

千葉県の紛争事例から

(平成二年度分)

◆ 相談内容
◆ 処理内容、解決結果等

千葉県からお送りいただいた平成二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。

紛争内容としては、重要事項説明の誤り、買い換え不調、契約解除、履行遅延に関するものが多いようです。重要事項説明の誤りの原因としては、業者の説明不足、調査不足が起因していると思われますが、中でも道路等に関する紛争が目立っています。また、市況の変化による買い換え不調のトラブルも依然として多く、契約解除に関する紛争では、手付解除およびローン条項をめぐるものが多いようです。

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

1

業者媒介。

◆国土法申請前に、預り金として業者に二〇〇万円を支払ったが、いったん返還を申し入れたが返してくれない。

◆県は、業者に確認したところ、返還することになった。

2 不当な契約勧誘

2

業者媒介。

◆業者から、「いつでも土地を売ってくれ」と

いう地主を知っている」との話があり、交渉を依頼した。いつまで待っても進展しないため、地主に直接話を聞いたところ、「売る気はない。また、当該業者には会ったこともない」とのことだった。

◆県は、損害賠償については弁護士に相談することを指導。業者については、電話で事情を聴くこととした。

3

業者売主。

◆中古一戸建住宅の購入契約(代金四一八〇万円)を締結し、中間金五八〇万円を支払ったが、業者の勧めで妻も勤めていることにしてローンの借入を行ったため、支払いが苦しくなりそうなので、購入契約を白紙解約したい。

◆売主業者の親会社の好意で、白紙解約出来

たが、当該業者は、無理なローンを購入者に組ませるケースが多く、他の買主からも相談があり、また、他にも業法違反の疑いがあるので、県としては、厳しく対処していく予定。

3 重要事項説明の誤り

(1) 建築（または再建築）不可物件

4

業者売主、業者媒介。

⊕特定承継人のみに建築の許可が与えられる（都計法三四条九号）物件であるにもかかわらず、第三者による建築が可能であるとの説明を受けた。町役場に確認したところ、建築不可物件であることが判明したので白紙解除を要求しているが、売主業者の方は二〇%の違約金を支払えと言っている。

♣県が業者から電話で事情聴取後、相談者と業者が来庁し白紙解除し手付金を返還した旨の報告があった。

5

業者媒介。

⊕七年前に中古住宅を購入した。最近になって、私道およびその出入口の幅員が二メートルに満たないため、再建築できないことが分

かった。これからの対応をどうしたらよいか。

♣県は、業者に重要事項説明の誤りおよび事実不告知の疑いがあるが、時間的に業法違反を問うことは難しいが、業者と交渉することは可能である旨、指導。併せて弁護士相談の利用を勧めた。

6

業者の取引態様不明。

⊕建築不可物件を購入させられた。業者に時価で買取らせたい。

♣県は、昭和五十一年の売買であり指導は難しい。業者と話し合うとともに、弁護士相談の利用を指導。その後、業者は、売買契約時の金額での買戻しに応ずる様子が見えた。

7

業者売主。

⊕既存宅地に関して、再建築上のトラブルとなったもの。

♣県は、業者が契約締結にいたっているにもかかわらず、重要事項説明書を交付していないため業者を呼び出す予定。

8

業者媒介。

⊕土地売買契約を締結し、業者の紹介する建築業者と請負契約を締結した。その後、この土地は、市街化調整区域内にあり、既存の権利を有する特定の者だけが建築できることが判明したため、いずれの契約も解除したい。

♣県は、重要事項説明につき、重大な違反があるものと判断し、近く業者を呼出し、事情を確認する予定である。

9

業者媒介。

⊕宅地分譲。既存宅地でないため建築確認が下りない。

♣県は、業者に説明不足の疑いがあるとしながらも、相談者に業者の弁護士との話し合いを勧めた。

(2) 建築制限

10

業者売主。

⊕業者よりポンプの組立工場が建つことを条件に市街化調整区域の土地を購入したが、店舗しか建たないことが判明したため、契約の解除を余儀なくされた。

♣県は、業者を注意業者に指定し、呼出すことにした。

11

業者売主。

⊕請負契約上トラブル。相談者は二棟の家を建築してもらえということと業者と土地売買契約を締結した。ところが、二棟建築すると建蔽率違反になり、建築できないことが判明した。

♣県は、業者は土地売買契約締結に当たり、違反建築となり建築できないにもかかわらず建築するというで契約したので業者を呼び出すことにした。

12

業者売主。

⊕建築条件付き土地を購入し、設計も完了して請負契約を締結したが、崖地条例の制限のために、計画どおりの建物が建築できない。♣県は、業者と交渉し、話し合いがつかなければ、再度、連絡するように指導。

(3) 道路等

13

業者売主。

⊕公道に接していると重要事項説明を受けた

が、敷地との間に他人の土地があり、再建築の場合は所有者の承諾書が必要だと市役所で言われた。

購入したのは五三五〇万円、業者は四七〇〇万円で買い取ると言っている。

♣県は、重要事項説明に誤りがある可能性を指摘し、売買価格以上の金額で業者に買取らせることを勧めた。

14

業者媒介。

⊕重要事項説明に当該物件が都市計画道路にかかっているという説明がなかった。

♣県は、事情聴取を行う予定。

15

業者売主、媒介。

⊕購入物件とは異なる建築確認通知書を渡され契約した。契約物件は接道義務をはたしていないため住宅ローンが不可となった。白紙解約したい。

♣県は、宅建協会へ相談することを勧め、結果としては白紙解約となった。

16

業者売主。

⊕接道条件具備で業者より戸建住宅を購入したが、業者の勘違いでセットバックが必要ことが判明した。業者は代替地を見つけてくれるとのことだが、時間がかかり過ぎている。どうしたらよいか。

♣県は、物件が瑕疵に値するものであれば、契約解除か、損害賠償請求が可能な旨指示するとともに、弁護士に解除可能かどうか相談するよう指導した。

17

業者売主。

⊕業者より中古の戸建住宅を購入したが、再建築するにはセットバックが必要ことが判明した。セットバックすれば狭い敷地が更に狭くなってしまうので契約の解除をしたい。なお、重要事項説明書にはセットバックが必要な旨の記載はなかった。

♣県は、買主に業者に対して、契約を達成できない旨主張し、解除の交渉を行うよう指示し、交渉が不調の時は業者を呼び出すことにした。

18

業者媒介。

⊕前面道路が幅員五メートルの市道であると

の説明を受け、土地の売買契約を締結した。契約後、幅員の半分が私道であることが判明した。契約を解除したい。

❖県は、業者の調査不足の疑いがあると判断したが、白紙解除の方向で進みそうなので、しばらく見守ることにした。

19

業者売主。

❖土地を購入し、住宅の設計を完了したが、一年以上後でなければ、道路位置の指定を受けられず、建築できないことが判明した。業者が開発許可を免れるため、買主の土地を対象外として今回は道路位置指定の申請を行ったため、この旨を販売員が説明しなかったためである。

❖県が、業者から事情を聴取した結果、業者は諸経費分を含めて買い戻す用意があるので、業者と交渉するように相談者に指示。なお、買主は、設計費の負担も希望している。

20

業者売主。

❖新築一戸建住宅を購入したところ、場所が位置指定道路の奥にあるため、車の回転部分として提供しなければならない土地が敷地に

含まれている旨の説明がなかったので、プロックを積んだところ、土木事務所から指摘を受けた。このままだと、家の土台に支障をきたす。

❖県としては、業者も違反を是正する努力を行っている様子なので当事者間の交渉を見守ることとする。

なお、業者が不誠実な態度に出るならば県に連絡するように指示。

21

業者売主。

❖新築一戸建住宅を購入したが、売主業者が位置指定道路に関して虚偽申請をして建築確認を取得したため、接道義務を満たさず再建築が出来ない。

❖県は業者と交渉するように指導し、交渉如何では、呼び出す予定。

22

業者売主。

❖業者から土地（代金三九〇〇万円）を購入したが、重要事項説明で、昭和五八年度中に道路位置指定を受ける旨、説明を受けた。業者は、一旦、道路位置指定を申請したが、公道からの進入路が幅四メートルを確保出来な

かったため、取り下げた。そこで、業者は、代替物件（代金五五〇〇万円）を紹介すると話であるが、差額一六〇〇万円の支払いが必要になる。

❖県は、相談者に代替物件を購入しなければならなくなったのは、業者の一方的な責任であることを主張し、値引き交渉をするように指示し、不調時は、時間が経ってしまっているが、業者指導をする予定。

(4) 上下水道、電気、ガス等

23

業者売主。

❖新築一戸建住宅を購入したが、購入後、八カ月も経つのに、井戸水に大量の砂が混入している。

❖県は、井戸の深さの確認、砂除却機の修理及び保健所の水質検査を受けるように相談者を指導。さらに、井戸の深さが業者の説明と異なる場合は、業者を呼び出し、指導の予定。

24

業者売主。

❖戸建て新築分譲。井戸水の塩素の含有量は、許容限度を三倍もこえている。

❖県は、相談者に付近の状況の調査を求め、

地元町役場への相談を勧めた。

25

業者売主。

⚙️戸建て新築分譲。プロパンの集中設置場所は、離れていると聞いたにもかかわらず、家の直前で危険を感じる。

♣️県は、業者から事情聴取。業者からの詳細の回答待ち。

26

業者売主。

⚙️重要事項の説明では、都市ガスの管が、業者のミスでプロパンになった。また、隣家の屋根が出っ張っている。この二点で契約解除ができないか。

♣️県は、これだけでは解除は無理、疑問があれば弁護士と相談するよう指導。ガスについては、道路の掘削の関係で、三年後に都市ガスとなる。また、隣家の屋根については、業者が処理を行うとのことであり、二点について業者の念書を取っておくこと。なお、業者が処理を行わないときには、代金の一部留保の方法もあることを指導。

27

業者売主。

⚙️土地付建物（新築）の売買契約を締結した。契約の際、集中プロパンの施設が付近に設置され、使用を強制される旨の説明を受けていなかった。業者の回答に納得がいかない。

♣️県は、集中プロパンの説明は、契約書面、重要事項説明書においてなされておらず、重要事項説明につき違反の疑いがあるので、当事者間の交渉が決裂した場合は、業者から事情を確認する予定である。

28

業者売主。

⚙️土地付建物の売買契約を締結した。契約の際、水洗トイレである旨の説明を受けたが、実際は汲み取り式のトイレであった。業者に工事を要求したが、応じてくれない。

♣️県は、業者に事実関係につき照会したところ、重要事項説明の誤りについては認めたが、当該場所は水洗トイレの設置が条例上、不可能とのことであった。相談者には、金銭的解決しか方法がないと説明し、宅建協会相談を勧め、水洗トイレの工事見積りを数社から取り付けるよう指導した。

(5) 擁壁、地盤等

29

業者媒介。

⚙️三〇年前の擁壁であるが、補修等の工事を必要とせずに建物の再建築が可能であるとのこと、土地付建物を購入した。建築業者に敷地調査をさせたところ、大規模工事が必要であることが分かった。

♣️県は、写真で判断するかぎり、かなり古い擁壁で、壁面もろく、ふくらみも出ている。他法令について調査義務違反があるかどうか、業者の説明どおり再建築できるのかどうか市役所で調査するよう指導。

30

業者売主。

⚙️業者より中古の戸建住宅を購入したが、軟弱地盤であることが判明した。契約締結時に軟弱地盤であることは業者より説明を受けていない。契約の白紙解除か、損害賠償等の請求が可能か。

♣️県は、地盤調査については、重要事項説明に該当しないが、近隣の地盤沈下等が明白であれば業法違反もありえる。とりあえず、業者の相談所を紹介した。

(6) その他

31

業者売主。

♣新築戸建住宅を購入し入居した。販売パンフレットでは、台所は五畳の表示であったが実際には四・七畳位しかない。使い勝手が悪いので表示通りの五畳の広さにしてほしい。

♣県は、相談者が現地販売事務所職員との交渉しか持っていないため、納得できる交渉の進捗が図られなかった可能性もあるので、直接本社と交渉を持つよう指示した。

32

業者媒介。

♣業者に「街路事業用地の代替地として、市役所から七五〇〇万円で買い取る旨の買受証明が発行されているので、早く契約をした方がよい。」とせかされて、戸建住宅(中古)の売買契約を評価額よりも高い金額で締結した。その後、市役所に確認したところ、そのような買受証明は、発行されていないことが判明した。契約の無効を主張したい。

♣県は、市役所に業者の説明に誤りがあることを確認。契約の無効を主張するには、法的な手続をとる必要があるが、業者の重要事項説

明に誤りがあるので、業者に対する損害賠償請求は可能と考えられると説明し、弁護士に相談するよう指導した。

33

業者媒介。

♣土地付建物(中古)の売買契約を締結した。その後、銀行融資が不可となったにもかかわらず、売主は白紙解約に応じないばかりか、業者を通じて違約金の請求をされた。

♣県は、業者に対し、重要事項説明書のローンに関する事項が不明確であり、違約金の取扱いについて重要事項説明書と契約書が異なっていることを電話で指摘し、白紙解約を前提に相談者と交渉するとの回答を得た。

34

業者媒介。

♣土地付建物(中古)の売買契約を二四五〇万円にて締結した。しかし、以下の理由により、業者が信用できないので、白紙解約できないか。

- ①契約の二日後の広告では、二二〇〇万円となっていた。
- ②登記簿と契約書における売主が相違している。

③当該業者の監査役が売主となっている。

④ローン関係の書類の提出期限が短かすぎる。

⑤自主ローンを使用する予定にしていたが、重要事項説明書では、業者の提携ローンを使用することになっている。

♣県は、書面上においては有効に契約が成立しており、白紙解約は困難と判断したが、売主に無免許営業若しくは他人物売買の疑いがあり、重要事項説明書のローンについて説明不足である点を踏まえ、業者と交渉するよう指導した。

4 買い換え不調

35

業者の取引態様不明。

♣買い換えて、売りが決まらないうちに、買いが先行し代金決済ができない。

♣県は、業者と話しあい、話がかんないようであれば、業者の親会社との話し合いをするように指導し、それでも折り合いがつかないようであれば、県から業者に事情を聞き協力を依頼する予定。

36

業者売主および売りについて業者媒介。

Ⓐ 買い換えで、購入分の売買契約と売りの媒介契約を同時に締結した。三カ月経過しても売り物件の処分ができない。今から買い換え条項を入れられないか。

♣ 県の対応不明。

37

業者媒介。

Ⓐ 買い換えで購入を先行したが、売却の目処が立たないまま、購入物件の残金日がせまってきた。

♣ 県は、媒介業者に買取りを勧めた。

38

業者媒介。

Ⓐ 買い換えがうまくいかないが、県に相談すれば媒介業者に買い取らせる事も可能と市役所で言われたので来庁。

♣ 県は、業者に買取りを指導することはできない旨回答するとともに、市役所の相談員の不適当な発言に対し抗議した。

39

業者売主。

Ⓐ 買い換えに関するトラブル。買い物件の決済がせまっているが、売りができない。業者

買い換え特約について設定してくれなかった。

♣ 県は、買い換え特約は設けなければならないものではなく、トラブル防止から買い換え特約をいれた方が望ましいという指導はしている。買い換えの場合の努力義務なので業法違反にはならないことを説明した。このトラブルは東京都が最初に受け、東京都の方で業者を呼出し指導することになった。

40

業者媒介。

Ⓐ 買い換えの予定で購入の契約を締結したが、売り物件の買い手が見つからない。支払いができないので契約を解除したい。

♣ 県は、業者に連絡をとり、このままでは買入物件の支払いが不可能になってしまうので、買主に負担をかけない方法をとるよう指導した。

41

業者売主、業者媒介。

Ⓐ 買い換えの予定で売却の仲介を業者に依頼し、またその系列会社の物件を購入することにした。買い物件の引渡し日が近づいてきたが、売り物件の買い手が見つからず、不安になり、市役所に相談に行ったところ、この価

格では国土法の許可が下りないといわれた。

♣ 県は、売主業者に買い換え条項を入れるよう指導した。業者より「価格査定に誤りはないと判断している。また、系列会社であるとはいえ、別会社であるので買い換え条項は入っていないが、検討する。」との回答を得た。

42

業者媒介。

Ⓐ 買い換え。「売り」については安く売却させられ、「買い」については、墓地に隣接しているので解除したい。

♣ 県は、「売り」については中間金を受領しているの、手付倍返しでの解除はできず、「買い」については手付を没収されてもやむをえない状況であることから、媒介業者に対し適切に対処するよう指導した。

43

業者媒介。

Ⓐ 買い換え。「買い」を先行させたが、自宅を売却できない。

♣ 県は、媒介業者には特段法違反がないので指導は難しいと判断。

44

業者媒介、業者買主。

⊕買い換えで、自宅（中古一戸建住宅）の売却契約を締結したが、最終代金の受領と自宅の引渡が同時であるため、買い物件の残金決済が出来ない。

♣県の指導により、相談者がつなぎ融資を借り入れて、買い物件の残金決済をし、その利息を買主業者と媒介業者で負担することで解決した。

45

業者媒介。

⊕買い換えで、自宅（中古一戸建住宅）の買主がみつかったとの業者の話を信用し、売却契約を締結せずに、買い物件の購入契約を締結した。ところが、実際は、自宅の売却条件が当方の希望と合致しておらず、つなぎ融資を受けて買い物件の決済・引渡を行った。つなぎ融資の利息負担分の支払いを業者に請求したが、応じない。

♣県は、業者を呼び出し、事情聴取を行う予定。

46

業者売主、媒介。

⊕築一三年の中古一戸建住宅を業者から購入したが、床が傾いている。補修を業者に請求したが、応じない。そこで、この物件を売却し、新たな物件を購入することを当該業者に依頼したところ、買い物件の購入契約が先行し、当該物件の売却ができなかったため、買い物件の購入契約を手付（一〇〇万円）放棄で解除した。業者に損害を請求できるか。

♣手付放棄については、業者と既に合意書を締結しており、請求するのは困難。相談者は売却について、当該業者と専任媒介契約を締結し、三カ月経過しても売れなかったならば、再度、県に相談することにした。なお、媒介契約書は建設省の旧様式であり、問題があるので、県は、店舗調査を行う予定。

1 五契約解除

(1) 手付解除

47

業者媒介。

⊕契約後、分譲住宅の抽選に当たったため、手付金五〇〇万円を放棄して契約の解除を申

出たが、媒介業者は違約にあたるとして、契約代金の二割を主張している。

♣売主が契約の履行に着手しているとはいいがたい。例え違約にあたるとしても、契約書には違約の扱いは手付放棄で出来ることになっている。重要事項説明は二割となっているが、契約書が優先することを話した。

48

業者の取引態様不明。

⊕物件購入後、自己都合により契約を解除したい。

♣県は、買主が自己都合により契約解除の場合は、法律的には手付放棄しかないこと、売主とよく相談するよう指導した。

49

業者売主。

⊕業者より土地を購入し手付金と中間金を払ったが、手付放棄により契約解除を申し出たところ、業者は応ずる旨回答したが、中間金を返してくれない。

♣県は、業者を呼出し、進捗状況を聞くことにした。

50

業者売主。

⊕業者より物件を購入したが、売買契約締結後物件の引渡まで時間がかかり、その間に物件が値上がりしたので売主業者は契約解除を申し出た。

♣県は、買主は手付金しか支払っていないので民事上は売主が手付倍返しで解除できる旨説明した。

51

業者売主。

⊕土地付建物の売買契約を締結し、契約当日に手付金一万円、翌日に中間金九万九千円を支払ったが、手付放棄により契約を解除したい。

♣県は、契約後、時間があまり経過していないので手付放棄による契約解除は可能と説明。まず、業者に対し内容証明郵便にて解除通知を出し、解除に応じないならば、再度(県に)来訪するように指導した。

52

業者売主。

⊕中古アパートの売買契約を締結した。その後、手付放棄による契約の解除を申し入れた

ところ、銀行ローンの金銭消費貸借契約を締結しているため、履行の着手に該当し、手付放棄による契約解除は、できないと言われた。

♣県は、業者に対し、業者の主張に問題があると指摘したところ、手付放棄による契約の解除に應ずる旨の回答を得た。

(2) クーリング・オフ

53

業者売主。

⊕業者が自宅に押し掛け、戸建住宅(新築)の売買契約を締結した。東京都にてクーリング・オフを適用できると指導を受け、内容証明郵便にて解除通知を出したが、応じてくれない(業者の本社が千葉県にある)。

♣県は、業者に事実関係を照会、その後、業者より相談者にクーリング・オフに応じる旨の連絡があった。

(3) ローン条項

54

業者売主、業者媒介。

⊕投資のために現況非宅地の土地の売買契約を締結した。決済のため銀行ローンを組むことになり、売主業者に土地の実測および所有権移転登記を求めたが、応じてくれないので

白紙解除を要求したが拒否された。

♣県は、口頭による催促だけでは履行遅延を理由にした白紙解除は難しいので、契約解除を要求するのであれば内容証明郵便等による書面での催促が必要である旨話し、また、物件の引渡日の判断が難しいので当事者間で交渉をもつよう指導した。

55

業者媒介。

⊕売買契約前にローンを使うことを告げていたにもかかわらず、代理人を介して売買契約を締結したところ、ローン条項が抹消されていた。資金調達ができずに残金決済ができなかったところ、内容証明郵便で売主から手付放棄による契約解除通知があった。

(業者の言い分)相談者は自己資金で支払うと言いい、代理人も承知した。契約締結後、相談者が資金調達について相談にきたのでローン会社に依頼してみたが結局借入できなかった。

♣県は、宅建業法上は問題がないので、契約解除についての民事的判断は弁護士に相談するよう指導した。

56

業者媒介。

⊕金融機関から住宅ローン融資が受けられないことが分かったため、ローン条項による白紙解除を申し入れたが、売主が応じてくれない。

(売主の言い分) 買主は住宅ローンを借りられると媒介業者が言ったから解除には応じられない。

(業者の言い分) 買主には、返済能力があるから借りられると言っただけである。

♣県は、ローン条項による解約が可能であるが、媒介業者の発言に誤解をまねいた部分があるとして、媒介業者に売主との交渉をさせることとした。

57

業者媒介。

⊕ローンの融資が不可となったにもかかわらず、売主が白紙解約に応じてくれない。

♣県は、金融機関の融資不可の通知書をもって業者を交え売主と交渉することを勧めた。

58

業者媒介。

⊕ローン条項の買主の故意、過失について、

買主の収入に比し借入金が多過ぎた場合は買主の過失なのか。

♣県は、一般的に買主の過失には当たらないと回答した。

59

業者売主。

⊕マンションの売買契約を締結したが、金融機関より投資目的では融資出来ないと言われ、連絡があった。業者にローン条項による契約解除を申し入れたが、他の銀行を紹介すると言って応じてくれない。

♣県は、ローン条項により契約解除が可能である旨説明し、業者と話し合うよう指導した。

60

業者媒介。

⊕マンションの売買契約を締結したが、金融機関から融資謝絶の通知があったので、同日、業者を通じ、売主にその旨通知した。しかし、売主は、ローン条項の期限までに通知がなかったとして、解除に応じない。

♣県は、ローン条項による解除が可能かどうか、弁護士に相談するよう指導した。また、相談者より、手付金一〇万円を業者が立て替えたとの主張があったため、手付金貸与によ

る契約誘引の疑いがあると判断し、近日中に業者を呼び出して、事実を確認する予定である。

(4) その他

61

業者売主。

⊕下水管が敷地内を通っているとの説明がなかったため、売買契約を解除したい。

(業者の言い分) 下水管に関しては説明した。しかし、相談者に契約の履行意思がないなら、手付金を返却して白紙解除にしてもかまわない。

♣県は、両者よく相談して円満に解決するよう指導した。

62

業者売主。

⊕戸建住宅の購入契約を締結したが、手付放棄による契約解除を申し出たところ、業者は違約金を請求することになるかもしれないという。

♣県は、四八坪で売りに出た土地を相談者の希望で四三坪にしてもらったらしく分筆手続に入っていれば履行着手にあたり手付放棄による契約解除ができないので現在の状況を業

者に聞くよう指導した。

63

業者媒介。

⊕売買契約の解除を申し出たところ、買主は履行の着手後との事由で手付金の倍返しおよび違約金の請求をしてきた。

♣県は、媒介業者に対して履行着手前であれば手付倍返しで、着手後であれば違約金の支払いで契約解除できる旨の契約書であること、を告げ解決を図るよう指導した。

64

業者媒介。

⊕売主の履行遅延で一方的に契約解除させられたが、業者は媒介業者としての責任を果たしていない。業者の指導を厳しくしてほしい。

♣県は、電話で口頭指導を行うことにした。また、当該業者に係るトラブルがいくつかあるため、事務所調査の対象とすることにした。

65

業者媒介。

⊕他人物売買の買主として契約をしたが、売主（個人）が契約を履行しないので、契約解除した。支払った代金は返ってきたが、経費

を業者に請求したい。

♣県は、業法違反があると思われるので、事情聴取する予定。

66

業者売主。

⊕契約後、健康状態が思わしくなく、ローンを返済していく自信がないので契約解除したい。

♣県は、業者に相談することをすすめた。

67

業者売主。

⊕業者と土地付建物売買契約を締結したが、事情により契約解除した。業者は手付金三〇〇万円の内二〇〇万円しか返してくれない。

♣県は、売主業者と買主が念書を交わし、手付金三〇〇万円の内二〇〇万円は返却することとしていること、契約解除の事由が、買主の一方的な都合によること、契約締結時に売主業者に業法違反があるとしても、そのことにより念書が駄目になることはなく、手付金三〇〇万円全額返還する必要があることにはならないとした。県としては二〇〇万円手付金が返還された後、業者の来庁を待って指導することとした。

68

業者媒介。

⊕売主の既得権で建築できるとの前提で土地売買をした。このことをもって契約解除は可能か。

♣県は、重要事項説明書で書面上は「〇〇名義にて許可の上建築可」なる記載があり、書面上は問題ないと思われること、建物自体が完成間近であるので、契約解除は難しいことを話した。

69

業者買主。

⊕宅地売買。買主業者から、建築の不可を理由に契約を解除するといわれている。

♣県は、地元建築課での調査を指導。

70

業者売主。

⊕戸建て新築分譲。接道の段差等が直されていない。契約を解除し損害を賠償して欲しい。

♣県は、業者が道路を修補する用意はあるが、損害を賠償するつもりはないというので、当事者の交渉を静観する。

71

業者売主。

Ⓐ戸建て新築分譲。オトリ広告のきらい。ローン条項により解除したい。

♣県は、ローン条項による解除は難しく、相談者も表沙汰にしたいくないようなので、業者指導は見あわせる。

72

業者媒介。

Ⓐ手持ちの土地の売却代金を購入資金に当て、不足分をローンで手当てする予定で、中古マンション（代金四〇〇〇万円）の購入契約を締結し、手付金二〇〇万円を支払った。しかし、ローンが収入不足で不成立になったが、契約書にローン条項がないため、白紙解約が出来ない。媒介業者がローンについて、斡旋してくれるとの話だったが、何もしてくれない。

♣県は、方法として、業者にローンを斡旋してくれるよう交渉するか、手付放棄による契約解除をするかの二つを説明。さらに、もし手付放棄で契約解除をする場合には、業者に媒介報酬について考慮するよう連絡する予定。

6 履行遅延

(1) 遅延

73

業者売主、業者媒介。

Ⓐ公営水道引込工事費として三〇万円支払ったにもかかわらず、工事を行わない。

♣県は、相談者に対し売主業者へ工事日程の照会を行うことを勧めた。

74

業者媒介。

Ⓐ青田売りの物件を購入したが、引渡日を過ぎており、元付け業者、客付け業者、売主業者いずれに連絡しても、たらい廻しにされて何の回答もされない。

♣県は、内容証明郵便で三者に催告し、履行遅延を特定させるよう指導。併せて、三者に県から電話で解決をうながす予定。

75

業者媒介。

Ⓐ平成元年一二月に建物完成引渡しの子定で契約。かなり遅延して完成したが、道路の舗装、塀の設置工事がなされない。

♣県は、業者に電話で、工事の進行について話合うよう指導。なお、売主は、無免許営業の疑念あり。

76

業者売主。

Ⓐ建築条件付きで土地を買ったが、建物の請負契約の履行が遅延している。

♣県は、宅建協会に相談することをすすめた。
(2) 登記・引渡し遅延

77

業者売主。

Ⓐ投資目的で、土地売買契約を締結し、融資を受けて手付金四〇〇万円を支払ったが、なかなか引き渡ししてくれない。利子がかさむので、手付金を取り戻したい。

♣県は、相談者が穏便な解決を望んでいるので、宅建協会への相談を勧めた。

78

業者売主。

Ⓐ戸建て新築分譲。セットバック部分の所有名義が買主に移転登記されていない。

♣県は、買主に対し、売主業者に履行をするよう交渉するよう指導した。

79

業者売主。

⊕買い換え。「売り」の代金を「買い」に当て完済したにもかかわらず、「買い」物件の移転登記を延期された。

♣県は、売主業者が延期した期限を更に遅延するとき、指導することとした。

80

業者売主。

⊕建売り分譲。農地転用の許可条件を充足していないということで、地目変更ができず、移転登記もされていない。

♣県は、売主業者を呼出す予定。

81

業者売主。

⊕宅地売買。残金支払いに際し、移転登記がされそうにない。

♣県は、業者団体への相談を指導。

82

業者売主。

⊕未完成一戸建住宅の購入契約（代金三三〇〇万円）を締結し、手付金一〇万円及び中間

金二九〇万円を支払った。しかし、物件の引

渡が二カ月程度遅延することが判明したこと及び同地において当該業者が建築中の他物件を見たところ、工事がずさんで、やはり遅延していたため、手付放棄による契約解除を業者に申し出たところ、手付放棄による解除は出来ないと言われた。

♣建築確認を受ける前に土地付建物の売買契約を締結していること、手付金について契約締結の誘引行為の可能性のあること及び従業員登録されていない者が営業活動に従事していることにより、県は、業者を文書呼出しの予定。

83

業者取引態様不明。

⊕農地を購入し、農地転用許可がおりたにもかかわらず、売主が所有権移転登記に応じない。

♣県は、弁護士相談を勧める。

(3) 代金支払い遅延

84

業者買主。

⊕実測売買で業者に土地を売却する予定であったが、決済日までに測量が間に合わないた

め、一時的に公簿売買で決済し、後で残金決

済することにした。ところが残金決済時になつて、実測をする公簿面積より実測面積が二坪多かったため、業者に差額分を請求したが、業者は応じない。なお、売主は公簿決済したとき所有権を業者に移転している。

♣県は、業者が宅地建物取引業協会に加盟しているのを協会本部で指導してもらおうよう指示すると共に、解決できないときは、県で業者を呼び出し指導することにした。

85

業者媒介。

⊕売主の履行遅延。売主の都合により決済予定日に決済できなくなったため、買い物件決済も不能になったため、やむを得ずつなぎ融資を受けて処理した。つなぎ融資により余分な利息支払いを余儀なくされた。売主の責任を追及したい。

♣県は、媒介業者を交えて話し合うよう指示した。

86

業者買主。

⊕現在居住している住宅を業者が買い取ったが、手付金を交付しただけで、残金の決済を

してくれない。これまで二度も決済を延期されており、信用できない。

♣県は、相談者に対し、業法上の違反ではないが、他に媒介業者が介在しているので、媒介業者にも相談するよう指導した。また、買主業者の経営状態につき、神奈川県庁にも照会するよう勧めた。

87

業者売主。

⊕戸建て新築分譲。合意解除に基づき、支払い済み金員の全額の返還を約したにもかかわらず、その一部しか返還されない。

♣県は、売主業者を呼出す予定。業者団体への申立ても指導。

88

業者媒介。

⊕中古戸建て売却。代金は、契約書上四八〇〇万円だが、実際は六〇〇〇万円の裏契約である。その上、残代金六〇〇万円が支払われない。

♣県は、媒介業者には指導できずとの判断し、税務署への相談を指導。

7 瑕疵補修等

89

業者売主。

⊕店舗併用住宅を購入し入居したが、雨漏りで困っている。

♣県が業者に電話して解決を促したところ、補修を約束した。

90

業者媒介。

⊕中古住宅を購入し九カ月であるが、基礎のコンクリートが壊れ建物が傾いた。補修を業者に交渉したが、誠意が見られない。

(業者の言い分) 現状有姿の売買であるとしている。

♣県は、最初から傾いている家を買う人はいない。修理業者を伴って至急対応を検討するよう見に行くことを指導。同一売主(媒介業者の子会社)で以前にも同様の相談があったため、県としても調査することにした。

91

業者売主。

⊕水道の水が出なくなり、洗面台から水漏れ

が生じた。

♣県は、業者に連絡して補修の要請をすることを勧めた。

92

業者媒介。

⊕業者の媒介で土地を購入したが、購入後、畑をやりたいので造成して欲しいと業者に頼したが、業者は耕作に適しない砂を入れてしまった。

♣県は、買主に対して当初依頼した内容を業者に確認させ、補修要求をするよう指導した。

93

業者売主。

⊕業者より土地付建物を購入したが、土地の地盤が軟弱なため地盤が沈下した。

♣県は、業者が埋立に際し、木材等を入れたため腐って地盤が沈下したと判断し、事実確認のため業者を呼び出すことにした。

94

業者売主。

⊕土地(建築条件付)の売買契約を締結した。地盤が軟弱であるため、建物が完成し、引渡しを受けた後、床上浸水が生じた。業者に苦

情を言っても、何ら処置を講じない。

♣当該業者は、無免許業者である。県は、再度当事者間で交渉するよう指導した。

95

業者売主。

⊕新築戸建住宅の売買契約を締結し、引渡しを受けたが、天井、床のゆがみ及び柱の傾き等の瑕疵があることが判明した。安全に居住できるよう補修してもらいたい。

♣県は、相談者の希望の工事内容は、建て替えに近い工事になり、瑕疵担保責任でどこまで補修する義務が生ずるか判断が困難なので、(財)不動産適正取引推進機構の特定紛争事案として処理を要請した。

96

業者売主。

⊕戸建て新築分譲。擁壁等に欠陥、いつ倒壊するかわからない。

♣県は、地元市建築課への相談を指導。

97

業者売主。

⊕戸建て新築分譲。引渡しを受け約半年後、降雨により擁壁が流出した。

♣県は、業者に電話で指導し、修補させる予定。

98

業者売主。

⊕戸建て分譲。昭和五六年の取引。家が傾き始めた。補修をしてほしい。

♣県は、業者に連絡。業者基礎工事のやり直しを予定。

99

業者売主。

⊕中古一戸建住宅を購入したが、浄化槽に雨水が流入し、溢水するため、業者に補修を請求しているが、まったく応じない。また、再建築が出来ない可能性がある。

♣県は、再建築できるかどうかを市役所で確認のうえ、今後の結論を出すように相談者に指示。

100

業者売主。

⊕新築一戸建住宅を購入したが、家屋の不具合及び仕様通りでない工事があり、補修を業者に請求したが、応じない。また、浄化槽も雨水及び雑排水が流入している可能性がある。

8 その他

101

業者の取引態様不明。

⊕売却予定価格を五〇〇万円で設定し、業者から三五〇万円を借金し、売却後に精算する約束であったが、業者名義に所有権移転登記がなされ、買主を連れて行っても契約に応じない。

♣県は、相談者が関係書類を弁護士に預けているため判断出来ないが、処分禁止の仮処分がかけられていることから売却されるおそれはないものの、借入金の利子の問題もあるので、弁護士とよく相談するよう勧めた。

102

業者売主、業者媒介。

⊕売主から突然、内容証明郵便でローン条項による契約解除の通知が届いたので媒介業者に連絡したら県に相談するように言われた。

♣県は、ローン解除は売主側から解除できないと考えられること、また、無免許営業の疑いもあるので事情聴取の予定。

103

業者媒介。

⊕賃貸用住宅の売買契約締結後、媒介業者が無断で借家人を居住させ承認しなければ敷金・礼金を売主に渡すと言ひ、また、礼金一カ月分を媒介業者が要求している。ローンの内定通知もおりたのに引渡手続きをしようとしな

い。

♣県は、口頭でのやりとりの部分が多く判断が難しいものの、勝手に借家人を居住させている事実については追及することも可能であったが、相談者が業者と直接交渉するとの連絡があり、交渉の結果、解決したとの回答を受けた。

104

業者売主。

⊕買い換え特約の約定を強く求めたのに業者が応じなかったので、買い換え特約なしで購入契約の締結をしてしまった。売却がスムーズに行かない場合のことを考えると不安である。

♣県は、相談者に対し、買い換え特約を入れてもらうべく業者と再交渉するよう指導した。

105

業者媒介。

⊕農地法五条許可を停止条件とした売買契約を締結し仮登記のままでいたところ、媒介業者は廃業し、また、売主は行方不明となつてしまった。所有権移転登記はできないか。

♣県は、弁護士相談を勧めた。

106

業者媒介。

⊕土地の購入契約締結の際、媒介業者が測量を行う旨の念書を交わしたにもかかわらず履行しない。

♣県は、業者に電話して解決を促したところ、既に測量業者に依頼しているとのことであった。

107

業者媒介。

⊕一年前に宅建業者の従業員を売主とした土地付建物（青田売）の売買契約を締結し、手付金一〇〇万円を支払ったが、最近になり八〇〇万円を上乗せしなければ手付倍返しプラス三〇〇万円の計五〇〇万円を支払うから契約解除に依じてくれといってきた。

108

業者媒介のちに業者買主。

♣県が業者に対し相談者によく話し合いのうえ円満解決をはかるよう指導したところ、売主および買主は合意により解約した。県は、媒介業者として違反行為が目立つので今後の指導対象とする予定。

⊕借家人付売買を依頼した。業者は、借家人の立退き交渉の依頼を併せて受け、報酬を受領。業者は、立退きをさせたあとで、自分で買取る意向であったようである。立退きの話が一年かかってまとまったが、買取り価格の面で合意できず、相談者は、この売買を他の業者に依頼したため、前の業者の立場がなくなり、立退き交渉の話を白紙にしようとした。

♣県は、任意に前の業者から事情聴取することにした。

109

業者売主。

⊕引渡前から、隣地境界をはっきりしてほしいと要求していたが、擁壁の下部地点であるとの回答があった。これでは有効面積が減少する。また、このような説明は受けていない。

♣県は、説明不足かもしれないが、重要事項

説明書に記載あり問題ないと思われる。擁壁を垂直にさせたいとの主張があるが、無理であろう。業者の管理職クラスと話し合ってみよう指導。

110

業者媒介。

消費費税相当額を値引くとのことだったが、請求された。

県は、何に係る消費税なのかを確認すること。媒介報酬に係るものの請求であれば、支払う必要があると指導。なお、業者は、無免許営業の疑いがあるため、不調時には業者指導としたい。

111

業者売主。

新築戸建の引渡しをうけたが、保存登記、移転登記をしてくれない。また、接道の幅が狭く、車の出入りが不自由。

県は、残金決済が完了していないため、登記ができない。公庫の手続きをとるよう指導。また、接道の幅は、重説と一致しており、車の出入りの問題は、隣地所有者と交渉するよう指導。

112

業者売主。

建築確認申請書のとおり建築してくれない。苦情を申し立てると、追加工事代金が必要だと言われた。

県は、宅建協会に相談することをすすめた。

113

業者売主、媒介。

手付金を支払った後、売主業者が倒産し、社長も行方不明、契約の履行も不可能となった。

県は、売主が加入している保証協会に申し立てることを指導した。

114

業者売主、媒介。

前面道路の幅が四メートルあるにもかかわらず、五〇センチメートルもセットバックすることを契約の条件にされた。

県は、「法令上の義務はないと思われるが、購入の条件であるなら、セットバック部分を宅地として使用するのは無理と思われる」と指導した。

115

業者媒介。

重要事項説明書には井戸と記載されており、共同ポンプによるものとは説明されていない。前面道路に水道本管が埋設されているので、公共水道工事を要求したい。

県は、業者に業法違反があるとは言い難いと判断し、宅建協会に相談することを勧めた。

116

業者売主。

ローン支払が困難なことを承知で購入したが、結局転売することとなり売主業者に売却を依頼した。媒介契約の期間が終了してしまった。業者に対し購入価格で引き取るように交渉したい。

県は、内容からみて業者の責任を問う事は不可と思われると判断し、売却を他の業者に依頼することを勧めた。

117

業者売主。

他人物売買を業者売主で契約したが、契約後業者から何の連絡もないし所有者も事情を知らないといっている。

♣当該業者は暴力団関係の無免許業者で従前から警察でマークしているものであり、県は告訴することをすすめた。

118

業者の取引態様不明。

♣業者がマンションを建築するため土地を購入したが、建蔽率不足のため、隣地の土地を借地し地主と借地契約を締結した。ところが、借地契約は建築確認をとるためのもので契約は一年限りとなっていることが判明した。マンションが完成することを条件に購入の契約したが、これでは、マンションが建つかどうか不安である。

♣県は、弁護士に相談するように指示した。

119

業者媒介。

♣業者媒介で譲渡担保を目的に売買契約を締結した。その後お金ができたので金銭を返還し買い戻ししようとしたところ、買い戻しに応じたくない。現在裁判になっているが裁判を有利に運ばせるため、契約締結時の宅地建物取引主任者の立会義務違反の指導を県に要求した。

♣県は、宅地建物取引主任者の立会義務違反

はあるが、処分、罰則規定がないため処分不可とした。

120

業者売主。

♣テレビコマーシャルを見て、広告主に電話をし土地を購入したいと申し込んだら、案内人と称する者が現地を案内し、売主業者と売買契約を締結し、手付金を案内人に支払った。ところが、ローンが組めなくなったため、契約解除を売主業者に申出たところ、売主業者は当該契約は知らないと言い、案内人より手付金ももらっていないという。どうしたらよいのか。

♣県は、買主は売買契約に当たり、何ら調査を行っていないため登記簿謄本の取得、調査および売主業者の代表者と会って話しをすること、詐欺の疑いもあるので弁護士に相談するように指示した。また買主の要請を待つて、契約書に記載された主任者に事情を聞くことにした。

121

業者売主。

♣業者より新築アパートを購入したが、契約代金、追加工事代金以外に不当な請求を受け

た。残金の支払いを留保したところ、業者は勝手に入居者を入れてしまい、礼金、敷金を取ってしまった。アパートの引渡しも延びており、何の連絡もない。

♣県は、当事者間で話し合いをすること、紛争になれば相談に応じる旨話した。

122

業者売主。

♣業者より土地を購入した。代金は九〇〇万円ということで手付金一〇〇万円を支払ったが、契約書もなく契約を解除したい。手付金の領収書は業者の代表者個人の取引になっている。

♣県は、契約が成立していれば手付放棄になる。代表者個人の取引で一度だけのものならば業法適用外になる旨話した。業者が宅地建物取引業協会に加盟しているので協会に相談する方法もある旨話した。県としては店舗調査を行い、同様の取引があるかどうか調査することとした。

123

業者媒介。

♣当初、交わした売買契約はローン条項により解除になった。その後、媒介業者の主任者

から同一物件を二〇〇万円儲けさせるからというもちかけがあり、三〇〇万円を渡した。

しかし、当該金員は売主には支払われず主任者が着服したことが後になって判明し、交渉を持ったが、お金を返してくれないばかりか、金銭消費貸借契約めいた文書を交わしてしまつた。三〇〇万円はどのようにしたら返してもらえるか。

♣県は、三〇〇万円の手付金の領収書、金銭消費貸借契約をみると会社としての仕事ではなく、主任者個人の仕事のように思えたが、業者に対して不正不当な行為として呼び出すことにした。又専任主任者の専任性にも疑問があるので併せて調査することにした。なお、金銭消費貸借契約によれば、四月末日までが返済期限となっているので、それまでは請求権は発生しないであろうことを相談者に伝えた。

124

業者売主。

⊕市街化調整区域の土地（建築条件付）の売買契約を締結した。既存宅地であり、再建築増築も可能と説明されたが確認したい。

♣県は、土木事務所に確認し、既存宅地でなければ、譲渡を受けた第三者は再建築できない。

いので業者と相談するよう指導した。

125

業者媒介。

⊕合計五件の売買契約を同一業者の担当者を通じて締結した。この担当者は、売却代金（六五〇〇万円）を着服した模様であり、自殺してしまつた。業者に相談したが、この取引については知らないと言って、応じてくれない。

♣県は、業者の名を借りて従業員が不正を働いたのであれば、業者に使用者責任があると考えられるため、弁護士会の無料相談に行くよう指導した。

126

業者売主。

⊕自宅の隣地を購入する売買契約を締結した。その後、売主業者が倒産してしまつた。

♣県は、業者団体に申立てをするよう指導した。また、二重売買の疑いもあるため、相談者は、正式に弁護士に依頼する予定である。

127

業者売主。

⊕売主業者が収入を水増ししてローンを組んだため、支払い不可となった。支払い不可の

場合は、売主業者が買い取る約束であつたが、履行してくれない。別の業者に売りの媒介を依頼したところ、購入金額よりはるかに低い価格になってしまつた。

♣県は、媒介業者に媒介契約を解除するよう依頼するとともに、売主業者に買い取るよう指導した。

128

業者共同売主。

⊕戸建て新築分譲。分譲代金の分け前をよこさない。

♣県は、相談者に無免許のきらいはあるが、業者に対し重要事項説明書の送付を求め、地元建築課に物件に対する調査を依頼。

129

業者売主。

⊕宅地分譲。売買契約書が作成交付されない。

♣県は、業者を呼出し確認する予定。

130

業者媒介。

⊕宅地売却。買取保証書を媒介業者が差し入れてくれたので媒介を依頼したにもかかわらず、約定に反し買い取ってくれない。

♣県は、業者が努力していることでもあるので、しばらく静観する。

131

業者売主。

Ⓐ団地内の新築一戸建住宅を購入したが、売主分譲業者と元地主との用地買収代金の精算が完了していないため、元地主が、約半分の所有権を有する団地内の私道の通行を妨げている。また、トイレに一部瑕疵があり、一年前から業者に補修を請求しているが、応じない。

♣県は、業者に連絡がとれないため、業者団体に業者指導を依頼した。

132

業者媒介。

Ⓐ買い換えて中古マンションの購入に際して、業者に公庫手続料一五万円を支払い、手続を依頼したが、業者のミスで公庫の資金交付が一カ月半延びてしまい、つなぎ融資の利息の支払いが増えてしまった。業者に負担増分を請求したい。

♣県は、業者に電話で、つなぎ融資の負担増分の対処及び公庫手続料の内訳を明示するように指導。

133

業者媒介。

Ⓐ買い換えて、売り物件の売却を業者に依頼し、初めの媒介契約では、売れないときは、下取りする旨の念書があるが、更新後の媒介契約ではその念書がないために、下取りはできないと業者が言ってきた。

♣県は、更新後の媒介契約の念書の効力に疑義があるので、弁護士相談を勧めた。

134

業者売主。

Ⓐ相談者は、買主の代理人。業者から物件を購入したが、市場価格よりも不当に高額な価格で購入させられたうえ、無理なローンを組まされてしまい、困っている。また、建物の水まわりの具合が悪く、業者に補修を請求したが、応じない。

♣県は、相談者の言動が意味不明のため、買主を同伴して、来庁するように指示。

二 媒介契約に関するもの

1 媒介報酬等

135

業者媒介。

Ⓐ当該業者に媒介報酬を規定以上に請求されている。

♣県は、相談者に対し契約履行後業者に媒介報酬が規定以上であることを指摘するように指導した。なお、後日業者を呼び出す予定である。

136

業者媒介。

Ⓐ管理委託はしないという条件で、入居募集の媒介を依頼したところ管理委託費も請求してきた。

♣県は、宅建業法外の問題ではあるが業者に事情を聴いたところ、当事者間の話し合いで解決を図るとの返答を得た。

137

業者売主。

Ⓐ買い換えて購入契約を締結し、専任媒介で

売却を依頼したが購入物件の引渡までに売却できない恐れがあるため、購入契約に買い換え特約を入れるよう要求しているが聞き入れてくれないので、買主を紹介すると言っている他の業者に依頼したので専任媒介契約を解除したい。

♣県は、買い換え特約を入れるよう指導したが業者は拒否した。その後、専任媒介契約は解除され、相談者は広告費および人件費相当額を請求された。県は、人件費の請求は好ましいものとは言えないが、他の業者に売却させることが解除事由となっているためやむを得ないと判断した。

138

業者媒介。

♢取引にブローカーが介在していたため、規定報酬額以上の請求を受けている。

♣県は、媒介業者には問題はないようであるが、次のように指導し、それでも問題が出てきたら業者を呼出すことにする。①ブローカーへの報酬支払い義務はない。支払っているものがあれば、労務報酬とみられ返還請求は無理。何かあったら警察に相談のこと。②業者には、内容証明郵便で「法廷報酬額分を支払う用意があり、請求されたい。また、今後

一〇年間支払請求がないときには、報酬請求権は時効により消滅する」旨を出すこと。

139

業者媒介。

♢買い換えて、売りのみの専任媒介を依頼したはずで、他の業者の媒介で物件を購入したところ、売り依頼をした業者から、報酬相当額として、一〇〇万円を要求されている。

♣県は、媒介契約書を見るかぎり売りと買いの両方を依頼しているようである。買いについては、希望物件の記載もあり、実際に、物件の紹介も受けている。ただし、報酬額については、売り物件の価格の三%十六万円相当額と記載されているため、売りのみととれる。一〇〇万円の根拠を業者に聴くよう指導。

140

業者媒介。

♢業者の媒介で中古の戸建住宅を購入したが、ローンが受けられなくなり、ローン条項による契約解除をしたにもかかわらず、業者から報酬を要求された。

♣県は、契約書によれば第五条で契約解除の場合は、ローンが組めない段階で売主、買主相手に契約解除権が発生する。従って、特

に契約解除、又は契約続行の旨を告げる必要がある。買主には、内容証明郵便で契約解除した旨、及び手付金全額を返還してほしい旨伝えることをアドバイスしその上で業者指導することにした。

141

業者媒介。

♢売却依頼物件の報酬支払額が建設省告示を超えている。

♣県は、相談者に関係書類の取得を依頼。関係書類が揃い次第、業者を呼び出し、事実確認をする予定である。

2 その他

142

業者媒介。

♢中古戸建て売却。買主の手付放棄で契約が解除されたが、媒介業者に報酬の全額を支払わなくてはならないか。

♣県は、媒介業者に半額の免除を求めるよう指導。建設省への相談も指導。

143

業者媒介。

Ⓐ岩手県内に所有するペンションの売却を媒介したい旨、業者から話があり、証拠金として一〇〇万円を受領した。しかし、その後、何の連絡もなく、売却の努力もしていないようなので、媒介を断ろうとしたが、応じない。媒介依頼については、確約協議書を締結しているが、意味内容が不明。

♣県は、業者から事情聴取の予定。

144

業者媒介。

Ⓐオーバークローンを承知で物件を購入したが、妻が出産のため、仕事をやめざるを得なくなった。このため、物件を売却することにし、当該物件の購入を媒介した業者に「売り」の媒介を依頼したが、何もしてくれない。

♣県は、業者に誠意をもって媒介するように指導した。

三 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

145

業者の取引態様不明。

Ⓐワンルームマンションを借りていたが、今回、明渡しをした。明渡しに当たって業者は、換気扇の汚れ、使用の仕方が悪い等を指摘し、敷金を返還してくれない。

♣県は、敷金を何に充当したのか明確にしてもらうよう指導し、その結果をみてから業者の事情聴取をしたい。

2 不当な契約勧誘

146

業者媒介。

Ⓐ下見を行った物件とは異なるアパートの賃貸借契約を締結させられてしまった。

(現地案内をした業者の言い分)同一敷地内に新築と築後一年の二貸室があったため両方とも下見させた。新築の方がよいとのことだったのでその旨媒介業者へ連絡した。

(媒介業者の言い分)相談者がどちらでもいいようなことをいったから築後一年の物件にしたと言っている。

♣県は、媒介業者から事情を聴く予定。

3 無断転貸

147

業者媒介。

Ⓐ借家転貸借。借主による無断転貸ということで、転借人が貸主から明渡しを迫られた。

♣県は、事実確認のうえ、業者から事情聴取の予定。

4 重要事項説明の誤り

148

業者媒介。

Ⓐ賃貸借契約を締結したが、当該物件が競売になり追い出された。

♣県は、業者が契約締結までに貸主と所有者との関係を十分に調査しなかったという点で、業法三五条違反の疑いが考えられるので業者を呼び出す予定。

149

業者媒介。

Ⓐ契約前に下見に行った時には、前入居者の荷物が山積みのため広さを確認できなかった。重要事項の説明では六畳二間との説明を受け

たのに、実際は和室六畳および洋室四、五畳であった。賃貸借契約締結後、入居前に気付き契約解除を申し出たが、貸主は礼金・前家賃の返還要求に応じない。

❖県は、下見に行つて広さを確認しなかった相談者にも非があるが業者の重要事項の説明違反の疑いもある。業者からの内容証明郵便によれば話し合いの余地があるため、当事者間での話し合いを勧め、結果を連絡するよう指示した。

150

業者媒介。

❖「冷房付」との説明を業者から受けて賃貸契約をしたが、ついていない。貸主もつける意思がないので契約を解除したい。

❖県は、媒介業者が貸主に交渉することを指導した。

151

業者媒介。

❖重要事項説明で、第一種住居専用地域との説明は受けたが、工場としての利用は出来ないとの説明はなかったため、マンションの一階部分を借り、印刷業を開業したところ、市役所から用途地域違反で立ち退き勧告を受け

た。立退料として、貸主からは五〇〇万円、媒介業者からは五〇万円を提示されたが、額的に折り合えない。媒介業者の提示額が、五〇万円では責任の重大さを認識していないので指導してほしい。

❖県は、業者を呼び出し、重要事項の説明不足を指摘。なお、貸主は、以前同様のトラブルがあったにもかかわらず、業者に伝えなかったし、借主も市役所の制止を振り切つて入居を強行した経緯がある。

5 その他

152

業者媒介。

❖店舗の賃貸借契約に際し、借主から一カ月相当額の報酬を受領しているにもかかわらず、貸主からも広告費の名目で一カ月相当額を受領している。貸主は、特別の広告依頼はしていない。

❖県は、業者に電話で紹介したが、貸主の了解を得ているとの回答のみで、特別な広告に要した見積書、領収書等の提供を拒否している。悪質な業者であると認め、文書呼出しを行うこととする。

153

業者媒介。

❖賃貸借契約で、業者から重要事項の説明は受けたが契約書の交付を受けていない。手付金五万円を支払い後で取止めを申入れたが、手付金を没収された。

(業者の言い分) 契約書は両者に交付したが双方破棄している。手付金は借主承諾のうえで、放棄してもらった。

❖県は、契約書のコピーでも主管課に送付するよう指示した。

154

業者媒介。

❖間口が狭いため、契約解除したい。

❖県は、業者と話し合うことを勧めた。

155

業者媒介。

❖手付金、敷金を支払いカギも受け取った。賃貸借契約書に押印したが、貸主の押印がないことから契約が不成立と貸主は主張している。

❖県は、媒介業者に無報酬で次の物件を探すことを指導した。

156

業者媒介。

⊕業者媒介でアパートを借りる予定であったが、借家人が退出しないため、借りることができなくなってしまった。

♣県は、媒介業者は借家人が退出することを確認しており、媒介業者に問題があったとはいえない。媒介業者に連絡し、媒介報酬を返却させることで解決を図ることにした。

四 相隣関係他

157

業者媒介。

⊕業者が隣地のブロックを承諾なく動かしたため、工事車両が進入できなくなり、費用負担が増加した。

♣県は、業者に確認したところ、実測した測量士に境界杭の確認をさせている。後日、回答すること。

158

業者売主。

⊕土地を購入し建物を建築しようとしたところ、金融機関に「道路と物件の間に他人の土地があり、接道していないため融資できない」と言われた。

159

業者媒介らしい。

⊕自分の所有地を無断で他人が売主となって売却する契約書が出回って困っている。

♣県としては、関与している業者がすべて無免許のため対処できない旨を説明し、警察または弁護士に相談するよう勧めた。なお、関与している業者は、現在、新規免許の申請中である業者の可能性がある。