

愛知県の紛争事例から

(平成元年度分)

愛知県からお送りいただいた平成元年度の紛争相談票の要約を掲載いたします。

愛知県の場合は、相談内容のまとめかたが、詳しく具体的に書かれていましたので、今回は原文をなるべく生かして要約しました。

紛争の内容は、業者の不当な契約勧誘、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、瑕疵補修に関するものなどが多く、他の都道府県の紛争とはほぼ共通の傾向がみられますが、契約解除を始めとして紛争件数が増加傾向にあるのは首都圏から波及した地価高騰も一因しているのではないかとも思われます。

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

1

業者売主。土地を買って家を建ててもらったということで業者と交渉していたところ、業者が予約金を入れてほしいと言うので一〇〇万円支払った。

しかし、その直後に主人が二年ほど先に転勤することになりそうだという話が出てきたし、物件の周囲も坂がきつくて苦労しそうなので買うのをやめることにした。営業マンに購入取り止めを申し入れたが、予約金は没収するという。売買契約書に印を押していないのに金を没収するというのは納得できない。業者と交渉するよう指導、業者は全額返還

2 不当な契約勧誘

2

業者媒介。「山林はいつでも宅地になりますから」という媒介業者の言葉を信じて、二年前に売買契約を締結し、手付金として六〇万円支払った。「道路を造って引き渡します」と媒介業者の取締役はいったのに、なかなか道路ができない。

今月になって、登記簿を調べてみると、この山林は第三者の所有名義に変わっていた。媒介業者の取締役は売主である木材会社の社長を兼ねており、媒介業者と売主会社の電話は外されているらしい。県の指導により、業者から手付金が返還され、合意解決した。

本件取引が宅地取引か山林取引か必ずしも明らかではないようである。

3

業者買主。建物付土地(地積五〇〇㎡ほど)を売却しようと業者に「仲介でなく、貴社で買ってほしい」と依頼。「でも、国土法物件ですから、取敢えず買付証明を出しておきます」と業者。その後、借家人立ち退きの念書を当方で取付け、いつでも売り渡せる状況にした。業者に「買ってほしい」と通知したが、返事はなかったたので、「この話はなかったことに」と内容証明郵便で通知した。

その後、業者は突然、「買付証明に拘束力がある。お客を見つけたので、その人に売ってほしい」と言ってきた。

県は、相談者に買付証明書は随時撤回することができるということを教示し、なおも業者がしつこく契約を迫るようなら連絡するよう指導した。業者の取引態様がはっきりしない。その後、相談者からは連絡がなく、業者は契約をあきらめたようである。

4

業者売主。原野商法のA業者とその仲間のB、C業者に騙されて、坪六十七万円の土地

を坪一八万円ほどで買ってしまった。実質上の売主はA、形式上の売主はB、立会いはC業者。二年後、騙されたと気付いてA、B、C業者を相手どって裁判を起こして勝訴した。A、C業者から応分の金を回収できたが、B業者からは未回収。B業者は、本件契約当時は無免許のはずなので、B業者を指導してほしい。

(B業者の言い分)A社がどこかの土地を売らせてほしいというので、当社の関連会社が造成した土地を売らせた。A社は相談者にその土地を売ったが、相談者は丸専手形で支払うことにした。当社はA社とは手形割引き等でつきあいがあり、相談者の振り出した丸専手形五〇〇万円を受け取った。

しかし、この手形は不渡りになった。相談者はA社や当社を相手どって裁判を起こした。当社は相手にしないで欠席していたら敗訴してしまった。A社とは和解したようだ。その後相談者は当社の預金通帳を差し押さえた。この通帳差押に当社が異議を述べず、相談者の方からも請求はないので完結したと思っていた。

その後、同社の免許の有効期間が満了し、同社は更新申請をしなかったたので、処分を行なうことができず、完結とされた。

5

業者媒介。業者からよい土地があると電話で勧誘されて見に行き契約した。ところが、町役場で聞くと排水施設がない。また、家の建築については系列の会社がやることになっているが、図面をくれなかったり、いろいろ不審な点がある。解約したいと申し出ると、手付は没収するという。

(業者の言い分)この物件は、建築業者の方で坂の下の本管まで下水管をつなぐ必要がある。その工事費用は請負契約中に含まれているので、こちら側で責任をもって施工する。ただ、そのことについて重説書、売買・請負契約書中に明記されていないことは認める。相談者の都合により解約の申し出があったので、手付(五〇万円)放棄で解除するという内容の念書を書いてもらった。こちらが建築にかかったわけでもなく、また実損もないので手付流しでの解約に応じることとした。しかし、それでは気の毒な気もするので、図面を引くのかかった費用を差し引いて三〇万円を返すこととする。

県は、売主には無免許営業の疑いがあるので、県警に通報した。また、相談者に某業界団体に相談するよう指導、以後、同団体で調整、指導の結果、業者は全額を相談者に返還した。

6

業者媒介。「二、三年すれば宅地にしてあげるとの業者の言葉を信じて、調整区域内の農地を業者の媒介で買うことにし、一〇〇万円の手付金と二〇〇万円の裏金を渡した。『公簿じゃ分かりません。測量してお渡しします』と業者は言っていたのに、履行日になっても境界杭が入らない。そこで、契約解除を申し入れたが、業者は金を返してくれない。

(業者の言い分) 相談者は大工で、建売住宅に向いた土地はないかと頼まれていたので、本物件が丁度よいと思ってあつせんした。地目変更には二、三年かかると相談者には告げていたのに、相談者が心変わりしたのか解約を申し出てきた。そこで相談者の望むように解約することにしたが、相談者が苦情申し立てているような事情について念書を作ったのに相談者がそれをないがしろにするようなことをいうので、こちらも感情的になり処理が遅れた。

業者は三〇〇万円全額を相談者に返還した。①調整区域内農地を宅地に地目変更するのは、農地法等の脱法行為となりかねない。②宅建業免許のない相談者が建売住宅の分譲をすれば無免許営業となり、そのための土地をあつ

せんすることは無免許営業の補助となりかねない。県は以上二点について業者に口頭で厳重注意した。

7

業者媒介。「近くに団地があるから塾にでも」といわれ、業者の媒介で調整区域内の土地を買った。ところが、約束した塾目的の開発行為の申請を業者は怠っていたようで、あぐくのはて、「分家住宅なら何とかありますが」と言い出した。しかし、そんなことまでして、この土地を買いたくない。

(業者の言い分) 相談者が塾目的で建築したというので図面を何回か引き直したが、相談者はなかなか満足せず、どうも、塾では相談者の気に入るよう図面が引けそうもないので、分家住宅に切り換えようとした。そして、底地証明を市に取りにいったら、土地改良のためこの土地が大幅に減歩されてしまうことが判明した。相談者は当社も地主も以前からそのことを知っていたはずだというが、当社はそんなことは全く知らなかった。相談者の側から解約の申出があつたので、八〇〇万円全額を返還して、この話はなかったことにしてもらった。

県は、分家住宅の話を持ちかけて、開発許

8

可制度の脱法行為を図ろうとしたことについて、開発担当課から糾弾されれば業法所管課としても相応の措置をとらざるを得ないことを警告した。当初の目的であつた塾の建築が遅れたことについては、相談者が図面を気にいらなかったことも原因の一つのようである。業者は相談者に手付金、中間金とも返し、民事法に決着がついているので、完結とされた。

業者売主。注文住宅用地として調整区域内の土地を買うことにした。住宅は立つのだからかと心配したが、「C棟は現に立っているでしょ。地目も現況も宅地なのだから大丈夫」といわれ、三〇〇万円の手付金を支払って契約した。二週間ほど後、業者の態度に不審な点がみられたので市役所の建築課に問い合わせてみたところ、「日常生活物品小売業等でない家は建ちませんよ」と言われた。家が建たないのなら解約したい。

県は、業法所管課及び建築確認事務担当課で、当該地に家を建てることはできない旨を説明し、相談者に業者と交渉するよう指導したところ、業者は金を返還した。広告の内容は事実と反したものが多く誇大広告にあたるので、業者を指導、業者は今後は十分気をつ

けると約した。その後、業者に対し聴聞を実施。

9

業者売主。新聞折込み広告を見て、車で現地へ行き、テント張りで別荘を買う契約を結んだ。駅から二・三kmの整地されていない岩だらけの土地であったが、これから造成をするという話だった。しかし、いつまでたつても、造成しようとならないので、やめることにした。金は返すという話だったが、なかなか業者がつかまらず、そのままになっている。

県が、業者に電話して解決を促したところ、返還した。

10

業者売主。業者から五十八年建売住宅を買ったが、翌年同社は倒産してしまった。そして今頃になって「その業者から委任を受けた者」だと称する人物がやって来て、「あなたは、セットバック部分の代金が未払だ。一坪余りあるが一坪分にまけておくので三〇万円出してほしい」と言われた。近所の人はどうしているのかと尋ねると「契約時に払ってもらって名義変更している」という。セットバック部分は売主業者所有のままのようだが、

坪三〇万円は高すぎる。

セットバック部分を急いで買わなくても、相談者にさしあたっての不都合はないようであり、買い取るにしても、敷地の三〇%〜五〇%安がよいところのようである。相談者としては、売主業者もその委任者と称する者も信用できないので、取り合わないつもりのもうである。ただ、売主業者が柵等を造って通行を妨害するおそれがあるので、県はそのときには再度相談するよう相談者を指導した。その後、相談者からは連絡がないので、一応打ち切られた。

11

業者(?)測量。数年前、北海道の駒ヶ岳のそばの原野を買った。昨日、T測量という会社から「売り易くするために測量をした方がよい。明日お伺いします。」との電話があった。以前にも、この手の業者に引っ掛かったことがあるので、不審に思ったのだが。

県の指導により、相談者は断りの手紙を出した。その後は業者からの電話はない模様。相談者に損害がないようであり、本件は完結とされた。

12

業者売主。ダイレクト方式で「土地付きの注文住宅を低価格で」とのチラシにつられて、問い合わせ先に電話した。すぐに業者(建築業者)がやってきて「この予算なら、こういう家が」と勧める。数日後、土地建物の申込金として一〇万円を預けた。あとで調べてみると、不審な点が続出。この一〇万円を返してほしい。

県は、業者と交渉するよう指導したところ、業者は全額返還した。業者は岐阜県知事免許なので、岐阜県建築課へ連絡。また、無免許業者の営業も絡んでいるようであり、愛知県警へも連絡。

3 重要事項説明の誤り

イ 建築(再建築)不可物件

13

業者媒介。中古住宅を購入する契約を結んだ。契約の前に重要事項の説明をしてくれず、重要事項説明書も契約した日の翌日にもらった。すると「公道接地面一・八メートルのため建築不可」との記載がある。立て替えを前提として契約を結んだのだから解除したい。

県に何かをしてもらいたいというより、アドバイスを受けて自分で交渉をするというの

が相談者の意向のようである。結果的には、売主が手付金三〇〇万円の内二百数十万円を返還することで合意したようである。

14

業者媒介。売買契約締結後、当該土地が接道していないことがわかり、接道させるための措置もとられないので、契約を解除したいと業者に申入れた。業者も手付を返すと約束していたが、その後、業者はいろいろ理由をつけて返金せず、最近になって「売主が返金する必要はないというので返さない」と言い出した。業者の説明不十分がもとで、こういう事態になったのに業者が責任を取らないのは腹立たしい。

（業者の言い分）相談者の母親と一緒に接道させるための土地を借りられるように話をしに行き、地主も貸すことに同意した。その後、相談者が金を借りられなかったので、解約ということになった。その時点では、売主も他に売れば相談者に返金しようと言っていたが、その後、売主が自分であちこち尋ねて、返金する必要はないという考え方に変わった。それで、相談者にもそのまま伝えた。

手付金を返還するか否かは、売主・買主間の民事上の問題であり、接道させるための措

置がとられなかったと判断することはできず、接道していないことは重説時に説明しているので業者の業法上の責任を問うことはできないので、打切とされた。

15

業者媒介。売買契約締結後、地元の町役場に尋ねたら、当該物件に入っていくための道は公道でも位置指定道路でもなく、まともな土地としては使えないことがわかった。契約を解除したい。

県は、営業保証金供託前の取引は業法違反になるので、契約を白紙解除するよう指導。手付金全額が相談者に返還された。

口 違反建築物

ハ 建築制限

―― 該当なし

ニ 上下水道等

ホ その他

16

業者代理。六十三年秋、売主業者の分譲マンションを申し込んだ。「南側には四階建ての、西側には七階建てのマンションが建ちますよ」と販売代理業者の追加説明があった。昨年四月に入居した。昨年十月頃、南西側に一四階建てマンションが建設予定であること

を知った。入居の際、こんな説明はなかった。日照も阻害されるから、マンション住民に納得のいく説明がほしい。

県が調べたところ、業者側としては、南西側用地の取得用途が立っておらず、計画が確定していないこともあり、重説はしていなかった。しかし、日照については、業者が特に保証したり、虚偽の説明をしたのでなければ、周囲の既存建築物等から本人が判断することであり、単に予想と違うからといって業者の責任を問うのは困難とされた。

17

業者媒介。家を建てるために土地を買った。公道には敷地北側で接しているが、崖の上にあつて実際には使えない。外へ出るためには隣地を通らねばならないが、隣家がこちらの敷地にはみ出しており、そのことで争っていて通してもらえないおそれがある。家の建築工事は進んでいるが、このままでは車が入れないので住めない。

（業者の言い分）重要事項説明の際に、隣家の屋根が越境していることは説明し、相談者も現地案内のときに隣の人とその件について話あっていた。だが、相談者がその後いろいろと理屈をこねたため、隣の人も怒って自分の

ほうで屋根は切ったがそれ以来ケンカ状態になってしまった。

たしかに南側からの進入路は隣地を通らないと車が入れないが、相談者は車に乗らないので気にしないと書いていたし、実際、車に乗ってきたこともない。相談者が車にこだわらなければ、南側の橋を渡って河川敷を二・三m歩いて自分の敷地に入れるのだから隣地を通らなくても外には出られる。橋をもう一本かけるには費用もかかるし、その前に町（河川の管理者）の許可がおりないだろう。

県は相談者に対し電話で、南側進入路に関する業者の重要事項説明は多少不足している点があるが、相談者の希望を聞き入れなければ処分をするというほど重大なものではないと告げると怒り出し、以後、連絡がない。重要事項説明書には南側からの進入方法（河川敷あるいは隣地の通行）についての説明が表示されていないが、図面上でそのことは明らかにになっており、説明不十分として処分まで行なうには根拠が弱い。隣地との関係は民事上の問題であり業法所管課で処理できないので、打切とされた。

18

業者売主。建売住宅に入居してほどなく、

北側敷地一・八mのはずが二・二mになっていることに気がついた。その分、南側敷地が狭くなっている。南側敷地には、近い将来、子供の勉強部屋を建てようと思っているが、その際、狭いものしか建たない。

（業者の言い分）建物の位置がズレたのは、設計者が「境界から壁面一、八〇〇mm」のもりで図面を引いたのに、工事の者が「境界から出窓まで一、八〇〇mm」のもりで工事したためで、出窓の四五五mm分だけ建物の位置がズレた。相談者は、位置がズレたまま基礎ができあがったところで現場を見て買うと決めたのだから、位置のズレは債務不履行ではない。相談者から苦情があった時点で当社はおわびとして一〇〇万円を提示したが、相談者は納得してくれなかった。

相談者は迷惑料の上乗せと、業者の工事ミスについての十分な説明を求めたが、業者は一〇〇万円までしか出せないと主張。しかし、交渉を続けた結果、一〇〇万円を支払うことで解決した。

19

業者売主。青田売りのマンションを買った。最上階で造りが戸建てのようになっている。当初業者は、浄化槽の排気口は二Fか三Fに

つけると言っていた。

ところが、いざ建ってみると私の部屋の屋根の上に取り付けられている。排気ガスが滞留し、赤さびが出たり臭気がしたり健康上も心配だから適当なところへ移してほしい。

相談者にも若干神経質と思われるふしがある。排気口の位置が説明されていないからといって、必ずしも業法違反とはいえない。切れない。いずれにしろ、業者が大幅に妥協して撤去することになった。結果の良し悪しは別にして、紛争状態は解消した。

4 買換え不調 該当なし

5 契約解除

イ 手付解除

20

業者買主・媒介。二軒長屋の一軒を買取り、その建物を隣家と切り離して取り壊し、そこを駐車場にした。その際、「いざというときには撤去」という口約束で、隣家の庇等が越境するのを認めた。六十三年五月、A業者を通じて、「この土地を買って、建売をやりたい」というB業者があらわれ買ってくれることになった。

引き渡しは六月だったので、隣家に「庇を

除けて」と申し入れたところ、拒絶されてしまった。B業者は「阻害要因を除去するのは売主の責任であり、それができないなら手付倍返し」と主張している。

（業者の言い分）阻害要因を除去するのは売主の責任であるのに、相談者は他人事のような態度でいる。倍返しとはいわないまでも五〇万円ほど設計料を弁償してもらいたい。

相談者がその業者が所属する業界団体に相談に行き、そこで調整を行なった結果、B業者は手付金だけかえしてもらい、A業者は手数料をあきらめ、相談者は改めてA業者に媒介を依頼するということで合意解約となった。

21

業者売主。青田売りで建売住宅を買うことにし、手付金一二〇万円を支払った。私の住戸がモデルルームになり、三カ月後、モデルルームができたので、下見に行った。パンフレットの図面には書いてない大きな梁が出ている。「これでは使い心地が悪い」と解約を申し出たところ、業者は「一二〇万円の内三〇万円なら返す」という。もう少し多く返してほしい。

（業者の言い分）相談者の奥さんには当社のマンション分譲の際、手伝ってもらったこと

があり、当社のマンションの構造についてはよく知っているはずだ。相談者はモデルルームだと付属設備がタダになるのをあて込んで契約した。その際、手付金を持ってきてもらうことになっていたが、相談者は持つてこなかった。顔見知りなので後でいいということになった。

建築業者がシステムキッチンの図面の寸法違いでスキ間ができるということで調べたが、うまく相談者の希望通りにすることができなかった。急に、相談者の奥さんから手付流し解約の申し出があったので、別の人に売ることにした。ところが、相談者が「妻が勝手に断った」と言い出した。それで、手伝ってもらったお礼もこめて三〇万円を返した。その後、まだ迷っているようであった。

果の指導で業者と相談者が話し合った結果、返済額を上乗せしたようである。その後、相談者からは連絡がない。

22

業者売主。リースマンションの一室を買う契約を結んだ。そして、契約時に手付金を一〇万円、契約後に中間金を五二万円支払った。しかし、どうも不安になってきたので、手付放棄で契約を解除したいと言ったら、業者は

中間金は返せないと言っている。

重要事項説明書や契約書では、手付はあくまで一〇万円と書かれているので、相手方が履行を着手していないかぎり、手付放棄で契約は解除できるので、果は再度業者と交渉するよう指導。その結果、手付一〇万円放棄で解除となり、業者は中間金を返還した。

23

業者売主。売買契約時に業者は、対象土地は道路に接道していないので、業者の責任において接道させるための土地の持分をつけ、登記もするという約束をした。ところが、その後業者は持分をつけることができないので別の土地にしてほしいと言ってきた。しかし、気に入った土地がなく断ったところ、業者から解約の申出があり手付金五〇万円を返してきた。業者の責任で解約になったのに違約金を支払ってくれない。こちらから請求しても、他の物件をいくつも案内したのに断ったからといって支払わない。

（業者の言い分）この物件は旧地主が自分の息子の所有になる接道部分の土地を、息子を説得して当社に売却させると判断して契約した。地を相談者に売却できると判断して契約したところが、地主は息子の了解を取りつけるこ

とができず、やむなく当社も相談者への転売をとりやめた。解約申入れのときに相談者に、手付をそのまま返せば解約に応じてくれるか確かめたところ了承してくれたので、五〇万円を返した。当社はそれで決着がついたと思っていた。それから一カ月ほどして、突然相談者から、手付倍返しだからもう五〇万円を払えと言われた。一旦、五〇万円です承したのだから、当社としては応じるつもりはない。

相談者には金銭的損害はなくなっており、倍返し分五〇万円の請求は民事上のものであり、相談者もこの物件を投資目的で買うつもりであり、さしあたって建築の計画はなく、現況も宅地でないで、宅地の取引とは捉え難いことなどから、打切とされた。

24

業者売主。売買契約締結後、入居間近かになって、私の父が買ったマンションの真上の屋上に犬小屋が建てられているのを見つけた。業者に撤去してもらうように話をしたが、どうしても撤去できないという返答だった。それでは買うのを断念すると言ったところ、業者は手付を没収するといった。違法建築を黙認した業者の側に責任があるのに、手付を没収されるのは納得できない。

(業者の言い分)犬小屋のある部分は、パンフレットでは「屋根(共用部分)」となっているが、実際は「ルーフガーデン」(専用使用部分)で、それを区分所有者が使用するのだから、共用部分の不法占拠ではない。

だから、これは入居者間のトラブルであって当社の責任はない。相談者にその旨を説明したが納得されず、口頭で解約したいと言われ、住宅金融公庫の手続きも取下げられたので、手付放棄による解約扱いとした。そのままだでは必ずしも明白な表示とはいえないので、当社から内容証明郵便でその旨通知した。

県は、パンフレットに「屋根」とあるものを「ルーフガーデン」というのなら、重要事項説明に誤りがあったことになると注意したが、業者は納得していないようである。

25

業者売主。工事中の建売住宅(守山区)を買うことにし、三月に手付金八〇万円、四月に中間金二四〇万円を支払った。

ところが、五月末に「七月から大阪へ転勤せよ」との内示があった。解約を業者にかけあったが、金は戻せないと言い、契約を続行して、転売したらどうかと言う。しかし、希望価格での転売は難しいので、手付金

八〇万円の放棄で解約したいのだが。

その後、相談者からは連絡がないので、手付金八〇万円の放棄で話がついたようである。

県は、その確認のため、相談者の自宅及び勤務先に電話したが連絡がつかず、業者に日立った業法違反もないので、打切とされた。

□ クーリングオフ

26

業者売主。折込みチラシ広告につられ、ドライブがてら、天売り出しをやっている分譲地にでかけた。今は調整区域だから家は建てられません。でも、そのうちきっと見直しが」との営業マンの口車につて現地テントで売買契約書に押印をついた。翌日、金を受け取りにきた営業マンに手付金として三〇万円渡した。しかし、どうも2束3文の土地らしい。解約したい。

相談者が「都合により契約を解除したい」との内容証明郵便を出しており、かえってクーリング・オフ解除が困難になっている。県は、念のため、相談者に再度クーリング・オフ解除の通知を出すよう指導した。

また、千葉県知事の免許業者のため、関係書類を送付のうえ、千葉県宅地課に電話して業者の指導を依頼した。その後、業者から返

金するとの電話があり、相談者が受取りに出かけ三〇万円を返還してもらったが、営業マンがいろいろな文句をいうので、相談者は迷惑料として二万円を置いてきたようである。業法違反がいろいろ目につくので、県は千葉県庁に指導を依頼した。

27

業者売主。折込みチラシ広告につられて、調整区域の分譲地を見に行った。「プレハブの資材置き場ならOK。現場事務所として使っていたでもいい」との営業マンの言葉を信じて、申込み金を支払って、現地で仮契約をした。

翌日、市役所で調べてみると、プレハブ物置だろうが、建物は建てられないことが判明した。県は、クーリングオフ制度について説明し、業者と交渉するよう指導。交渉の結果、相談者に申込金が返還された。広告の内容について不備があり、他の案件と合わせて指示処分が行なわれた。

28

業者売主（上記と同業者）折込みチラシ広告につられて、調整区域の分譲地を見に行った。「今は家は建てられませんが、二〜三年後

には線引きの見直しがあるかも」との営業マンの言葉に乗せられて現場で仮契約。翌日、手付金五三万円、中間金四七万円振り込んだ。後で、まわりの人にきいてみたところ「よくそんなところを買ったな。」と言われた。値上がりがない土地なら解約したい。

県はクーリングオフ制度について説明し、業者と交渉するよう指導。交渉の結果、相談者に手付金、中間金が返還された。広告の内容に不備があり、他の案件と合わせて指示処分が行なわれた。

29

業者売主。折込みチラシ広告につられて、鳳来町の別荘地を買い込んだ。後で、調べてみると、ここは自然公園法の2種特別地域で、一、〇〇〇㎡以上の敷地がないと、別荘が建たないことが判明した。クーリングオフにより契約解除を申し出たが、業者は解約に応じてくれない。

県が東京都不動産業指導課へ問い合わせたところ、この業者は平成元年七月二十六日付で免許期限切れで免許消除になっていることがわかった。その業者が所属していた業界団体の保証協会に問い合わせたところ、同年二月二十一日に社員資格を喪失していた。相

談者が支払った三六〇万円の金銭のうち、三一〇万円が返還された。残り五〇万円については、相談者はあきらめた模様。

30

業者売主。折込みチラシ広告につられて、現地テントで大王町波切の「別荘適地」を買うことにし、申込金三万円を現地テントで支払った。家に帰ってから考え直してみると、この土地の将来性が不安になってきたので、解約したい。

県は、クーリングオフ制度について説明し、業者と交渉するよう指導。相談者がクーリングオフの通知を出したところ、業者は解約に応じることとなった。

ハ ローン条項

31

業者売主。ローンを借りて建売を買うことにした。当初業者は、返済額は月一五万円程、償還期間二五年のローンで保証人はいらなと言っていた。ところが、銀行に聞いたら五年たつと返済額が上がるとのこと。さらに、業者は保証人が必要だと言いつつ出た。保証人になってくれそうな人がいないので、何とか前の話のような条件にならないか。

業者から事情聴収する前に、業者から解約の意思表示がなされ、合意内容は不明だが、なにがしかの実費を取られて解約したようだ。相談者も納得しているので、完結とされた。

32

業者売主。公庫と年金、そして足りない部分は民間のローンを借りるということで、建売住宅を買う契約を結んだ。その後、生活のことも考えて、業者にローンの返済額を最終的に念押しした。

ところが、二カ月経って送ってきた返済表を見ると返済額が年額で三〇万円近く高くなっている。これでは、生活ができないので説明のあった元の利率に戻してほしい。

相談者の主張は、返済額が業者の説明したものと数一〇万円違っており、これでは生活できないというものである。

しかし、融資内容については相談者の個人的な事情で二転三転しており、いつ、どこで、だが、どう説明し、それをどう受け取ったかは定かではない。業者は説明したと言っているし、どちらの主張も確たる証拠はなく水掛け論である。重要事項の説明に誤りがあつたとも言切れない。以上のようなところから、県は打ち切ることにした。

二 その他

33

業者媒介。「母家の建っている北半分の土地は地主さんが取ります。廃屋の建っている南半分の土地をお譲りします」ということで、更地でないといやだったのが、「早急に廃屋は壊すから」と言う業者に勧められるままに、建築条件付きの土地を購入する契約をして、五〇万円の申込金を渡した。約束の七月下旬、銀行で残金を用意して待っていたが、業者は、権利証を持ってこない。また、廃屋もまだ壊していない。信用がおけないので契約を解除したい。

県は、相談者に、解約通知書の内容証明郵便で業者宛てに送るよう教示した。業者は、三七六、〇〇〇円を相談者に返還、二四、〇〇〇円は登記費用として領収書を送付してきたが、一〇万円は業者が没収したようである。県は、業者を呼出し、広告及び契約手続きについて指導した。

6 履行遅延

イ 工事遅延

34

業者売主。業者が土地を無償で造成してやるから買ってくれと話をもちかけられ、契約を結んで手付金及び残金を手形で支払った。しかし、業者は造成工事を全くやらないので、契約を解除し一億円分の手形を回収したが、手付相当分（三、六六〇万円）を返還もしないで、手形訴訟を起こしてきた。

（業者の言い分）この取引は相談者との間では山林売買の扱いになっている。地目が宅地になっている所もあるが、全体の一〇％にすぎず、それをもって宅地売買というのはおかしいと思う。相談者は自分で造成をやるという市長にも挨拶に言った。造成を当社でやるなどと約束するはずがない。

相談者はすべて手形で決済したが、資金のめどがつかず手形を取返しにかかった。そこで「合意書」を作り、それまでのゴタゴタを精算することにした。そのとき手形一億円分は返した。しかし、相談者はその後も暴力団を使って、残りの手形を返せなどと迫るので、こちらも対抗上手形訴訟を起こした。相談者が告訴するなら受けてたつ。どちらが悪いかはすぐわかるはずだ。

その後、両者からは連絡がない。この取引が宅地目的かどうかは証明できるものが無い。造成を誰が行なうことになっていたかについ

でも同様である。また、両当事者間で「合意書」が作成されており、当事者間の民事関係は一応の決着をみていると思われ、改めてむし返すのも不適切と思われるので、本件は打切とした。

ロ 引き渡し遅延 該当なし
ハ その他

35

業者売主。昭和五十七年に業者から買った家が入居直後から地盤沈下で傾いたので買取を求めている。今年になってようやく買取に応じられ、他の物件を売ってくれたが、そこも振動がひどいので、買うのを止めた。前の家の買取も新しい家の売買も契約書をくれないままだ。また前の家の代金二、〇〇〇万円のうち一、五〇〇万円は渡されたが、残り五〇〇万円はまだ返して貰っていない。

県の指導による話し合いの結果、弁護士立会いで、家の明渡しと同時に五〇〇万円の支払いを行なった。

7 瑕疵補修等

36

業者媒介。十一年前に新築建売住宅を買い、以後ずっと住んでいる。先日地震があったので、被害がないか調べようと屋根裏に上ってみると、引き渡しのときにもらった図面と違う点（柱の材質とか、もやがない等）がいくつか見つかった。手抜き工事ではないかと思い、業者に見てもらおうと電話したが、業者はもう時効になっているといって話を聞こうともしない。

（業者の言い分）相談者のねらいは家屋の修繕とは別のところにあるのではないか。先日相談者から電話があり、この建売住宅に隣接する水路の所有権を引き渡してほしいと言ってきた。しかし、この水路は、当社がこの物件を引き渡すときに、無償でいいからいっしょに引き取ってほしいと申し入れたのを相談者が引き取らなかったものだ。

だが、最近この物件を含めた周辺が区画整理事業施行地になり、水路でも所有していれば得をするので引渡を求めてきたようだ。しかし、当社は分譲時のいきさつもあって断った。そのことに關して揺さぶりをかけてきたのではないか。それに引渡から十一年もたつてから手抜き工事などということ自体がおかしい。本当に不安な点があるなら、問題点をまとめて当社に示してもらえば必要な処置

はきちんとやらせてもらう。

その後、相談者からの連絡はないようである。分譲から長期間経過しており業法上の責任を問うことは難しく、また業者も相談者から申立てがあれば対処することを明言しているので、打切とされた。

37

業者売主。土地を売ろうとしたら、敷地延長部分が、まだ分譲業者の所有になっており、その幅は二m未満である。これでは売りにくいので分譲業者に二m確保してくれるようにいつているが応じないので、県から指導してほしい。

相談者は当初、強硬に申し立てたらしいが、その後一切連絡はなく、また、業者にも事実関係の調査を依頼したが、音沙汰がない。敷地延長の幅員が二m無いのは両サイドの塀が越境しているためらしい。建築確認は、あくまで書類審査で図面上幅員二m接していれば足りるようであり、実際には二m以上あるので、増築、新築して支障はない。

38

業者売主。二カ月前に買ったマンションが雨漏りする。業者が壁に穴をあけて調べたが、

ただの結露だという。解約を申入れたが応じてくれない。解約できないのなら、完全に直してほしい。

新築物件でコンクリートにも水分がかなり含まれており、結露の可能性が高く、天井をはがして調査した結果もほぼ間違いないらしい。業者は結露防止のための補修工事をし、汚れたクロスなどは張り替え、今後相談者と十分話し合って解決するといっており、相談者からもその後、連絡がないので完結とされた。

39

業者売主。中古住宅を買ったが、入居後九カ月ほどして畳を上げて見ると床下が水びたしになっていた。雨水の流れ込みや下水管からのものなどが原因のようだ。業者にクレームをつけても何も処置してくれない。

その後、自分で修理したり工事屋を入れて直しているが、業者は不具合のある箇所を見に来ることさえしない。あちこちの不具合を修繕していても全く追いつかず、このごろは金も使いはたしてしまいそうだ。業者に補修と費用負担をさせたい。

県は業者に、瑕疵担保責任を負わないという特約は無効である点を説明、業者も今後、

誠意をもって対応することを約束した。業者が相談者宅へ出向き、修繕等の処理について話し合ったところ、他の家に移りたいので物件を探してほしいと言われ、物件を探すこととなった。

40

業者売主。六十三年一月に契約し、五月に入居したが、その直後、真下の室の人から水漏れがあることを知らされた。それ以後、媒介業者を通じて修繕してくれるよう交渉しているが、いっこうに修繕してくれない。この度、真下の室の人が入れ代わるので、新入居者から苦情を言われぬようにするためにも修繕してもらいたい。

業者と交渉するよう指導、業者が修繕することを約束した。

8 その他

41

業者媒介。土地を買う契約を結んだ。その土地の上には、隣地とまたがつて古屋が建っている。今になって気付いたが、代金の領収書は契約書の代金を四五万円ほど上回っており、余分に払っていたことが分かった。売主

に言っても「うちは税金対策上名前を貸しただけだ。代金は別の人のところへいつている」と言って取りあわない。

本件は相談者が、単に残金の支払の計算を誤っただけらしい。しかし、売主は無免許にもかかわらず、土地を何筆かに分け不特定多数の者に売った形跡がある。従って、無免許営業、媒介業者は同補助にあたる疑いがある。県は媒介業者に解決を促したところ、相応の額を返すことで話がついた。

42

業者売主。業者から建売住宅を買う契約を結んだ。契約書には代金総額の表示はあるが、土地、建物それぞれの表示はない。消費税が七〇万円かかるといわれているが、代金総額からみて高すぎるようで納得できない。

(業者の言い分)当社では建売住宅については、すべて坪当たり六六万円として計算している。この物件の大きさを計算すると建物価格にかかる消費税は七〇万円となる。当社がこの土地を仕入れたのはずいぶん以前のこと、それ以後の土地価格の上昇分は考慮せずに建物価格だけで十分利益があるから、土地の価格は安くなっている。

県は、業者に売買契約書上での価格及び消

費税の表示方法を見直し、消費者が納得するよう説明を十分尽くすよう指導した。

二 媒介契約に関するもの

1 預り金等の返還

該当なし

2 売主の確認

3 超過報酬請求等

43

業者立会い。「盲地から出るため兄さんの土地を売ってほしい。」と弟から頼まれて、土地を五、〇一八万円で弟に分けることにした。それを聞きつけたF開発から「やらせてほしい。」と申し出があった。土地取引に不慣れなので、立会いを頼んだ。契約当日、弟から手付金五〇〇万円を受取り、F開発には、せがまれて七八万円を支払った。その後、弟からの申入れで売買契約は白紙に戻すことになった。F開発は七八万円を返してほしい。

県の指導による話し合いの結果、業者が七八万円を返還することで、解決。

44

業者媒介。転居することになり、中古住宅を売った。その家を買ったときの公庫や銀行

からの借入の残額を売買代金から返済することにし、業者にその手続きを代行してもらった。ところが、業者の出した精算金と借入金返済額とを突き合わせてみると、金額に違いがある。業者に明細書を買ってもらおうとしても、いいかげんな答えをするばかりだ。また、「一四〇万円は当社の取り分だ」といわれたが、媒介手数料としては多過ぎるのではないか。

（業者の言い分）当初は当社の手持ち物件と交換という話であったが、希望に合わず、相手の方は自分でマンションを買うことに決めた。それまでに売渡し承諾書（二、六五〇万円）をもらっていて、当社が買取転売を考えて買手を探した（二、七九〇万円）。しかし、税対策上、媒介としたが、その辺を担当が理解していなかったため、売渡し承諾書の額だけ支払い、残金一四〇万円から諸経費を差し引いた分を当社の収入として処理していた。結果的にもらいすぎているので、超過分は返還し、また、和解金として一四万円を支払った。

相談者の売却希望価格と実際に売れた価格との差を利用して、媒介報酬額も明示せず限度額を超える金額を手に入れようとするなど、業務の進め方に問題はあがるが、相手方に和解

45

金を支払い、また反省して今後はこのようなことを行なわないと誓っているため、県は今回に限り文書勧告とした。

業者媒介。工場適地を探していたところ、ブローカーのSからT町にある土地改良区所有の土地を紹介された。しかし、地権者が大勢だったのであきらめた。半年後、その土地改良区は、この土地を交換に出すことにより、J町にあるN市所有の土地を入手した。

そして、当社がその土地改良区からその土地を工場用地として買うことになった。ブローカーのSに紹介料を払う意図で、Sが勤めているSホームに媒介業者として名を連ねてもらったら、Sホームから「三%の報酬では不満だ」と強硬に主張されて困っている。

（業者の言い分）仲介者として、土地改良区、市及び買主の三者それぞれの取引に係わったが、前二者からは手数料が取れないため買主に対してそれらの手数料を含めた分を請求してきた。正規の報酬額にプラスαという約束があったが、本契約に至るまでに段取りに立ち会った当事者が亡くなる等、複雑な事情がからんでいて、当事者変更により正規の3%しか払われないと言い出したので紛争に

至ったものである。

媒介契約書を交わしていないとか、プラス α をどう解釈するかなどの問題はあがあるが、その後両者が話し合いを持ち、プラス α を支払うことで解決となった。このプラス α 分については、コンサルタント料的な性格のものであるとして、買主側も納得して支払ったので、完結とされた。

46

業者の取引態様不明。六十三・一に業者と土地を売って迫金を払うので、別の土地を探して家を建ててもらおう旨の合意書を交わした。しかし、約束した年末までに業者が土地を探してこないで合意書の撤回を申入れ業者もこれに応じた。

ところが、その直後、売り土地の登記簿をみたら名義が変わっていたので、売れたのなら媒介報酬を払ってもいいと思い業者に事情をきいた。すると三、五五四万円で売れたといい、関係書類を渡さずに八〇〇万円だけくれた。その後、業者は突然、報酬その他として五八〇万円を払えと言ひ出し、調停を申し立ててきた。

(業者の言ひ分)合意書により、相談者手持ちの土地をいったん下取りし、それを転売し

て家の建築費用に充てることにしていた。その土地は結局三、五五四万円である人に買ってもらい、それをもとで今相談者の住んでいる借地を地主から買取り、そこに家を新築することになっていた。

しかし、そのためには、今の家を壊して一時隣地に引っ越ししてもらわなければならないので、隣地を借りる交渉をしていたが、手間取っているうちに相談者が解約を申し出てきた。そうなると土地の転売契約も解除しなければならず、その手付倍返し、媒介業者への手数料等様々な賠償義務が出てきて最低五八〇万円くらいはかかることになる。

当方としては、合意書の内容の履行を求めているのであって、相談者の得になるように話をすすめてきており、急に白紙に戻せとは理不尽だ。

本件については双方が弁護士をたて裁判で争っている。また、業者はこの合意書を作った後、個人営業を廃業し、法人として新たに免許を受けており、個人営業時代の案件をもつて処分することもできないこともあって、打切とされた。

47

業者媒介。家を建てたいと思い、業者に土

地を紹介してもらい、土地売買契約と建築請負契約を結んだ。その後、主人の仕事の状況が変わり家を建てる資金が不足することになったため、まだ工事にかかる前に業者に解約を申し入れた。業者は売主に話をつけてくれたようだが、請求されている媒介報酬の額が手付金と比べて高すぎるようで納得がいかない。

請負契約の分も含めて媒介報酬を請求している。その分は不当であると、果は相談者に教示し、業者と交渉するよう指導したが、業者はいかかわらず請負契約分も含め全額を払えと請求している。業者は業者を呼び出し、契約が完了していないのに全額請求するのは問題があり、また請負契約分も含めての請求も不当なことを指摘、土地売買分の三%十六万円の半額に請求を止めるように指導したところ、業者は承諾した。

4 その他

48

業者媒介。去年四月に土地建物を売するため業者と専任媒介契約を結んだが、期限切れ後は更新しなかった。この土地の周辺はマンション建設反対運動をしているので、広告を出

されると足もとを見られてしまう。その後別の業者にも依頼したが、広告は出さないように申し入れていた。

ところが、今になって前の業者がこの物件を売りに出す広告を行なったため、私の面目はつぶれてしまった。業者に文句を言ったが、謝るばかりで何もしてくれない。

(業者の言い分)期限切れ後にあいさつに伺った時、口頭で売却の依頼があった。担当者は、広告を出さないように言われていたが、新聞広告なら物件の所在地の明示をしなくてもよいので、大丈夫だろうと判断してやってしまったが、営業面での行き過ぎだったと反省している。相談者が具体的に何をしてほしかおっしゃらないので検討のしようがない。相談者は、金銭等を望む訳でもなく、業者も反省しているので、打ち切りとされた。

49

業者媒介。六十三年五月下旬、土地を売るため業者と専任媒介契約を結んだ。六月になつて売れる気がなくなり、断りの電話を入れ、それで済んだと思っていた。ところが、業者は「買主を見つけたのだから、契約しないのなら当方の損害を補ってほしい。」との内容証明郵便を送りつけてきたが、突っぱねたとこ

ろ、業者は裁判を起こしてきた。

(業者の言い分)本件の売買と並行して相談者の所有する家の賃貸借の媒介をしたが、相談者がなかなか明け渡さないので借主が入居できない。早く明け渡すよう求めると、突然売買の方をやめると言い出した。

しかし、そのときには既に買手を見つけていたので、売るのをやめたと言われては面目がつぶれてしまう。相談者に謝らせたいと思い訴訟にした。相談者が話し合いに応じれば、訴えは取り下げてもよい。

その後、訴訟が進められたが、両者とも意地のほり合いで平行線をたどっているらしい。業者は損害賠償というが、媒介手数料相当額(両手分)の請求であり、業法違反となりうるが県は、裁判進行中であるので行政処分を検討を保留し、とりあえず業者に対し勧告を行なった。

元年八月、業者は裁判取下げたようである。

50

業者媒介。M不動産の口車にのつて、Sという人に田1筆を売ることにした。業者はSには会わせてくれず、代金の六〇二万円はM不動産が三回に分けて持ってきた。その際、別の四筆の権利証もM不動産に預けた。

二年後税務署から「Sという人は架空の人物であり、実際はYに一、二四五万円で売ったはずだから正しく申告しなさい」と言ってきた。国税不服審判までして争ったが負けてしまった。なお、M不動産は別の四筆の権利証を返そうとしない。

県が業者に電話したところ、業者は相談者と納得ずくでやった取引であり今更蒸し返されるのは心外だし、これまで税務署の人にいろいろ話したので、この件については何も言いたくないと事情聴取に応じなかった。

その後、県に相談者から電話があり、業者から権利証を四通とも返してもらったので、これ以上事を荒立てたくないとのこと。

本件が宅地取引であれば業法違反となる点は多々あるが、県としては、本件は農地の取引としか考えられず、また、国税不服審判所での事実認定を覆すだけの証拠もないので、以上で完結とした。

51

業者媒介。当方を売主、U業者を買主としてビルを売ることにした。C業者は、当方を訪ねたりしていたが、U業者の代理人と思っていた。C業者とは専任媒介も一般媒介も交わしていない。U業者が買換え適地を紹介し

てくれなかったので、当方が解約の申立てをして、契約解除となった。ところが、C業者は「媒介手数料五、二〇〇万円（売買代金の二%）をよこせ」と裁判を起こしてきた。

（C業者の言い分）U業者が買換え物件の案内をしているときに相談者と媒介手数料について打ち合わせた。当社は二%を提案したが、相談者は買換え物件のときにまた媒介してもらうから一・五%でどうかといわれ、了承した。

当時は信頼関係ができていたので、媒介契約書は水くさいと思い交わさなかった。当社は「あんこ」や同業者取引ばかりであったので、これまで媒介契約書を交付したことはなかった。名古屋の商慣習では、媒介手数料は物件引き渡し時に全額を一括して受け取ることになっているので、売買契約時には一銭ももらっていない。

しかし、手付倍返しによって解除になり、買換え物件の媒介をすることはなくなったので、当社としては二%の手数料を要求した。U業者からは和解の形で二%の手数料を受け取っている。

52

業者媒介。中古住宅を買う契約を勤務先で

結んだ。ところが、あとでよく見ると、所在地・代表者が同じ別会社の方が売主で一方が媒介業者になっていた。あんな渾然とした事務所では、ひとつの会社と変わらない。それなのに媒介と称して手数料を取るのはおかしい。

親会社が前所有者と売買契約を結んで中古住宅を買い、子会社がそれを顧客にあつせんするというものである。確かに、別法人かも知れないが、それは形ばかりで同じ代表者、同じ事務所で渾然と業務を営んでいる。これで適法なのか。

（業者の言い分）親会社はあくまで建売・買取が主体で、子会社は親会社の物件を広告し、媒介している。従って、別個の業務体制であり、事務所の配置も区分けしてある。それにそうしたことは、顧客には十分説明している。

同じ代表で二つの会社が同一の場所にあつても使用区分が明確であり、別個の業務体制であればとりたてて問題はない。その後、県は、立入検査を実施したが、相談者の主張を裏づけるような事実認められなかったので、相談者にその旨回答した。

結果的には、媒介業者は報酬を請求しなかったようである。（売買契約は売主業者が手付を没収して解約となった。）

53

業者媒介。土地家屋調査士（実は無資格者）と称する者が土地の売買の媒介をするという、信用して任せていた。売買契約を結ぶときになって、急に業者の従業員と称する者が、「私とその土地の売主です、業者の媒介で契約を結ぶことにしましょう」と言い出し、契約を結ばれてしまった。業者と媒介契約書を結んだことはないし、重要事項説明も受けていない。業者はその後、登記・引き渡しをしな

い。

（業者の言い分）従業員と称する者Tは別会社の社員で、よく一緒に取引をしたので印を貸したこともあったが、そのときにこの契約書に当社の印を押したのだろう。

（T従業員の言い分）特に問題のない取引だからといって、一緒に媒介してもらってもうけさせようと思ったのが裏目に出た。この件は私が責任をもつて処理する。

その後、Tが転売先を探し、六月に売買契約がまとまったが、のちに手付流し解約となった。しかし、最終的には、十月にTが転売先を再度見つけて売買契約を結び、相談者は当初支払った金を全額取り戻した。

業者が本件取引にどのような形でかわつ

たのか明らかでないので、行政処分を行なうのは困難であるが、Tについては無免許で売買の媒介を行なっているので、県は、県警に通報、資料提供した。

54

業者媒介。弟が、事業がうまくいかず、土地、家屋を売るかどうか迷っていたところ、新聞広告に自分の土地と家の売り広告が出ているのを見て驚いた。弟も会ったことのない業者が専任媒介の依頼を受けていることになっている。こういう業者は厳しく取り締まってもらいたい。

（業者の言い分）この件は、私の同級生の税理士から話をもらった。その税理士が相談者の弟の会社の経理をみていて、経営内容が悪いので不動産を処分して建て直しを図るように進言し、弟さんも同意したので、私のところに売却依頼の話がきた。

税理士が本人の了解はとってあるから、できるだけ早く売れるように手を打ってもらいたいというので、当社が専任をもらったものとして知り合いの業者に広告を打ってもらった。媒介契約書は広告と並行して作成し、印をもらえばかりだったが、広告が予想より早く出てしまったので、相談者がそれを見て怒

ったものようだ。

県は、業者に対し、広告を出すにあたっては、物件所有者の売却意思を確認し、媒介契約書を交付したうえで行なうよう勧告を行なった。

三 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

55

業者媒介。二月二十六日に兄とアパートを借りるため、その申込に行き手付として一万円払った。契約は大学の合格発表があつてからということにして三月一日に入居申込金の残額二八〇、九八〇円を振り込んだ。

ところが、三月二十二日に発表があり不合格になった。そこで、キャンセルしたところ、礼金と三分分の家賃相当分と手数料は返せないと言われた。契約したわけでもないのに没収になるというのは納得できない。

四月五日に業者が来庁し、相談者が未成年者なのでお父さんと話をして入居のこと、保証人になることなどを確認してもらったし、キャンセルになったときも一部お金は返せないことをお父さんと話をしてカタがついたと

思っていた。オーナーはマンション経営専門の会社で、お金はその会社に渡してしまった。当事者の話し合いの結果、オーナーに渡した礼金一カ月分と三分分の家賃相当額以外を返還して解決。

56

業者媒介。長男（十六才）が、アパートを借りようとして、一人で業者のところへ行つて一五四、〇〇〇円（保証金一一五、〇〇〇円、家賃日割り一五、〇〇〇円、手数料二四、〇〇〇円）を預けてきた。しかし、都合があつて、業者にキャンセルを申し出て、返金を要求したが、手数料（二四、〇〇〇円）だけしか返金してくれない。

（業者の言い分）相談者の息子が店にきて、アパートを借りたいということで重要事項説明をし、一五四、〇〇〇円を預かった。家主からは、契約書はあとでいいから鍵を渡してもかまわないと言われている。

キャンセルに対しては、家主は通常の解約なのだから保証金だけ返すと言っている。契約は成立しており、家主が金を返さないのもやむを得ない。また、当社も報酬を受け取る権利はある。

県は、家主が保証人を立てないと貸さない

という意向のようであり、保証人がない以上、契約は不成立のはずだし、契約が成立したとしても未成年者の行為として取消しうべき行為となり、取り消されたら報酬も受領できないこと。親に確認もせずに家主に預り金を渡してしまふのは業者として軽率といえることを指摘した。

業者は日割り家賃（一五、〇〇〇円）を除いて返還した。相談者は、日割り家賃については迷惑をかけたので、没収もやむをえないと言っているようである。

57

業者代理。店舗併用のアパートを借りて衣料店を始めることにし、予約金を三〇万円支払った。賃貸借予約書はもらったが、署名押印はしてない。二三日考えて断ったが、業者は予約金は一銭も返せないと断っている。ハンもついていないのだから、少しは返してほしい。

業者との話し合いの結果、半額の返済がなされ解決が図られた。

58

業者媒介。スナックを始めるため、建設中のビルの一室を借りる申込をした。その際、

手付金として二〇万円支払った。その後、内装費用の見積もりをしてもらったところ一、〇〇〇万円近くかかることがわかった。そこで、やめることにしたが、手付金は大家に渡っているから返せないと業者は言っている。契約書もないのに没収されるのはおかしい。業者に電話して解決を促したところ、半分返還して解決が図られた。

2 無断賃貸・無断転貸

59

業者媒介。現在広島に住んでいるので、春日井市の持家を賃貸することにして業者に入居者を募集してもらった。昨年十二月初旬に入居者希望を照会してきたが、その時点でははっきりした返事をしなかった。今年一月六日に、同じ希望者と契約するかどうかきかれ断った。

その後、近所の方が、その家にだれかが住んでいると知らせてくれ、業者に確かめると、断った筈の希望者が入居している事実を認めた。三月には春日井市に戻ってその家に住むつもりなので、専有者を早く退去させるよう業者に頼んでいるが、業者は責任ある態度をとらない。

60

二月五日をもって入居者は退去されたが、どちらにしても、家主が入居に同意しないうちに見込みで入居させてしまうような行為をこのまま放置すると、業者は繰り返してこのような行為を行なうおそれがあるので、県はこの業者に対する処分を検討することとした。

業者媒介。賃貸契約の申込みを、相手が個人契約するものと思ったら会社契約で申し込まれた。契約書上で、個人が借りるという形の約束ごとをいれてもらい、近日中に契約書を渡してもらうことにして、入居者を入居させた。（その際、敷金等を受領）しかし、いつまでもたっても契約書をもつてこない。このままでは家賃をもらうことができないので何とかしてほしい。

業者を指導の結果、業者が契約書を相談者に交付して解決。

3 重要事項説明誤り

61

業者媒介。アパートを借りて入居した。業者からは間取りは六畳六畳の2DKだと聞いていた。ところが、実際は六畳四・五畳しか

ない。それに水道も各個メーターではなく親メーター計算で、総額の半分は世帯割。一人暮らしなのに高い水道料を払わされていた。業者には不手際が多いので損害賠償を請求したい。

重要事項説明書に間取りの記載は2DKとあるだけ、取引主任者に重要事項説明をさせていないし、賃貸契約書に礼金の記載がない等の不備な点が見受けられ、それにも拘わらず、借りた当時の業者の支店長が横柄な対応でつっぱねたらしい。

県は、相談者と話し合うよう業者を指導した結果、業者が和解金一〇万円を支払い解決。

62

業者媒介。工場に向いた建物を探していたところ、媒介業者が地主の依頼で建てる春日井市内の倉庫のことを教えてもらった。「倉庫ですが、工場としても使えます」というので、この倉庫を借り、電動機を回して工場として使っていた。ところが、近隣から苦情がきて、春日井市役所のほうからは「第二種住専だから工場は出ていってほしい」と言われた。

(業者の言い分)最初相談者から話があったときは、物品の置き場に困っているということだった。重要事項説明でも「二種住専、建

物種別倉庫」と説明した。工場として使いたいという話は出なかったと思う。当社の扱っている建物は倉庫も工場も同じ造りで、準工なら工場、二種住専なら倉庫として確認申請をする。入居後しばらくして行ってみると、工場の看板がかかっているのに驚いて、すぐにやめてほしいと申し入れたはずだ。

業者が相談者に「この建物は倉庫だ」といっただけか「倉庫だが工場としても使える」と言ったのかはわからない。しかし、重要事項説明書、入居申込書、賃貸借契約書などいずれにも「倉庫」と書かれており、工場として利用できる旨の文言はなく、業法違反とみるのは困難のようである。相談者は民事訴訟を検討しているようであり、県はこれ以上の指導はできないとして打切とした。

63

業者媒介。「電気・水道、直ちに利用可能」との業者の説明を信じて、昨年九月三階建てビルの一階部分を借りることにし、早速工事(内装等)にかかり十二月開業した。ところが、一階部分には、電気・水道ができていない。水が引けた本年二月までは二階の人からもらい水をした。五月に工事屋から明細書が届いたので家主と負担について話し合ったが

らちがあかない。

(業者の言い分)このビルの二、三階の住宅部分には水道管がきているので、一階の店舗にも水道管がきていると思い込んで説明してしまった。

業者が家主を説得して、道路からビル内までの引き込み管の工事費用、水道負担金を家主に負担してもらうことで話がついた。

4 契約解除

64

業者媒介。「鍵は手元にないが、良い所だ。早く借りないと別の人に取られてしまう」と媒介業者にせかされて、部屋を見ないまま賃貸マンションを借りることにした。

家主との面接の後、契約書を交わし、権利金・敷金を払い鍵をもらった。部屋の中を見ると、ロフト部分が狭くベッドが置けない。すぐに解約を申し入れたが媒介業者は、敷金・権利金が戻らないようなことを言う。

業者が機会があったにもかかわらず部屋を見せなかったことに端を発し、相談者の方も解約の意思表示がはつきりしたものではなかったため、家主が「退去扱い」と処理し権利金等没収の措置をとったことについては、県

は家主の行動でもあり介入しないこととした。業者が相談者に手付金及び迷惑料を支払い、合意解決。県は業者に対して、社内における苦情相談処理体制の充実を求めた。

65

業者媒介。賃貸借契約締結後、業者から、家賃を五、〇〇〇円値上げすると言われた。それで翌日契約解除を申し入れたところ、業者は「大家と交渉してみるので、しばらく待ってほしい」と言った。

二日後、こちらから電話してその後の状況を探ねたら、もとの家賃にするので入居してほしい、入居しなければ礼金等は没収する、媒介報酬も別に頂くと云ってきた。こちらは解除の申し入れをしたときに、引っ越しをしないことにしてその手筈もとったのに、今更に入居させようというのは納得できない。

（業者の言い分）相談者は入居申込の際、礼金、保証金、家賃一カ月分を支払、十二月一日入居と決めた。家主は家賃一〇五、〇〇〇円で入居に承諾したが、管理に入っている別の業者が、この機会に五、〇〇〇円上げてほしいというので一応相談者に聞いた。相談者が「しかたないですね」と承諾をしたので管理業者にその旨連絡した。しかし、その翌日、

相談者から解除したいと言ってきた。だが、金は大家に渡っているのだから白紙解除は難しい。

その後、業者は賃貸借契約書を交付していないことが判明した。県は、賃貸借契約書を交付していないのなら業法三七条に違反するし、報酬を受け取れば処分もあり得ると業者に伝えたが、業者は聞き入れなかった、しかし、最終的には、業者は家主への手付五〇、〇〇〇円を除いて残り全額を相談者に返還した。

5 履行遅延

該当なし

6 報酬

66

業者媒介。マンションを借りるため、媒介業者の所へ行き二、三の空き室を教えてもらった。その中に知人の住んでいるマンションがあり、その紹介で直接オーナーと契約を結んだ。入居後、業者から報酬を請求されたが、業者は空いているかどうかの確認の電話を一本しただけなのに、払う必要があるのでしょうか。

本件は「媒介を依頼しておきながら、紹介した物件のオーナーと直接契約を結ぶとはけ

しからん。」という業者の主張と「あの程度では単に情報提供を受けたただだから報酬請求はできないのでは。」という相談者の主張が争点である。確かに結果的には、報酬を請求できる程の媒介行為があったとはいいたい。

しかし、口頭の媒介契約があったとすれば、違約したといえるかもしれない。本物件のオーナーが不動産業者だったので、容易に直接取引できた。しかし、オーナー側も本件媒介業者に媒介を依頼している訳だから、このあたりに問題はあるようだ。

最終的には、業者は報酬の請求を取り上げた。

7 その他

67

業者媒介。ガソリンスタンド用地として土地を貸す契約を結んだ。そして、賃貸借期間は貸主の希望で二〇年とした。ところが、借地法上、存続期間を定めるときは三〇年以上でなければならず、それより短い定めは無効となる。従って、存続期間は最長の六〇年になるという。こんなことなら契約しなかったのでは、錯誤・詐欺による取消をしたい。また、媒介業者には報酬の支払いを拒否したい。

(業者の言い分) 借地法上のことは説明した。念書もある。それにもかかわらず、貸主の希望で契約書の内容となった。貸主が勝手に弁護士に頼んだので話がややこしくなった。(弁護士が相談者の主張要旨と同様の主旨の内容証明を借主と媒介業者に出したためらしい。)

契約を交わした段階で貸主が地元の反対にあったようだ。それで、あわてて弁護士のところへ駆け込んだため弁護士が申し立ててきたものだ。弁護士は詳しい事情を知らず、とにかく契約を無効にということでこういう申し立てになったようだ。

弁護士には降りてもらい、業者立会いのもとで当事者の合意のうえ、今回の契約は白紙解約にした。

68

業者媒介。店舗を借りることになり業者と話を進めていたが、業者は賃貸借契約書(まだ、貸主、借主とも押印していない)がこちらに送付された日から日割り家賃が発生するという。契約が成立していない内から家賃を払うのは納得できない。また、契約書が交わされる以前に業者から媒介手数料を請求されて支払ったが、これも納得できない。

(業者の言い分) 相談者が交渉によって賃料

を下げさせたうえ、手付金を入れただけで契約書をなかなか作らなかったの、貸主が契約を確実なものにするため追加の金を早く授受したいと言いつつ、当社から相談者に追金を請求したのがうまく伝わらなかった。

県は、契約内容を明示するため、契約書に空欄があるまま借主側に渡さないようにすること、報酬が受領できる時期がいつか、等について指導した。契約書が作成され、無事受け渡し完了した。

69

業者媒介。十三年来自己所有のマンションの管理を業者に任せていた。ところが、いまだかつて礼金をもらったことがない。業者に言うところの融資で建てたから礼金は取れない(実際は取っていた)とか、退去時の修繕に必要だからとか、ごまかすばかりだった。管理委託契約は解約したが、今までの礼金を支払ってほしい。

(業者の言い分) 大家が負担すべき修繕費に充当した。管理委託契約上、明らかにされていないが、当初その旨の合意があった。

どちらかというと、管理業に係わる紛争である。しかし、業者の子会社が賃貸借契約の代理行為を繰り返し行っており、無免許営業

の疑いがあったので、県は、その辺のことと合わせて聞いてみたが、大家は退去時の修繕費等は払っていなかったようである。従って、礼金をそれに当てたとしても必ずしも不当とは言えない。いずれにしても、業者が宅

建業法上の業務の中で不正不当に礼金を没収したという事実は明らかではないので、打切とされた。

70

業者媒介。建築中の賃貸マンションをみて、申込金(手付金)八万円を業者に預けてきた。業者から「近いうちに礼金・敷金の半分でも入れていただけませんか。」といわれたが、「部屋の中を見られるようになってからにしてほしい。」と伝えた。

その後、完成日が近づいた三月十五日に業者から電話があつて「契約されるなら二十日までに返事を下さい」と言われた。そこで三月二十二日に正式契約を申し出たら、返事がなかった。別の人を入居させたとのこと。突然、一方的に入居を拒否されるのは納得できない。

県は、業者と交渉するよう指導、相談者が業者と話し合った結果、預り金八万円に若干の迷惑料をつんで、解決されたようである。

71

業者媒介。業者に媒介してもらい賃貸マンションに入居した。契約のとき、私と保証人のハンを押して業者に渡し、業者は大家のハンをもらってくると言ったが、ハンを押したものは返してくれず、ハンの全く押してないものをくれた。

退去するときになって保証金を返してほしいと大家にいったところ、大家は「こわれた箇所をそちらで直してくれたら返す」と言っ

て全く返そうとしない。業者に話しても全く取り合ってくれない。

(業者の言い分) 契約書を渡せなかったのは、大家が税金のがれのために正式な契約書を交付してくれなかったためで、やむなく大家の印のない書面を渡すことになった。退去の際の返金については、当社からも大家に話をしてみる。

大家が敷金から修繕に要した金額を差引いた残額に、若干の上乗せをして解決した。

四 その他

72

業者・金銭貸借のあっせん。A業者から「B

に金を貸してやってほしい。B所有の土地を担保に出す。その土地は私が売らしてもらうことになっているから直ぐ返済できる。」と話を持ちかけられ、Bに一、三〇〇万円を貸した。

ところが、Bは暴力団員で、返済してくれない。担保の土地もBの兄の土地を文書偽造して担保に入れたものらしい。A業者には手数料一五万円を支払っている。暴力団Bを紹介したA業者を処分できないか。

県は、それらに関する契約書等があつて、業法違反の証拠がないと処分できないと言ったが、契約書はないという。また、Aは貸金のあっせんをしたが、それが土地売買等のあっせんとうつながるのかよくわからないこと、手数料一五万円は貸金のあっせんの口利き料とみられ、宅建業法上の手数料とはいえず、そうもない等の理由から、業法違反を問うことは無理と判断したようである。

