

東京都の紛争事例から

(平成元年度分)

東京都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。

紛争の内容は、売買においては業者の不当な契約勧誘、説明不足、調査不足、虚偽の説明などに関するもの、契約解除に関するもの、登記・引渡し・代金支払いなどの遅延に関するものなどが多く、賃貸においては預り金等の返還をめぐるものや、売買の場合と同様に重要事項説明の誤りが見られます。なお、前年度との比較における特徴としては、全体的な数は減少しているものの、賃貸に関しては増加していることがあげられます。

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

1

業者売主。三年前、当該業者にローンの連帯保証人になってもらって、中古の戸建住宅を購入した。今般、本件物件を売却した際、当該業者から一五〇万円支払わなければ抵当権の抹消登記をしないといわれ、やむを得ず一五〇万円支払った。返還してほしい。

業者はローンの保証料としてもらったと主張。その後、双方の弁護士が関与して和解し、一三〇万円が返還された。

2 不当な契約勧誘

2

業者売主。中古マンションの売買契約を自宅で締結し、その際、二〇万円を支払った。翌日キャンセルしたが、二〇万円は預り金と言ったのに返してくれない。

訪問販売まがいの手口であり、クーリング・オフによる解除通知を出すよう指導した。

3

業者売主。昭和六一年に那須の土地を三カ所購入、今回これらの土地を下取りしてもらい一〇五万円追加払いして本件土地を購入したがその際、六五〇万円で買い取る旨の念書をもっている。業者が信用できなくなったので買い取り要求をしているが応じてくれない。

4

業者売主。投資用に新築のマンションを購入した際、家賃七万円を保証されたのに実施されない、また税金についても説明と実態が異なるので買戻してほしい。損害も賠償してもらいたい。

その後、和解が成立し、業者は物件を売値で買戻し、相談者が負担した登記費用、解約時までのローン利息、解約時に発生した諸費用全額の二〇〇万円を弁償した。

5

業者売主。当該業者が競落物件の広告を行い販売したが、この広告で国税局があたかも売主であるがごとく記載し、有利であると誤認させた。この業者を取り締まってほしい。

6

業者売主。大洋村所在の宅地を二八一万円で購入した。転売しようと思って、近くの業者に売却の依頼をしたら、重要事項説明書がないから物件内容がわからないし価格は買値の半値といわれたので、売主業者に売値で買戻すよう請求しているが話が進まないで困っている。

当事者話し合いの結果、売主業者が二四一万円で買戻した。

3 重要事項説明の誤り

(1) 建築（再建築）不可物件

7

業者売主。新築戸建住宅に案内され気に入ったので一四〇万円の申込金を支払った。後日、案内する場所を間違えていたといい、対象物件は市街化調整区域にあり、家の建たない土地だということ。業者はこのようなことをしてもいいのか。一四〇万円を返してほしい。

8

業者売主。中古戸建住宅を五、七八〇万円で売買契約を締結したのち、区役所で確認したところ再建築不可ということが分かったので契約解除を申し出た。支払った手付金三〇〇万円を返還してほしい。

(2) 建築制限

9

業者媒介。土地の売買契約を締結したが、建物を建てようとしたところセットバックが必要であることがわかった。重要事項説明時

にその説明がなく建築物も計画より小さくなった。

10

業者媒介。別荘地を購入した際、希望していた建物が建つと言われて契約したが、国立公園管理事務所で当該地の建築規制を知り、予定していた建物を変更せざるを得なくなった。損害がでたので報酬は支払いたくない。

11

業者売主。建築基準法上、目的物が建たないことがわかっていたにもかかわらず建つと不実を告げて購入させられた。解約を申し入れたところ買主都合だから違約金として取敢えず五〇〇万円支払えば、自己所有地に建物を建設する場合、受託業者であるA社がこの五〇〇万円は請負金額に充当するというので支払って和解した。しかし、A社から見積もりを取ったところ他社より一五〇〇万円も高く委託しないことになった。五〇〇万円を返還してほしい。

(3) 道路等

12

業者媒介。土地付建物を購入し、中古建物

は取り壊し五階建てのビルを建てようとしたら、南側私道の通行を私道所有者により封鎖されてしまった。そのために設計変更を余儀無くされ損害が生じた。媒介業者からは通行可能との説明を受けていたが・・・。

業者は、道路位置指定を受けており通行できることになっているし、私道が封鎖されたのは私道所有者に問題があるのであって当社とは関係がないと言っている。

13

業者売主、業者媒介。位置指定道路の認定をうけるために「すみ切り部分」の土地を提供している土地を購入した。この見返りとして他人の所有する土地を利用できると業者から説明を受けていたが、その所有者からクレームを受けたので訴訟により排除するなど多大な費用を費やし損害を受けた。売主業者、媒介業者を指導してほしい。

(4) 上下水道等

14

業者売主。敷地から本下水への排水設備の接続を下水道管理者に無断で行ったことにより、管理者から改善命令を受けている。売主業者の負担により改善処置をしてもらいたい。

売主業者は請負業者が当然行っているものと思っていたらしい。

売主業者の負担により改善処置および未許可期間内の下水道使用料の支払いを行うこととなった。

(5) 国土法違反

15

業者売主。買換えて新築戸建住宅の購入契約をしたが、その後、区役所で調べたところ国土法による不勧告価格を上回る金額で契約させられたことがわかった。

16

業者買主。国土法申請前に売買契約の予約をし、市の不勧告以前に売買契約を成立させた。売買契約書には契約日、引渡期限が記載されていない。手付放棄により契約解除したい。

17

業者買主。国土法の申請中に売買契約し、市から不勧告があったがすでに登記してしまっていた。売買契約書には契約日、引渡期限が記載されていない。契約解除したい。

18

業者売主。新築戸建住宅を買換え代金とローンにより購入することにして、売買契約を締結したが、その後、区への国土法届け出価格よりも多く支払い代金を請求されていることがわかり区、都へ相談したところ、解約しないと国土法に違反することになるという。

19

業者売主。売主業者と買主との売買契約物件の転売をうけることになっていたが、売主業者が買主への契約の履行を行わないため損害を被った。

業者は、国土法の申請中の話であり条件が折り合わず解約となったものでありやむを得なかったと主張。

(6) その他

20

業者媒介。重要事項説明の際、「分譲住宅権利義務承継」についての説明を受けないまま契約したが、その後長男夫婦に承継する資格がないと分かった。手付金、媒介報酬を返還してほしい。

売主と話し合い、八〇万円を支払う条件で解約し、手付金三〇〇万円は返してもらった。また、媒介業者は媒介報酬の全額を返還した。

21

業者売主。業者は隣接地の豚舎は移転されたと説明したので、豚舎移転を条件に新築戸建住宅を二八〇〇万円で購入した。しかし、豚舎の移転がされず大変困っている。

22

業者媒介。業者の媒介により新築戸建住宅を二八〇〇万円で購入したが、隣接の「豚舎」は入居までに移転すると言われ信じていたが、いまもって移転されずハエ、カ、臭気があり困っている。

当該業者は本件以外に三件同様な説明で売買の媒介をしている。

23

業者売主。新築戸建住宅の売買契約を締結し、手付金五〇万円、中間金一〇〇万円を支払った。本物件は未完成物件であり、完成時の形状等について詳しい説明がなく不安なので契約を解除して支払済金銭を返還してもらいたい。

当該業者は重説不足であり、また、未完成物件の売買において代金の五%を超える金銭を受領したにもかかわらず保全措置をしなかつた。

24

業者売主。土地の売買契約を締結し、代金全額支払い後、実測図が送付されてきたら約五坪不足していることが判明した。この不足に伴い減額代金三〇万円を請求したが支払ってくれない。

その後、業者は二〇万円支払ったが、一〇万円不足しているので、都より業者へ催促の連絡をした。

25

業者売主。南側高台隣接地は袋地なので建物が絶対に建たないと業者が断言したから土地を購入したが、建物が建つらしい。また、擁壁工事を三方向で施工する筈なのに二方向しか行わず、水道工事、排水工事、温水引込み工事等も引渡日を過ぎても施工してくれない。

26

業者媒介。マンションを購入したところ、隣室で猫が飼われていて悪臭がするが、業者はそのことを調査し告知してくれなかった。

4 買換え不調

27

業者売主。手持ちマンションの売却を条件に七八〇〇万円のマンションを購入したが、売却できないため、購入契約を解除し支払い済金銭の返還を請求しているが返してくれない。相談者の主張である手持ち物件の売却は当該業者に依頼したのでなく、無免許のA社に依頼したものであり、当該業者との関係は判明しなかった。その後、両者は和解した。

5 契約解除

(1) 手付解除

28

業者売主。投資のため宅地の売買契約を締結し、手付金一万円、中間金二〇一万円を支払ったが、手付放棄による解約を申し出たところ、契約書に基づき違約金二〇%を請求された。

(2) ローン条項

29

業者売主。売主業者の提携ローンが実行されないにもかかわらず、手付金一八〇万円のうちの九〇万円しか返金しないことに同意す

ることを要求されている。

業者は、相談者の契約時の所得が一七〇万円しかないので希望額は借受けてできない旨話したが、所得は四〇〇万円以上にする事ができるからと相談者が言うので契約した。したがって、本件はローン潰しであるので、手付没収すべきところだが、同情し九〇万円は返金することとした。

(3) クーリング・オフ

30

業者売主。伊豆湯ヶ島の別荘地の購入契約をしたが、町役場に問い合わせたところ建築できない土地だと分かったので解約し、支払済金銭の返還を求めたい。

クーリング・オフの適用があるので、解除通知書を郵送するように指導した。

31

業者売主。現地で分譲地の購入契約を締結したが、帰宅後考えてみると調整区域で建物が建築できない土地にしては代金が多量に高いので解約したい。

クーリング・オフの適用があるので、解除通知書を郵送するように指導した。

32

業者売主。現地案内所で原野の売買契約を締結したが、現地への取り付け道路が狭く、水の供給施設が不明確なこともあり、クーリング・オフによる白紙解除を希望。

クーリング・オフによる白紙解除を内容証明郵便で通知したところ、支払済金銭の全額が返還された。

33

業者売主。新聞折り込みを見て別荘用の土地の売買契約を締結したが、クーリング・オフで解約を申し出た。解約したが支払った手付金、中間金、合わせて五十四万円を返還してくれない。

(4) その他

34

業者売主。広告によると建築不可となっていたが、建築資材倉庫位なら建つだろうと考え契約したが、役場に問い合わせたところ倉庫の建築もできないと分かったので契約解除したい。

白紙解約となり手付金三万円は返還された。なお、本件で使用された「土地売買相互契約

書」の手付金に関し、第一回分・第二回分となっているのは不適切であり改めるよう指導した。

35

業者売主。新築アパート一棟の売買契約を一億三二〇〇万円で締結し、手付金一〇〇〇万円を支払った。各戸に洗濯機用の給排水コンセントを設置することを条件に契約したが、後日、それを特約条項にしてくれるよう交渉したところ、売却しないと言われ無理やり解約和解書を書かされ、手付金一〇〇〇万円の小切手を返還された。既に入居者も決まっております、銀行のローンも実行されており解約しにくい。

目的物件はすでに第三者に売却されてしまった。

36

業者売主。新築アパートを購入するため手付金五〇〇万円を支払って売買契約を締結したが、新築アパートを建てる約束なのにプランも作らないので契約を解除して手付金五〇〇万円を返還させたい。

なお、業者は未完成物件の売買にもかかわらず建築確認をとっていないし、契約代金八

五〇〇万円に対して五%を超えて手付金を受領している。その後合意書に両者署名押印し、取下げ書の提出があった。

37

業者売主。新築戸建住宅の売買契約を締結し、手付金七〇〇万円を支払ったが、業者は仲介物件といいながら売主となり、代金七二〇〇万円の内二〇〇万円を媒介手数料として上乗せした。物件は三階建て一階は店舗、二・三階を住居として使用するため外階段を内階段に直してもらいたいと申し入れたところ、簡単な工事なので売主負担で行うと言いがら後日になって別途工事費として請求すると言われた。白紙解約したい。

38

業者媒介。新築連棟式住宅の売買契約を締結し、手付金一〇〇万円を支払ったが、手付放棄による解約通知書を売主業者および媒介業者に送付したところ、媒介業者から報酬を請求された。

売主業者は契約書締結の翌日、ローンを組むため必要との理由で契約書を持ち帰って

るが、実際はクーリング・オフを不可能とする文言を挿入するためであった。その事実を売主業者は認め、手付金一〇〇万円を返還し、媒介業者も報酬は請求しないこととなった。

39

業者売主。投資のため中古マンションの売買契約を締結し、手付金三〇〇万円を支払ったものの、登記の手續さえ行わない等誠意がないので解除を申し入れたが、手付金三〇〇万円を返還してくれない。指導してほしい。この業者は行政処分前に廃業した。

6 履行遅延

(1) 登記・引渡し遅延

40

業者売主。土地売買契約締結後、代金の全額である五四〇万円を支払ったのに所有権移転をしないため、契約を解除し支払済金銭五四〇万円の返還を求めたが返してくれない。

41

業者売主。新築戸建住宅を三三〇〇万円で売買契約の締結をし、代金の決済も終えたが、土地に信用金庫の根抵当権がついたままにな

っているので早急に抹消してほしい。相談日に売主業者は倒産し、同日付けで免許証消除の申請済。

42

業者売主。新築戸建住宅の売買契約を三二〇〇万円で締結し、手付金二〇〇万円、中間金一七〇〇万円を支払った後、引渡を受け現在居住しているが、残金を支払うと言っているのに受領を拒否し所有権移転登記をしてくれない。

43

業者売主。別荘用に山林の売買契約を三二〇万円で締結したが、残金二八万円を用意して登記・引渡しを要求しているが応じてくれない。最近、登記可能と言ってきたが、いままでの業者とのやりとりから業者の態度に誠意がみられないので契約を解除したい。支払済の手付金、中間金は返還された。

44

業者売主。別荘用の土地を購入したが、所有権移転登記をしてくれない。登記しないのなら解約のうえ、代金を返還してほしい。業者に問い合わせたところ、本物件は役場

の修正登記が遅れているためであり、現在役場で登記準備中であるとのことであった。早急に役場で登記を修正し、相談者に物件を引き渡せるよう努力すると言っている。その後、物件の登記・引渡しは完了した。

45

業者売主。宅地を購入したが、所有権移転登記、物件引渡しが行われなかった。履行しないのであれば、支払い済代金を返還してほしい。

46

業者売主。中古戸建住宅の売買契約を締結して、手付金一八〇万円を支払ったが予定日になっても引渡しが行われない。業者の所有物件かどうか確認がないし、境界も不明確であるので、解約のうえ違約金を請求したい。

(2) 代金支払い遅延

47

業者買主。買主である業者とは知り合いだったので、一部代金の未払いがあったが信用して権利書を渡し所有権移転登記に応じたところ、残金を支払ってくれない。

相談者は、当該業者が全宅会員だったので保証協会の供託金から弁済を受ける手続きを

取り、弁済を受けた。

48

業者買主。三億五千万円で宅地の売買契約を締結した。実測売買だったので代金決済後、約一〇坪の地積増分についての精算を行い買主業者が七二五〇万円を売主に支払うことで和解したのに、和解における支払期日になっても支払われない。

49

業者買主。中古の借地権付住宅の売買契約を四億五千万円で締結し、手付金二千万円を受取り所有権移転登記をした。残金決済の前に、当該業者から当該物件を銀行からの借入のための担保にしたいとの申し出があり承諾したところ、約束以上の金員を借り受けたばかりか残金を支払ってくれないため、訴訟を提起し和解したが和解金を支払ってくれない。

50

業者買主。業者に中古の戸建住宅を一億一二〇〇万円で売却し、業者から六七〇〇万円を受け取ったが残金四五〇〇万円を支払ってくれない。そのために買換え物件の代金は金融機関からの借入により支払った。業者は、

転売できないと支払えないというが早く支払ってほしい。

51

業者買主。買換えのため中古戸建住宅を業者へ二億三〇〇〇万円で売却し代金を受け取った。この際、税金対策として買換え物件へ引越した時、二四〇〇万円を支払うとの特約をしていたが一七〇〇万円しか支払ってくれない。業者を取り締まってほしい。

(3) その他

52

業者買主。土地付建物を購入したとき、所有物件を下取りしてもらったが、下取り物件の住宅金融公庫の残金決済と抵当権の抹消手続きは業者が行うという約束であったのになかなかやってくれない。また、下取り物件についての売買契約書を作成していない。

その後、約束は履行された。

53

業者売主。工事約定書に基づいた内装・外装の工事をしてくれなかった。また、家賃保証の約束を履行してくれない。

7 瑕疵補修・アフターサービス

54

業者売主。新築の戸建住宅を購入したところ、雨漏りが四カ所発生した。

売主業者の対応が遅く、かつ修理方法が納得できない。

8 その他

55

業者売主。近い将来住宅を建設しようと思いい山林の購入契約をしたが、売主業者が勝手に契約の解約もせずに私が契約した土地を第三者に売却してしまった。違約金、損害賠償の請求をしているが、応じてくれない。

56

業者売主。中古戸建住宅の売買契約を四八〇〇万円で締結し、手付金二〇〇万円を支払った。業者は、業者指定の都市銀行にローンをあつせんしたが、再建築不可を理由に借りられないことになったところ、買主の意向を無視して第三者に五二〇〇万円で売却した。業者は手付金しか返還しないというが、手付

金の倍返しをしてほしい。

57

業者売主。親が北海道の原野を購入していたが、死亡したので転売するため売主業者に相談したところ、業者の提案により当該物件は業者が買い取り、その代金に五五〇万円を追加して他の物件を購入し、すぐ転売することにした。しかし、転売できなかったので代金の返還を約束させたが一〇〇万円しか戻してくれない。全額返してほしい。

58

業者売主。媒介なのか、売主なのか分からないまま代金支払いおよび報酬を支払ったが納得いかない。また、古井戸に陥没が起ったが、その補修についても相談にに応じてくれない。

59

業者媒介。ペンション経営のために一〇〇〇万円で購入し、ペンションの設計を依頼したができないことか判明したので一〇〇〇万円の返金を求めたが応じない。契約書、重要事項説明書ともに受け取っていない。

二 媒介契約に関するもの

(1) 媒介契約の不存在

60

業者媒介。買換えのため売却契約、購入契約した物件のことを離婚した前夫から情報を得た業者が、取引のすでに終わったものを媒介報酬ほしさのために媒介したようにみせかけるため売買の相手に会っていろいろと画策する。この業者を指導してほしい。

61

業者媒介。媒介契約書、その他依頼に関する一切の書面に記名、押印したこともなければ口頭で依頼したこともない業者から媒介報酬を請求され困っている。

62

業者媒介。自宅の売却について媒介依頼をしていないのに、無断で他業者への依頼価格より二〇〇万円安く広告掲載されたため損害を受けた。業者は他業者からの情報により内容確認しないまま広告掲載したことの非を認め二〇〇万円支払い和解した。

63

業者媒介。媒介依頼していないのに勝手に一億円安い価格で広告され損害を受けた。

当事者間での話し合いの結果、業者は迷惑料二〇〇万円を支払ったうえ、正式に売却の媒介を受け六億八千万円で媒介することにした。

(2) 超過報酬請求等

64

業者媒介。業者は買主を見つけただけで成約に向けての努力もせず、代金の支払いも遅れたため買い物件の支払いも遅れた。この間業者は何の対応もしなかったのに報酬請求された。

65

業者代理。中古マンションの売却の代理を依頼し、売買が成立したので報酬を六%+一二万円の四六二万円支払ったうえ、別途企画料として一八八万円支払わされた。納得がない。

(3) その他

66

業者媒介。媒介業者のA部長にマンションの売却を価格二〇〇〇万円で依頼した。手付金六〇〇万円は受け取ったが、残金を支払ってくれない。その後、媒介業者が「この売買はA部長の個人的なもので、当社は関与していない。きちんとしたいから、手付金六〇〇万円を返還してほしい。」といわれ、取り敢えず四〇〇万円は返還したが、業者としての責任があるのではないか。

媒介業者はA部長を背任横領で告訴しており、また、相談者と業者の主張は全く相反しており、判断は非常に難しい。

67

業者媒介。相談者も媒介業者である。相談者は、店舗の媒介をしたが、他業者に抜かれた。報酬を分配してほしい。

68

業者媒介。価額七五〇〇万円で専任媒介契約をしたが買主と価格が一〇〇万円折り合わず、また、業者・社長の態度が悪いので売買契約をしなかったら、業者は報酬損害金、広告料合計二八八万円を請求してきた。支払わずにいたら裁判所から仮差押決定書がきた。

業者は、買主は七五〇〇万円で買うと言っ

ており国土法届け出も七五〇〇万円ですており相談者の主張はおかしいと言っている。

69

業者媒介。中古戸建住宅の売却の媒介依頼をして、広告を打つことは承諾していたが、業者が勝手に売却価額を予定額より安く行ったため、損害を受けた。

業者は、広告価額は指示されて行ったと主張。

三 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

70

業者媒介。業者に一〇万円を支払い、物件のアパートも気に入って借りることを承諾したが、友人が「この業者は入居するとすぐ明渡しを請求する」というので借りるのをやめたい。また、四月から入居したかったが、業者からすぐ決まないと入居できなくなるといわれ、あせって決めてしまった。一〇万円を返してほしい。

五万円は家主へ支払済であったため、業者は五万円のみ返還した。

71

業者媒介。預り金三万円を業者に支払った。物件が気に入らなかったのでやめる旨、業者に伝え三万円の返還を要求したが返してくれない。

その後、三万円は返還された。

72

業者媒介。中古のアパートに入居する際、二・五カ月分の礼金を支払ったのに大家には二カ月分しか渡っておらず、半月分二八、五〇〇円を返してもらいたい。

業者は、大家了解のうえ広告料として受領したと主張したが、その後返還した。

73

業者媒介。中古のアパートに入居する際、二・五カ月分の礼金を支払ったのに大家には一カ月分しか渡っておらず、一・五カ月分八八、五〇〇円を返してもらいたい。また、家賃についても二日分支払ったのに一八日分しか大家に渡っていない。

業者は、大家了解のうえ広告料として受領したと主張したが、その後返還した。

74

業者媒介。部屋を見て申込み、その際、手付金として一万円支払ったが、翌日社員寮への入寮が決定したので申込みの取消をしたら手付の残金九万六千円を支払うよう要求され払えないなら立て替えてやると言われた。

業者発行の「手付充当金受証」は手付分割になるので、今後使用しないよう指示した。業者は手付金一万円を返還し、契約は白紙解除となった。

75

業者媒介。雑誌で広告されていた中古のマンションを借りようと思って、申込証拠金一万六千円を預けたが結局は賃借を断ったのに業者が申込証拠金を返してくれない。

76

業者媒介。店舗の賃借りに際し、謝礼金五〇万円を出すことにしていたが、賃借り条件が当初と違ってきたため謝礼金を三〇万円に減額してほしいと交渉したところ、五〇万円出さないのなら白紙にしようと言うので白紙に同意した。白紙となったので、交渉預かり金の返還を求めているが応じてくれない。

77

業者媒介。申込み金九万円を預けたが、家賃が高過ぎるのでやめたいと言ったところ、申込み金は貸主に渡してしまったから返せないと言われた。

業者に解決を促したところ、返金することとなった。

78

業者媒介。申込み金五万円を支払った後、現物を見たらシャワーがなかったのでやめることにして、申込み金の返還を求めたが返してくれない。

業者に解決を促したところ、返金することとなった。

2 不当な契約勧誘

79

業者媒介。地方から出てきたばかりで就職し、ＪＲ駅に近い所を希望したのに違う物件をあつせんされたが、すぐ手付金を支払わないと他の人に決まるなどとせかされて手付金を業者に支払った。後で物件を調べてみると遠くて条件に合わず解約を申し入れたが手付

金を返してもらえない。なお、重要事項説明を取引主任者から受けていないし、契約書の交付も受けていない。

80

業者媒介。風俗営業が開業できない店舗をできるように図面を見せて媒介した。

3 無断転貸

81

業者媒介。貸主が転貸借を承諾していないのに無断で転貸借の媒介をした。また、転貸も可能とした広告を行った。この業者を指導してほしい。

4 重要事項説明誤り

82

業者媒介。取引主任者の説明がなく、また、東京地方裁判所から賃借権の設定その他一切の処分は禁止事項とする仮処分命令が登記されていることの説明を受けなかった。

83

業者媒介。貸家に入居したところ、都市ガ

スと説明を受けたのにLPガスであった。また、水洗トイレとの説明であったが庭に不完全浄化槽が埋め込まれた不完全水洗であるため、悪臭が著しく生活に支障をきたす。業者と交渉したが誠意が見られない。

業者は「別に誠意がない訳でなく、相談者の態度が一方的で高圧的なため取りつくしまもない状態であった。しかし、当方に非があることなので、今後は誠意をもって話し合いに応じる」と言っている。

84

業者媒介。ペットの飼育が可能なことを条件にマンションの賃貸契約をしたが、その後ペット飼育は不可能ことが分かった。白紙解約のうえ、支払済金銭を返還してほしい。業者は業法違反を認め、賃貸契約は白紙解約となり支払済金銭は全額返還された。

85

業者媒介。犬を飼ってもよいとのチラシを信じ、新築のマンションに入居したが、大家が認めず退去を迫られている。業者に居住継続できるよう大家と話を付けてもらいたい。業者は、大家が犬の飼育可といったので広告しあっせんらしい。

86

業者媒介。猫を飼ってもよいと言われたのに、中古のアパートに入居したのに、大家からダメといわれ退去を迫られている。また、三カ月分の礼金を支払ったのに大家には二か月分しか渡っていない。一カ月分五万八千円を返してほしい。

業者は、猫を飼ってよいとはいっていないし、また礼金は大家の了解のもと広告料として受領したと主張。

業者は他の物件をあっせんのか、迷惑料として一四万一千円を相談者に支払った。

87

業者媒介。アパートを借りたが、他の部屋より条件が悪く大家とトラブルとなった。重要事項説明書も貰っていない。媒介業者を処分してほしい。

業者は重要事項説明を口頭でしたが、書面交付しなかったことを認めた。

後日、相談者は大家とのトラブルについては和解したうえ、退去した。

88

業者媒介。業者が、管理規約で住宅以外の

用途が禁止されているにもかかわらず「マッサージ指圧治療院」として使用する者に賃貸をあっせんした。この賃貸借契約の解除を求めたい。

89

業者媒介。処分禁止の仮処分の登記がされている物件を媒介された。業者は媒介にあたって貸主に賃貸権限があるかを十分調査しなかったため損害を受けた。業者を取り締まってほしい。

90

業者媒介。ワンルームマンションを賃借したが、重要事項説明書に「冷・暖房有り」と表示されていたが暖房がきかなかったので一年で転出した。礼金・敷金を各二カ月分返してくれると約束しながら返してくれないし、媒介報酬も一・五カ月分取られた。

5 契約解除

91

業者代理。業者は貸主代理として賃貸借契約を締結した。契約の際、礼金九五万円・保証金二〇万円・手数料九万円・賃料九万円・

設備手直し・一七万円の合計一五〇万円を支払った。弁当屋を始めたが、不振のため開業から二日で廃業を決め解約を申し出たが保証金等を返してくれない。

6 超過報酬等

92

業者媒介。店舗賃貸借契約を締結し保証金等一四八万円を支払ったが、翌月に解約した。保証金を返還してほしい。また、媒介報酬を賃料の一カ月分を超えて支払ったが業法に違反しているのではないか。なお、重要事項説明において、取引主任者の説明がなかった。業者は違反事実を全て認め、一四八万円全額返還した。

7 その他

93

業者媒介。賃貸契約の時点では、当該物件の西側隣地にマンションが建つことの説明を受けなかった。四カ月後にそのことを知り、媒介業者に解約及び他物件のあっせんを依頼したが回答がない。

94

業者媒介。中古アパートを賃借したところ、礼金は二カ月分なのに二・五カ月分を請求された。支払いを拒否したら電話で再三脅迫した請求をする。

95

業者貸主。アパートの所有者は家賃に消費税を転嫁しない方針であるのに媒介業者が家賃の三%の消費税を要求。消費税の支払いを保留し、説明を求めると家賃不払いで転出するか支払うかの二者択一を迫られた。

媒介業者が家賃に消費税を転嫁して領収するのは問題であるため、事情確認したところ、媒介業者と所有者との間で賃貸借契約が締結されておりその中に転賃を認める旨の事項がある。業者はその事項に基づいて相談者に転賃している貸主であり、かつ課税業者であるため三%の消費税転嫁はやむを得ない旨相談者に伝えた。

96

業者媒介。保証人になった覚えがないのに借主の家賃滞納の請求をされ困っている。業者が保証人に確認もしないで契約をさせてい

いのか。

97

業者媒介。この業者の媒介で中古マンションを借りたが、家賃は同社社員の口座に振り込むようにと言われ一年一カ月の間、毎月振り込んでいたら、貸主から家賃が滞納していると言われた。この業者を取り締まってほしい。

