなく手付放棄による解除を指導。五万円の手付放棄で解決した。

110

業者売主。新築住宅の現地案内の後、業者事務所で重要事項説明を受けた。当日自宅で契約の調印を行い、翌日手付金を払って契約書の交付を受けた。その後、連棟式であることが分かったので、クーリング・オフで解除したい。

事務所で申込みをしたのであればクーリング・オフはできないが、一戸建住宅として買ったのに、建築確認は連棟式であることを理由に白紙解除で交渉するよう指導。

111

業者売主。土地の購入契約をしたが、契約書には思っていたのと違う地番が記載されているので解除したい。

喫茶店で契約をしているので、クーリング・オフによる解除を指導。

112

業者売主。一月五日に分譲土地の売買契約を現地のテント内で締結した。その後一月一五日になって業者から手附金が必要と言われ、

手持ちの四〇〇〇円を支払った。あまりにも少額で不安であり、契約を解除したい。また、クーリング・オフの話は聞いていない。

クーリング・オフによる契約解除が可能。内容証明郵便で解除の通知を出すよう指導。相談者は帰宅後取り敢えず、電話でクーリング・オフによる解除を申し出たところ業者が了承してくれた、との連絡があった。

(3) ローン解除

113

業者媒介。市街化調整区域内の新築戸建住宅を買ったが銀行のローンを拒否されたので、業者の提携ローンを利用することで資金準備を進めてきた。しかし、提携ローンも不可となったので解約したい。

114

業者売主・媒介。買換えて、売主業者に手持物件の売却を依頼したが、四五〇〇万円ですれところを三〇〇〇〇〇円で契約させられた。また、購入物件のローンを毎月二三万円の均等返済で申し込んだのに、六年目から毎

月二十六万円のステップ償還になるので解除したい。

115

業者媒介。土地購入に際し銀行ローンを利用したいと思い、ローン特約の付帯を要求したが、業者は必ずローンを斡旋するので必要ないといった。しかし、結局ローンは組めず、契約解除になった。銀行ローンを利用したいと最初から明言しているのだからローン斡旋ができなかった以上、手付は返還すべきである。

116

業者売主。新築一戸建住宅の購入契約を締結し、手付金一〇〇万円を支払った。残代金はローンを利用することにし、その返済に配偶者の収入を合算していたが、配偶者の勤務が困難になり、返済に窮することが明白なので契約を白紙解除したい。

117

業者売主。新築住宅購入の際、残金(二三

五〇万円)につきローンが利用できると聞いていたのに、実際には予定のローンは一五〇〇万円しか借りれないとのことである。残りの分を他のローンにするとボーナス期の返済が年間で二五万円(三〇万円も増えてしまうので契約解除したいが応じてくれない。

118

業者売主。新築の戸建住宅の売買契約を締結し手附金を支払ったが、まだ建築着工がされていない。ローン返済額が契約時に業者から聞いた説明と相違するため、契約を解除したい。業者は転売してあげると言っているが、場合によっては手附放棄も考えている。

市役所に確認したところ、建築確認申請もまだ出していない。県は、白紙解除にするよう業者に申し入れることを指導。

119

(4) その他

業者媒介。土地を購入後、建築会社に調査してもらったところ、擁壁と法面が1/4もあり、有効利用できる部分が狭いことが分つ

た。業者に契約解除か代金減額を要求したら、売主と相談することである。

120

業者売主。業者の新聞広告を見て事務所に行ったところ、他の物件を紹介された。その物件を買う契約をした後、業者と現地に行ったとき、軟弱地盤であると言われたので、合意解除をした。さらに別の物件を購入する契約をしたが、銀行ローンがつかないし、市街化調整区域で再建築不可なので、白紙解除したい。

121

業者媒介。都市計画区域外の山林を購入したが、約七〇度ある傾斜地なのに平坦地と説明し、開発許可が必要なのに告げなかった。契約解除したい。

122

業者売主。将来家を建てるつもりで、都市計画区域外の山林を買うことにし、手付金を払った。司法書士に相談したところ、境界が

未確定であることと競売物件であることを指摘された。また、業者が開業後日が浅く心配なので白紙解除したい。

123

業者売主・買主。買換えて、買いの契約をする際、ローンの返済額は毎月均等返済だとの説明を受けた。二週間後、返済はステップ償還だったと言って、重要事項説明書と契約書を差替えられた。契約を解除したい。

124

業者売主。新聞広告にあった物件を見に言ったところ、別の物件を紹介され、手付金一〇〇万円を払って契約した。その後、購入意思がなくなったので、重要事項の説明不足を理由に白紙解除したい。結局手付放棄で解除するらしい。

125

業者買主。売主は、業者に田を売る契約をした後死亡、売主の相続人である相談者が解除を求めている。

126

業者売主。中古マンションの重要事項説明を受けた後で、浴槽が管理組合の許可を受けないで設置されていることが分かった。業者と交渉し、取替える合意を取りつけたが、重要事項説明違反を理由に白紙解除したい。白紙解除が駄目なら手付放棄で止めたい。

127

業者媒介。店舗併用住宅を建てるつもりで土地を購入した。建築を始めようとしたら、三階建て以上は建てられないことやガス・水道・下水道の引込みが無いことが分かった。契約解除か損害賠償を請求したい。

128

業者媒介。中古住宅の現地案内を受けた際、通行人の話では駅から一〇分とのことだったが、契約後二〇分かかることが分かった。錯誤無効で契約を止めることはできないか。

129

業者売主。中古のアパートを購入するにあたり、東側と南側の道路が位置指定を受けられることを条件にしたが、東側だけしか認定が受けられなかった。また、銀行ローンを利用したいと考えていたが、自宅を共同担保にしないと融資が受けられないということなので、契約を白紙解除したい。

130

業者売主。土地区画整理地区内の宅地を建物の建築請負契約で購入した。しかし、いまだに建築確認がとれないので請負契約だけをやめたい。業者は「この契約は建築条件付なので、建築しないなら土地の売買契約も解除になり、手付は没収する。もし、請負契約だけやめるならば、土地代金は割増になるので、二〇〇万円追加で支払え。」と主張している。

131

業者買主。中古の一戸建住宅を業者に売却したが、最終決済も済んでいない時点で、次

の買手を求めて広告を出している。違法ではないか。不愉快なので解約したいが可能か。

132

業者売主。工場用地（九坪）を使用貸借できるとの条件で中古一戸建住宅を購入したが、後日売主から、工場用地については、やはり賃料（四万五千円）がほしいといってきた。また、引渡し前に仮差押がなされていたこと等もあり、白紙解除したいが、可能か。

133

業者媒介。六〇〇坪程の農地を、その半分は農転可能（農業振興地域以外の地域）と思つて購入したが、できないらしい。また、一部宅地と説明された土地は、接道していても建物を建ててしまえば既成事実として農転を認めてくれるといっていたが、これも偽りのようなので契約解除して手付も返してほしい。

134

業者媒介。契約締結後、ローンの借入れが

できなくなったため白紙解除になったが、売主が手付金を使つてしまった。そこで、媒介業者が売主に求償するということで手付金を立替えて払つてくれたが、その際、業者の帳簿操作として、業者が買主となった契約書を作つてほしいといわれたが、不安である。

135

業者媒介。農業振興地域の畑を売却したが、最近もつと高値で買いたいという人が現れたので、前の契約を解除したい。

136

業者売主。三カ月前に中古住宅を購入し登記も済ませたが、ローンの返済がきつくなつてきたため、契約を解除したい。業者に相談したところ「引渡しも登記も済んでおり、簡単にはできない。」と言われた。なんとか解除したいがどうしたら良いか。

ローンの返済が困難という理由だけで、すでに引渡し登記済のものを白紙解除することはできないであろう。業者に電話照会したところ、話合ひの余地があるようであり、業者と交渉するよう指導。

137

業者売主。売建住宅で土地の売買契約を締結したが、重要事項説明書・契約書・領収書・登記済権利書をもらっていない。業者を信用できなくなったので、建築請負契約は結びたくないがどうしたらよいか。

土地については登記済のようであり実害は無いと判断されるが、未受領の書類等を至急請求すること。建物の建築請負契約は締結しない旨を業者に伝えるよう指導。

138

業者売主。買換えで専任媒介を依頼していた業者から、新築戸建住宅を購入することとなり、契約を締結し手附金を支払った。しかし、業者が説明した年金融資の額と実際の借入可能額との差が大きいき、建物及び車庫の図面を渡してくれない等業者に対し不満があるため、専任媒介契約と売買契約を解除したい。

139

業者媒介。広告を見て業者に案内を頼んだ

ところ、別の物件の場所に連れて行かれ契約してしまった。自宅であるマンションの売却も依頼したが、買い物件の重要事項説明をした者の会社が無免許であることを知り不安になった。場合によっては契約を解除したい。

140

業者売主。購入意思がはっきり決まらないうちに売買契約を結んでしまった。支払いが困難であることに気付き契約を解除したいが手附放棄以外に方法はないか。

141

業者売主。土地の買主から、「転勤で土地が不要になった。白紙解除してほしい。」と要求されている。どう対応したらよいか。

142

業者売主代理。契約時には建物は未完成であった。後日工事状況を見たところ、粗雑な建て方であったため契約を解除したい。白紙解除ができたとの報告を後日受けた。

143

業者売主。新築戸建て住宅に買換えを希望し、土地付建物の売買契約を締結した(土地はまだ更地のまま)。公庫と年金融資で二六二〇万円借りる予定であったところ、業者が手続の際両方で一七七〇万円と金額を誤った。代金の他に諸々の工事費があるが、工事費については支払わなくても良いと言ってきた。業者が信用できなくなったので解除したい。

144

業者売主。戸建住宅の売買契約を締結し手附金を支払ったが、無免許業者であることが分かった。不安であり白紙解除したい。無免許営業の理由だけで白紙解除は難しい。適法な物件かどうかを重要事項説明書等で確認し、特に残金の支払いと所有権の移転は同時にするよう指導した。

145

業者売主。土地を購入し、手付を一〇万円払った。しかし、役所で確認したところ、道

路位置指定がなされていないので、住宅建築不可といわれた。クーリング・オフか何か契約解除できる方法はないか。

146

業者媒介。農業振興地域のため建物の建築は不可であることは承知していた。また建築の予定もなく、駐車場用地にするつもりで購入したが、農転許可までに一年以上かかることが後になってわかった。白紙解除したい。

147

業者媒介。未完成の戸建住宅を購入することとなり手附金を支払ったが、重要事項説明書も建物の平面図ももらっていない。また敷地は道路に接していない。そこで契約を解除し、手附金の一部を返還してもらうことで業者と和解の話が進んでいたところ、中間金の未払いを理由に突然、契約の解除通知書を送付してきた。

6 履行遅延

(1) 工事遅延

148

業者売主。建築条件付き土地の売買のようである。業者は水道加入金を預かっているのに工事をしないし、瑕疵補修も不十分であるので業者を指導してもらいたい。契約書や重要事項説明書を持参していないので結論がない。

149

業者売主。中古戸建住宅を買ったが、特約の内装工事を実行せず、再三督促しても応じない。嫌になったので転売することにしたが誠意をもって客を探してくれない。

150

業者売主・媒介。公営水道引込み済みとの説明で中古住宅を購入したところ、実際は隣家との共同水道だった。媒介業者は、売主業者に引込み工事をやらせると言ったが、一向

に進展しない。

151

業者代理・媒介。売建て住宅を買ったが、道路位置指定が取れないと言って、なかなか工事に着工しない。

152

業者売主。業者が第三者から買い取った中古住宅を購入した。契約の際、一部屋増築してくれる約束だったのに実行してくれない。業者は下請けに任せてあると言うだけで誠意がない。

153

業者売主。売建住宅の購入契約を昭和六三年八月二二日に締結した。六四年一月三十一日引渡しとなっているのに一〇月末になっても着工しない。業者は建築確認が遅れているといっているが、不安である。また、既に代金の一五%も支払っているのに保全措置を講じていない。