

愛知県の紛争事例から

(平成二年度分)

◆ 相談内容
◆ 処理内容、解決結果等

愛知県からお送りいただいた平成二年度の紛争相談票をもとに、それらの相談内容がどのようなものであったか、それに対する愛知県の処理内容はどうかであったか、さらに解決結果はどうなっているのか等を要約したものを掲載いたします。

相談内容にみる紛争は、業者の不当な契約勧誘、説明不足、契約解除に関するもの、履行遅延に関するもの等、多岐にわたっていますが、特に今回の要約分には媒介報酬、賃貸の預り金に関するものが多いようです。これらの紛争の原因には、業者側ばかりでなく相談者側に問題があるケースも散見されます。

なお、愛知県の場合は、例年相談内容のまとめかたが、詳しく具体的に書かれておりますので、今回も原文をなるべく生かして要約するようにしました。

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

1

業者媒介。

◆業者の案内で居住用の中古一戸建を見て、申込証拠金として五万円を支払った。二週間ほど後、買うのを止める旨、業者に話すと「五万円は、手付金なので返還できない。別物件購入の際に振り替える。」として、売買契約も締結していないのに返還しない。不当ではないか。

◆県は、業者を呼出し、指導したところ、五万円全額が返還された。業者には、契約締結前の受領金銭は手付金ではなく、交渉預り金であり、①買主の購入意思がなくなれば当然

2

業者媒介。

返還されるべきもの②受領に際し、領収書ではなく預り書を渡すべき、との二点について嚴重に注意した。

◆新聞広告を見て中古一戸建を買おうと思い、申込金三〇〇万円を売主に支払った。しかし、よく検討した結果、購入を取り止めることにした。契約書を締結していないので申込金は返還されると思うがどうか。

〔業者の言い分〕国土法との関係で契約の締結は出来なかったが、他にも購入希望者がいたにもかかわらず、ぜひにと言われ相談者に決めた。道義的に許せないもので、三〇〇万円のうちいくらかは売主が没収できるのではないか。

◆県は、業者加入の業界団体の協力も得て返

還させた。

3

業者売主。

♣業者の販売する新築一戸建住宅の購入申込（二、七八五万円）をし、申込証拠金一〇万円を支払った。その日のうちに重要事項説明を受け、契約は、一カ月ほど後に締結することになった。しかし、資金調達が出来なくなり、断りの電話を入れたところ業者から「申込証拠金の一〇万円は返還できませんよ。」と言われたが、契約前の申込証拠金を没収されるのはおかしい。

〔業者の言い分〕キャンセルの場合の申込証拠金の没収については、説明し、申込書にも記載されてある。

♣県は、業者に確認したところ、申込書には、事実文面で記載されているが、申込証拠金の性格を説明し、申込金を返すように指導したところ、業者は県の指導に従い申込証拠金を返還した。

4

業者媒介。

♣墓地の隣の中古住宅に案内された。「一日考えさせて欲しい。」という、「他にも購入希

望者がいるので、申込証拠金を入れたほうがよい。」といわれ、五万円を支払った。家族と相談の結果、購入をやめることにし、業者にその旨連絡すると「売主が怒っているので、申込証拠金は返還できない。」といわれた。

♣県は、業者に対し、申込証拠金について、その受け取りに際しては、その性格を十分に説明する必要がある、契約が成立しなかった場合は、基本的には返還されるものである旨厳重に注意を行った。業者は、相談者に申込証拠金を返還した。

2 不当な契約勧誘

5

業者媒介。

♣市街化調整区域の土地（実測一〇〇坪、公簿九五坪）を業者が六、〇〇〇万円で売れると請け合うので媒介を依頼した。契約当日、売却契約書では売買代金が五、七〇〇万円であったため、理由を尋ねると「とりあえず公簿面積で契約し、後日、実測して精算する。」とのことであったので契約を締結した。後日、契約書をよく読んでみると「売主の責任で地積更正を行う。それが出来なければ公簿売買」の条項がある。地積更正登記など隣地所有者

の承諾が得られないことも考えられ簡単には出来ない。この条項は、業者が自分を陥れるためのものであり、公簿取引になれば損害がでる。

♣その後、隣地所有者の承諾が得られそうになったこと、また、相談者自身、市街化調整区域のこの土地が坪六〇万円という評価が破格なものであるため公簿取引でも実害のないことを理解したようである。

業者には業法違反はなく、また、相談者が納得したので本件は解決した。

6

業者売主。

♣折り込みビラにつられて、別荘用に業者から市街化調整区域の土地（三六〇万円）を購入した。現地で説明を受け、その場で購入契約を締結した。一週間ぐらい後に、業者から「お宅が契約された土地が別の人に移転登記されたので、申し訳ありませんが別の土地に換えてください。」と言ってきたので、その時は了承するような返事をしたが、まだ、その土地の契約は締結していない。よく考えるとそこは地理条件がよくないので契約を取り止めた。

♣県は、業者に問い合わせたところ、金銭は

返還することであり、相談者には内容証明郵便で通知するように指導したが、金銭が返還されないうちに業者の免許有効期限が切れた。相談者には、保証協会から弁済保証を受けるよう指導した。

7

業者売主。

⊕折り込みビラにつられて、別荘用に業者から市街化調整区域の土地（三〇〇万円）を購入した。現地で説明を受け、その場で購入契約を締結した。しかし、後日、土地登記簿を調べると、説明された土地と契約書の地番が違っており、このままではまったく役に立たない土地を購入することになってしまった。こんないいかげんなことをする業者は信用がかけないので、なんとか解約できないだろうか。⊕県は、クーリング・オフによる解除手続を指導したが、金銭が返還されないうちに業者の免許有効期限が切れた。相談者には、保証協会から弁済保証を受けるよう指導した。

8

業者売主。

⊕「高級」との触れ込みの新築マンションを業者から購入（三、〇三八万円）した。しか

し、入居してみるといろいろな不都合があることが判明した。①屋外駐車場は四カ月で別の場所に移らねばならない。②「総タイル貼り」のはずが南側だけタイルを貼って済んでいる。③自転車置場の屋根が高すぎるため、自転車雨が雨ざらしになるなど。

分譲業者と交渉しても納得のいく説明や誠意ある態度が見られない。

⊕本件は、相談者達の要望が自治会等の組織を通じるのではなく、個々の不満として業者にぶつけられ、それに対応しきれずにいたことから、相談者が業者に不信を抱いたものである。

⊕県は、業者に連絡を取り、解決を促したところ、その後、業者は購入者達との話し合いの場を持ち、対処して回答しており、相談者も納得した。

9

業者売主。

⊕マンションのモデルルームを見学した際、営業マンに「台所と洋間の仕切り壁を取り払えば、広く使えます。」と説明された。そのような使用方法が可能なものと思い、書面にて契約を締結し、手付金一〇〇万円を支払ったが、その後、仕切り壁について別の担当営業

マンに尋ねたところ、「そのような変更は、できない。」といわれた。話が違うので、契約を解除し、手付金も返還してほしい。

⊕営業マンの応対については、業者も反省しているものの、契約の解除原因には至らないものと考えられる。相談者は、手付金を放棄して、契約を解除した。

10

業者売主・業者媒介。

⊕売買価格が一億二、五六〇万円の物件を購入することになった。業者は、売買価格を一億円とした契約書で売買契約を締結し、別に二、〇〇〇万円を支払ってくれば五六〇万円を値引きすることであった。そこで、銀行に融資を申し込んだところ、契約書の金額が一億円なので八、〇〇〇万円までしか融資が受けられないとのことであった。手持金が二、〇〇〇万円しかないのに、結局二、〇〇〇万円不足することになった。このため業者に金額が一億二、〇〇〇万円の契約書を作成するよう求めたが、業者は応じてくれない。

⊕その後両者間で、白紙解約ということで合意に達し、紛争は解決した。

3 重要事項説明の誤り

(1) 建築不可物件

11

業者媒介（代理）。

⊕新聞の折込ビラを見て現地に赴き、土地を買う契約を結んだ。契約に伴い、申込金二万円、手付金五八万円（水道負担金等含む）を支払った。その後、家が建つかどうか不安があつて、現地役場に確認したところ、「あそこには家は建てられない」と言われた。こんなことなら買うつもりがなかったので、なんとか解約したい。

♣県は、売主が他県業者であつた（販売代理として本県業者が現地で応対）が、契約等の締結場所（仮設小屋）から判断して、クーリングオフの適用があると思われたので、相談者にはその旨説明し内容証明により売主業者へ通知するよう指導した。

その後金銭は返還され解決しており、販売代理に当たつた業者には、重要事項説明に疑わしい点もあつたが、特に呼び出しまではしなかった。

(2) 道路等

12

業者媒介。

⊕「敷地の東側に都市計画道路の計画があるが、敷地は道路にからない。」との業者の説明を受け、転売目的で中古戸建住宅（四、一五〇万円）の購入契約を締結し、手付金四〇〇万円を支払った。後日、市役所の都市計画課で調査すると、敷地の三分の一が道路にかかることが判明したので、白紙解約したい。

♣相談者は、宅建業に関係する者であり、第三者への転売が買主のローン不成立のため出来なくなつたので、自分の購入契約も白紙にしようとして重要事項説明の不備を指摘しているようである。

業者は敷地が都市計画道路に一部かかることを説明しているが、細かい点までは説明していない。しかし、相談者がプロであることを考えると媒介業者の業法三五条違反と簡単に判断することにも疑問がある。その後、相談者から連絡がないので、完結とした。

13

業者売主。

⊕店舗併用住宅を建設するため建築条件付き

の土地の購入契約（二、三二九万円）を締結し、手付金二三〇万円を支払った。契約後、

図面を作つて町役場に開発許可申請をしたところ、重要事項説明では都市計画道路の予定があり、道路境界から六・五m後退したら建築できるとの説明にもかかわらず、七・八mも後退しなければならない。これでは予定の建築物が建設できない。そこで、白紙解約を申し出ると業者は手付金の放棄を主張する。手付金を返還してほしい。

♣業者が、重要事項説明において、当初説明した六・五m後退するという話が、後に七・八m後退することになったことによつて、建物が建てられないということもないので、白紙解約するよう業者を指導するのは難しい面もあるが、県は、業者を呼び出し、この契約が建築条件付きなので、建築条件が整わなかつたことにより白紙解約になる旨で指導したところ、手付金を全額返還することと解決した。

14

業者売主。

⊕建設業者の売り出した建売住宅を購入した。業者は、契約時に西側で公道に接していると説明したが、実際には第三者の敷地を通らな

いと公道に出られない。業者の話が違っているし、また重要事項の説明もなかった。業者に違反があるので、厳しい指導・処分をして欲しい。

〔業者の言い分〕通路部分は使用貸借契約を締結しており、買主にその旨説明している。また、重要事項説明書は銀行に提出しているので手元がない。買主には一度説明に伺い、善処したい。

❖県は、重要事項説明に疑問は残るが、通路部分に関しては使用貸借の書面があり、接道には問題ないと判断した。その後、買主、業者からの連絡がないので、紛争は解決されたようである。

(3) 上下水道・電気・ガス等

15

業者売主。

❖昨年八月、「即建築OK」との折り込みビラにつられて、別荘用に業者から都市計画区域外の土地（三一〇万円）を購入した。今年七月、別荘を建てようと浄化槽の届けを出したところ、町役場では、「浄化槽の排水パイプを別荘の建築者が個々に農業用水路の上に渡すと水路の上がパイプだらけになってしまうので、建築者の分をまとめて水路を渡してもら

いたい。分譲業者からその旨の確約書を徴求している。」として認めてもらえない。そのような話は業者から聞いていない。

❖県の再三の指導により、ようやく着手した排水工事は一応完了したものの、業者には他の問題も含めて行政処分を検討したが、廃業届を提出したため、指導が出来なくなった。

16

業者売主。

❖A社のA社長に「建売形式で二、六〇〇万円程でやってあげます」と勧められ、A社の建売住宅を買うことにした。契約は、土地一、一五〇万円の売買契約と、建築工事一、六〇〇万円の請負契約の二本に分けて契約。その後A社長の言うことがコロコロ変わるのていろいろ調べてみたところ、①排水測溝が市の基準を満たしていない。②昔は田んぼだった土地なので地盤沈下のおそれがある。③土地に銀行の抵当がついたままで、金融公庫がおりそうにない。④道路との間に水路があり、接道要件を満たしていない等の不安な点が出てきた。しかしA社長は「大丈夫ですよ」と言うばかり。

❖相談者が挙げた種々の理由というのは本人の取り越し苦労にすぎず、その後の調査によ

り建築上の支障はなく、契約解除理由とはならないものだと思う。しかしながら細かい点における業者との間での双方の認識のズレが、時が経つに従い相互不信へと広がったものである。

契約解除については業者が応じることになったが、請負契約の方で、既に着工された分について相談者がある程度負担するということで和解した。

(4) 擁壁・地盤等

17

業者売主。

❖建築条件付の土地売買契約を締結し、売主業者に手付金として三〇〇万円を支払った。契約締結の二ヵ月後、売主業者より、「地盤が悪く、パイルを打つことになるが、費用が増大する。」旨説明を受けた。基礎工事の費用が大きく増大し、かつ、安心して住めない状態では困るので、代替物件を探してほしい。

❖売主業者は、重要事項説明の際、軟弱地盤であり、地質調査を行った後、基礎工事がどの程度必要であるかを判断する旨説明しており、業法違反とはいえない。しかし、調査の結果、かなり軟弱な地盤であるため、パイルの打ち込み費用が大きく増大し、安全保証も

しかねる状態であるため、売主業者は、手付金を返還して、契約を解除した。

(5) その他

18

業者売主。

Ⓐ居住用に新築マンションの購入契約(三、三〇三万円)を締結した。ローン借入の手続きについては自分でやりたかったが、業者が全て行うとのことで、関係諸費用九〇万円を支払った。物件の引き渡し後、諸費用精算分として八万円請求された。ローン事務手数料が高いため、不満だが、支払わなければならぬか。

♣ローン利用手続きを業者が一括して行うことについては、業者側の事情もあり、その事務手数料の請求が違法だとはいえないし、また、重要事項説明書には記載もあり、説明違反ともいえない。

県は、業者に連絡をとり相談者の不満点をぶつけ、その回答を相談者に伝えたところ、もう一度話し合って解決したいとのことであったので完結とする。

なお、請求差額を払うかどうかは相談者自身で判断すべきことである。

19

業者売主。

Ⓐ建売住宅を購入する際、契約前に諸手続費用として、売主業者に一二〇万円を支払った。契約を締結し、代金を支払い、物件の引渡しも終えたのに、半年後になって、業者に「諸手続費用の残金三九万円を支払え。さもなければ、権利証は渡さない。」といわれた。

♣県は、重要事項説明書に諸手続費用の金額が記入されていないので、(契約書には総額として記入されているが、増減があった場合のことは触れていない)業者に対して、口頭説明だけでは不十分である旨注意を行った。相談者も納得し、相談者の残金支払と業者の権利証の交付が行われ、解決に至った。

20

業者媒介。

Ⓐマンション売却のため、これまで賃貸を依頼していた業者に売却の依頼をした。業者は客付けをしてくれたが、物件に抵当権が付着していることを買主に説明しなかったため、残代金の一部の支払いがなされなかった。このため業者は「私が責任をもって支払います。」との念書を差し出したが、支払い期日が到来

したにもかかわらず支払ってくれない。

♣当該業者は、別件において取引上相手方に多大な損害を与える行為をしたため免許取消となった。本件については相談者から連絡がなく不明である。

4 契約解除

(1) 手付解除

21

業者売主。

Ⓐ一年先に完成予定の居住用新築マンションの購入契約(二、六四〇万円)を締結し、手付金五〇万円を支払った。

その後、買主の都合で解約しようとしたところ、契約書面に手付放棄による解除条項がないため違約金として、売買代金の二割を請求された。手付放棄で解約できないか。

♣県は、業者が履行に着手したという事実がなく、また、手付金が一割未満だからといって違約金を取る行為を業法は認めていないことから、業者に連絡をとり、契約書面に手付放棄による解除条項を記載するよう指導した。併せて本件は手付放棄による解除が妥当である旨を伝えたところ、業者もこれに応ずることであったので、相談者に業者と交渉す

るよう指導した。その後、当事者から連絡がないので、完結とした。

22

業者売主・業者媒介。

◆業者の媒介で遊技施設を作るための土地の購入契約（一億一、二八八万円）を業者（他県免許）と締結し、手付金二、〇〇〇万円を支払った。その後、事情があつて白紙解約となったが、売主業者が手付金を返すことが出来ないう状態になった。業者に対する返還請求は別としても、一、〇〇〇万円を超える手付金なのに、媒介した業者は保全についての説明をしていない。媒介した業者に対する厳しい処分を望む。

◆県は、媒介業者を呼び出し事情を聞いたところ、重要事項説明において、手付金等の保全措置について書面に記載して説明する義務があつたにもかかわらず、それを行わなかったのは事実であると認めた。

本件は、売主業者が他県知事免許業者であり、担当県での売主業者への指導内容を考えて合わせ、文書勧告とした。

23

業者媒介。

◆自宅を建築する予定で土地を購入（五、四〇〇万円）しようとして業者に手付金一〇〇万円を支払い、重要事項説明を受けた。建築業者に図面を見せると杭が一本打てないと言われたので、境界紛争が心配になり県に相談しに行つたところ、敷地の形状からまともな家が建てられないことが判明した。業者に購入契約をしない旨話すと「解約にするが、手付金は返還しません。」と言われた。契約をしていないのだから、手付金を返還してほしい。

◆業者の説明によると、手付金としての一〇〇万円は、相談者の方から約束の意味を含めて前払いしたものであること、また、契約に至る前にやめるやめないう話が繰り返され、相談者の意思表示があいまいであったことから、業者と相談者の間で誤解が生じたようである。

相談者が、最終的にはっきりした意思表示をした後、速やかに手付金が返還された。

24

業者媒介。

◆中古住宅に案内され、物件説明を受け、訳のわからぬまま、「小切手用紙」と「契約証書」に記名・押印してしまった。その後、住宅ローンの申込をしたが、購入意欲がなくなり、

業者に契約を解除したいと申し出たところ、「売買契約が終わっているの、手付金は戻らない。」といわれた。

◆業者が先日付小切手により手付金を受領しているの、手付貸与の疑いが残るものの、売買契約自体については、業者の強引な成約行為があつたとは断定できない。相談者は、手付金を放棄して、契約を解除した。

25

業者売主。

◆買主は、A工務店から建売住宅を購入する予約をして、二七〇万円のお金を預けた。当初の価格は五、四〇〇万円であつたが、国土法の届け出をして四、二〇〇万円になった。ところが、業者から「建物分で一、〇〇〇万円上乗せして欲しい」との申し出があつた。そういうことなら契約したくないと業者に申し入れ、購入を取り止めた。業者は手付金二七〇万円を返還すると一筆書いてくれた。しかしながら、業者がその後手付金を返還してくれないので、指導して欲しい。

◆情報紙により、業者の金融破綻が判明した。県は、業者が宅地建物取引業協会に加入しているの、弁済保証を受けるように指導した。

(2) クーリングオフ

26

業者売主。

◆折り込みビラにつられて、業者から市街化調整区域の現状有姿分譲地（沿道サービスには使えるらしい）の購入契約（三、六〇〇万円）を締結し、翌日、手付金三六〇万円及び中間金三六〇万円を支払った。数日後、衝動買いしたと思い消費生活センターに相談に行ったところ、クーリング・オフによる白紙解約の方法を教えられ、早速内容証明郵便を出した。しかし、業者にそんなこと言わないでとねばられ、根負けして一五〇万円値引きしてもらい、再契約した。だが、高い買物をしたらしい。

◆業者側に強引ともいえる売り方にも問題があるものの、相談者自身も優柔不断な態度でいたことが主たる原因であると思われる。

最終的には、相談者が物件を購入することで納得したが、業者には手付金貸与の疑い、手付金等保全義務違反等の業法違反があるが、相談者の希望により、完結とした。

27

業者売主。

◆折り込みビラを見て現地へ行き、別荘地を買う仮の契約書に印を押した。本契約は、今日お金を振り込んでからということだった。しかし、よくよく考えてみたら、衝動買いもよいとこなので解約したい。

◆クーリングオフの手続きをするまでもなく、業者は白紙解約に応じ、手付金も返還された。

(3) ローン条項

28

業者媒介。

◆債権者達の差押から逃れるためAと相通じて、自宅（併用住宅）をAの譲渡担保に入れた。その自宅を売ろうとAに依頼したところ、Aは仲介業者を通じて買主Bを見つけてくれた。「私が買い取ったうえ、Bに売る形を採りたい」というAの求めに応じ、Aと売却契約（三、五〇〇万円）を締結し、手付金三五〇万円を受け取った。なお、その売却契約書は「Bのローン不成立の場合は白紙解約」との特約付きであった。その後、Bのローン借入れが不成立のため契約書のローン特約による白紙解約を求められ、手付金三五〇万円の返還請求を受けたが既に使ってしまった。

◆相談者は、契約がローン特約により白紙解約となるが、理由を付けて手付金を返したく

ないようである。したがって、本件は、契約内容に関する民事的な問題であり、仲介業者に業法違反はない。

なお、本件における金銭の動きは、AとBの売買でAが三五〇万円の手付金を受け取り、それをAから相談者へ渡しているもので、手付金返還を相談者がしぶっていることから、実害はBが被ることになる。Bが返還を求める相手はAであり、こちらについても問題は民事的なものであり、仲介業者に違反がない以上、県としては、これ以上介入すべき問題ではない。

29

業者売主・媒介。

◆住宅雑誌を見て、業者の媒介する中古マンションを購入しようと思った。

銀行から融資を受ける予定だったので、銀行の了解を得てから契約しようと思ったが、業者が「ローンが受けられなければ白紙解約だから」と言うので購入契約（二、三〇〇万円）を締結し、手付金二三〇万円を支払った。その後、銀行ローンの融資額が不足したので解約しようとしたところ、「他の融資先を探しても契約を履行してもらえないといけない。」と言われたが、このまま解約できないのか。

〔業者の言い分〕相談者は、ローン利用を希望していたが、金融機関の特定がされていなかった。相談者はA銀行のみで融資申込をし、そこで融資額不足があるから白紙解約を主張し、業者は元々A銀行の融資は困難で、B銀行及びC銀行も含めて指定したと主張している。

♣相談者が業者に応じてB銀行及びC銀行へも融資申込を行ったが、結果としては両方とも融資額不足のため、白紙解約になり売主業者が手付金全額を返還することになった。

ただ、揉めていたことから、業者は相談者がローン壊しを行ったとの疑いがあり、損害賠償請求を予定しているようだが、県としては、民事のため介入せず本件は完結とする。

(4) その他

30

業者買主。

♣相談者の甥は粗暴で浪費癖があるので、準禁治産を申し立てている。まだ、宣告が出ないのいいことに、甥は、ブローカーに騙され、祖父から相続した土地及び戸建住宅を相場の半値以下（一億三、〇〇〇万円）で、業者と売却契約を締結してしまった。白紙解約したい。

〔業者の言い分〕取引額は、正当な金額だと主張している。

♣県としては、契約当事者の甥は何も発言せず、代理人達が主張するだけで、明確な証拠もないため、判断できない。

その後、本件は訴訟になり、裁判所の勧めで和解の交渉中である。当事者から連絡がないので、完結とした。

31

業者買主。

♣出入りの工務店に、近く長期入院するのでこのマンションを九〇〇万円程で売ろうと思っている、冗談半分に話した。数日後、工務店は九〇〇万円で買いたいという業者を連れてきた。その業者と売却契約を締結し、手付金一〇〇万円を受領した。先日、折り込みチラシを見たら同じマンションの一階の住戸が一、八五〇万円で売りに出ている。

♣相談者は、業者が相場の半値で買いたたいた行為に対して、白紙解約を主張しているが、もともと指し値をしたのは相談者自身であり、業者が買いたたいたということではない。その後、相談者があきらめた様子なので完結とした。

5 履行遅延

(1) 遅延

32

業者売主。

♣業者から二年前に別荘用の土地（山林）を購入（一一〇万円）し、代金も全額支払った。契約時には水道は近々完成させるとのことで、負担金一〇万円を支払った。

物件の所在が遠いのでたまにしか行けないが、去年見に行ったところ、まだ何もされていなかった。業者に連絡しても担当に任せているというだけで、担当も必ずやりますと口だけで何もしない。

♣業者が早急に水道の引込みを行ったことにより解決した。

県は、別荘地目的であったことから、履行遅延による損害がないし、また、相談者も処分を望んでいないので業者には口頭注意にとどめた。

33

業者売主。

♣建売住宅を購入したが、完成予定が平成二年一月末であるにもかかわらず、予定が遅

れ完成が平成三年一月末になった。このため公庫融資の申込みが遅れることになった。しかし、こちら側の都合でどうしても二月中旬までに入居せざるを得なかったため、公庫融資実行前の二月一六日に入居させてもらった。その後公庫融資実行は、三月二六日になされたが、業者は入居から公庫融資実行日までの利息相当分を支払えと請求してきた。

●業者としては、拒否されればそれまでとあきらめていたため、結局金額面で折り合いがつかず一切請求しないということと解決した。

業者は、利息相当分の支払いに関して買主と交わした書面をもとに請求しているが、そもそも公庫融資利用者に対しては金銭消費貸借契約が締結されていて売主の代理受領の手續が完了していれば、実務では物件を引き渡しているのが普通であるため、本件のような業者の請求には無理がある。

(2) 登記・引渡遅延

34

業者売主。

●折り込みビラにつられて、居住用に業者から市街化調整区域の土地(三〇〇万円)を購入した。残金も支払ったが、業者はなかなか

権利証を渡してくれない。八カ月後、登記簿を取り寄せてみると、所有権は自分に移っているが、元の地主を債務者とする金融機関の根抵当権が設定されたままになっている。

●業者に、誇大広告、取引主任者による説明なし、保全措置を講じない一割を超える手付金の受領、及び不当な履行遅延行為があり、県は業務停止以上の処分を検討して聴聞通知を発送したところ、業者から廃業届が提出され、免許がなくなってしまった。

本件について、廃業届提出時に業者は、話し合いで解決したいとのことであったが、県としては対応のしようがない。相談者には、業界団体から弁済保証を受けるよう勧めた。

35

業者媒介。

●一月、A建設の仲介で、中古住宅を買うことにした。売主はBさんで、受渡しは四月上旬の約束であった。登記名義人はCさんだが、BさんはCさんと売買契約を交わしているそう。先日、受渡しのこととA建設に電話したが、要領を得ないので思い切ってBさんに電話した。「受渡しはいつ頃に」「四月下旬のつもりですが」「四月上旬では」「そんな約束はしてません」。受渡しが遅れるのは困る。

36

業者売主。

●業者が十分な重要事項説明をしていないし、書面も交わしていなかったために売主の物件引渡日と登記名義人の物件引渡日が異なり、相談者に迷惑をかける結果となったようである。その後、引渡に関して業者が、相談者の望む方向で手をつくし、手数料についても三%から二%にするなどを行い、相談者からは業者が県に呼び出される等、事を荒立てないようにしてほしいとのことであったので自主解決したものとする。

●新聞の折り込み広告を見て現地を歩き、別荘地を購入する契約を締結した。ところが、残代金を支払っているにもかかわらず、引き渡し予定日の平成元年一月末になっても、売主は移転登記してくれない。再三連絡しても「伝えておきます。」との返事だけでいつころに埒があかない。

〔業者の言い分〕分筆等でトラブルが生じ、引き渡しが遅延した。話し合いの結果、白紙解約にすることでまとまったが、返還すべき金銭の工面ができないのでなかなか返せない。

●免許取消に該当するとして、聴聞の期日及

び場所が公示された後に、業者は廃業届を提出した。

(3) 代金支払い遅延

37

業者の取引態様不明。

Ⓐ買主が、中古住宅を購入する時に、M住宅の取引主任者が間に入って契約をした。手付金一〇〇万円、残金のうち七〇〇万円を、その取引主任者に支払った。しかし、売主から「いつ代金を支払うのか」と言われ、あわてて取引主任者に確認したところ、「事情があるから」と言って、なかなか支払わない。何とか支払の履行をさせるようにして欲しい。

〔取引主任者の言い分〕この取引については、顔見知りであることから個人的に手伝ったものであり、会社としての関わりはない。お金は売主に渡してあるが、売主は受け取っていないと言ひ出し（物忘れしている）、困っている。お互いに話し合いをするつもりです。

♣県は、業者の介入がないと思われるので、個人間の問題として民事不介入の立場を取った。なお、取引主任者に対しては、紛争解決に努力するように申し入れ、謝礼金を受け取るようならば、無免許営業に問われることに

なるだろうと指導した。

6 その他

38

業者売主。

Ⓐ自宅を建築するため土地の購入契約（二、二四〇万円）を業者と締結し、手付金一〇万円を支払った。引渡は造成を完了してからということであつたが、その後、いつまでたつても連絡がないので、現地を見にいったところ未だ造成がされていない。業者に苦情を言う」と「造成をする約束をした覚えはない。解約するなら手付金没収です。」と言われた。このままでは納得がいかないが、なんとかならないだろうか。

〔業者の言い分〕予約の意味で受け付けたつもりなのに、相談者がしつこく迫って契約書を作らせたものである。

♣県は、業者に対して、不備ではあるが契約書を交付した以上、その責任を逃れられないことを指導したところ、業者は、相談者が望むように解約に応じ、手付金を返還した。なお、県は今後、この業者に対して監視を厳しくすることにし、本件は完結とした。

二 媒介契約に関するもの

1 媒介報酬等

39

業者媒介。

Ⓐ相談者は売主の代理人と称する業者。底地（借地人の有る土地）を一億円で売るようにA不動産に売却依頼した。すぐにA不動産は買主Bハウスをみつ付けてくれた。残金受領のとき、Bハウスから代理としての報酬請求があり、訳のわからぬままに支払ってしまった。

♣この相談を持ち込んだのは売主から委任状をもらったと主張するC業者である。C業者のいうところでは、媒介書面を交わしながら代理に相当する手数料をA業者が受け取ったということである。A業者及びB業者に確認したところ、代理であることは確認できた。しかし、業者が、媒介契約書を代理契約書として使用したことについては、厳重に注意を行った。また、売主は、相談者への委任を撤回しているので、完結とした。

40

業者媒介。

◆二年ほど前、テナントビルを売ろうと、「買うとすれば、隣のGビルが有力候補」とT業者に情報提供して、専任媒介で依頼した。しかし、Gビルとの交渉は価格の点で折り合わなかった。昨春秋、希望価額を下げて、S業者などに口頭で依頼し売りに出した。するとGビルから「それなら、当社で買いたい。」と申出があったので、テナントビルをGビルに売却した。すると、T業者が「三年以内の直接取引だから、それなりの報酬相当額を」と裁判を起こした。

◆専任媒介契約の期間満了後、何年経てば直接取引しても報酬請求をされないかという点で争われており、旧制度ならば三年、新制度でいけば二年ということになり、今回の件が二年経過していることから新旧どちらで判断すべきか難しいところである。

もともと専任媒介を締結した時、相談者は今回直接取引を行った相手方を専任媒介契約以前に知っており、業者に對しても、「あそこなら買ってくれるかも」と情報を与えているほどである。しかし、業者も専任媒介に基づく交渉を行ってきた経緯もあり、相談者の主張に納得いかない部分もあり、報酬請求権の有無を司法判断に求めた。

現在、両者は司法の場で争っているので、県

としてこれ以上の介入が出来ないので、判断を司法に任せることとし、完結とした。

41

業者媒介・売主。

◆業者の媒介で売主業者と建築条件付き土地購入契約（一、二〇〇万円）を締結し、手付金五〇万円を支払った。その後、売主業者と建物の工事請負契約を締結し、着手金五〇万円を支払った。その後、自己都合により売主業者に契約の解除を申し入れたところ、土地の手付金五〇万円及び建物の着手金五〇万円を放棄することになった。ところが、媒介業者から土地及び建物に三％を乗じた正規手数料の半額の請求があった。媒介業者はほとんど何もしてくれなかったのに。

◆県は、業者に対して、契約成立後に自己都合による解約をした依頼者に対し、報酬額は半額にするように指導しているが、業者があつせんしたのは土地だけであるのに、請負である建物分についても手数料を請求しているのは問題であることを説明。

その後、業者側が裁判にしてまで報酬請求することをあきらめたので完結とした。

42

業者媒介。

◆兄弟で共有している土地を業者の媒介で売却した。そのうち、弟の持分の売買で、弟と一緒に住んでいる母が高齢なことをよいことに媒介業者から買主の分の報酬まで合わせて六％請求され、支払ってしまった。不当なので返還してほしい。

〔業者の言い分〕 売主が通常の相場の一・五倍もの土地の価格をふっかけたため、買主は報酬は払わないと言いつけた。それで、買主の報酬分を売主が負担することにしてもらった。

◆県は、業者に、実体が「媒介」ならば報酬の上限は、あくまで三％十六万円である旨厳重に注意した。結果的には、業者が超過分を売主に返還した。

43

業者媒介。

◆土地を担保に融資を受けるため業者に金融機関への口利きをしてもらった。業者は、形式上、親子間で土地売買したことにし、息子が融資を受ける形に言い、請求されるままに書類を作り、金融機関から二七五〇万

円の融資を受けた。すると、業者は物件仲介料として、三％を請求してきた。

♣県は、宅地売買の媒介ではなく、金銭貸借の仲介なので相談者に業者と交渉するよう指導した。その後、業者が請求をあきらめたので完結とする。

44

業者媒介。

⊕土地の売却の媒介を業者に依頼した。以前にもこの業者に依頼したことがあり、その時は手数料は三％であった。今回も同じだろうと思い、取引額の三％を予定していたが、業者は、三％十六万円を請求してきた。支払いはしたもののどうして事前に教えてくれなかったのか納得がいかない。今後のこともあるので、一度注意してほしい。

♣県が業者を呼び出したところ、媒介契約書を交付していない事実を認めており、その点を十分反省している。しかし、この売買土地が市街化調整区域の山林であり、利用目的も資材置場であることから、宅地の売買の媒介をしたとはいえない。したがって、業法の適用がないので違反とはいえないが、このような場合でも報酬額については同様に扱っていること及び、取引に際してのトラブルを避ける

の意味でも媒介契約書を交付することが望ましい。

今後の業務において、宅地・建物の売買の媒介について、媒介契約書を交付すべきことを指導した。また、本件については、特に処分までは考えられない。相談者は、業者を呼び出し、注意したことで納得した。

45

業者媒介。

⊕業者の指定する工務店で住宅を建築するという条件付で土地を購入し、売買契約書を交わさずに売買代金全額を支払い、登記移転も受け、媒介手数料を支払った。そして、指定された工務店と請負契約書を交わさずに建築工事が進んでいき、そのうちに、建築単価が当初の坪五〇万円から坪六〇万円に変更されてしまい、また、業者が建物についても三％の報酬を要求したため紛争となった。

♣業者は、土地と建物の双方を記載した売買契約にしたいため、売買契約書を交わさなかったもの。その後、当事者間の話し合いにより、請負金額については、相談者が納得する金額にて合意に至り、業者の報酬については、相談者が納得のうえ、「紹介料」の形で支払った。

46

業者媒介。

⊕業者媒介で、貸主は平成元年三月にパチンコ店用地として土地の賃貸契約を締結した。業者は、借主から六〇〇万円も取っているのに、こちらにも賃料の一カ月分相当額の一三五万円（このうち半分はコンサルタント料と称して）を請求してきた。コンサルタントを受けた覚えはないし、媒介も貸主サイドにはあまり貢献していない。不当に高額な報酬請求である。

〔業者の言い分〕貸主とは四〇年来の付き合いがあり、何か儲かる話はないかと言われたので、パチンコ店業者との話を仲介した。その時に、将来的な土地の利用方法や税金対策等アドバイスをしているので、コンサルタント料として請求した。また、パチンコ店側とは他の件で取引があり、その手数料も含めて報酬を貰ったものである。本件については、〇・五カ月分しか貰っていないし、それはパチンコ店に聞いて貰えば分かる。しかし、このようなことで貸主が苦情を言い出した理由は他のことにあるので、請求は諦めることにする。

♣県は、その後貸主、業者から連絡がないの

で打ちきりとした。

三 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

47

業者媒介。

◆賃貸アパートの広告を見て、業者を訪れた。業者の物件案内後、広告内容と違う気がしたが、入居を急いでいたため、申込を行い、家賃、敷金等全額三六万円を業者に支払った。帰宅後、広告を再度確認したところ、間取りが違っていた。翌日、業者に断りの電話をしたが、三六万円のうち、一万円は手続費用ということで、返還されない。

〔業者の言い分〕一万円については、大家が受領し、返還しないものである。

◆業者は再度大家と交渉し、五万円の返還を受けたので、業者と相談者間の紛争は解決した。県は、相談者と貸主間の紛争は、業法の適用がないので、完結とした。

48

業者媒介。

◆賃貸マンションの借入申込をし、申込金五

万円を業者に預けた。部屋の内見を希望すると四五万円の支払いを要求されたので、四五万円を支払った。物件を見に行ったところ、遠そうなので、翌日断りの電話を入れた。ところが、業者は賃貸借契約を締結していないにもかかわらず、金は既に貸主に渡したとして三六六、〇〇〇円は返還してくれたが、家賃の二カ月分相当の二三四、〇〇〇円は返してくれない。

◆県の指導により、支払済金銭の全額が返還され解決した。

なお、本件について業者は、重要事項説明を行っていない疑いがあり、また、本件以外の賃貸借の媒介についても乱暴な営業行為を行っている気配が見られるが、相談者が処分を望んでいないので、今後、監視を厳しくすることにす。

49

業者媒介。

◆建築中の賃貸マンションの申込をした。入居は一月になってからということだったが、一〇月一日に手付金二万円、一五日に敷金・礼金等三四万円を支払った。しかし、自分の都合で入居できなくなったので業者に連絡すると、礼金の一四万円分は返してもらえ

ないかもしれないとのことであるが、賃貸借契約の締結前なのだから、手付金を返還されないのはしかたないとしても、礼金は返してもらえないだろうか。

◆契約書面交付前に断っているのだから、業者に対しては、支払済金銭全額が返還されるべきものだと言張できるのだが、詳しい事情内容からは、相談者の個人的都合で約束を守れなかったり、入居しないとの意思表示が入居指定日の三日前であったりと、業者の責めとまでいえない問題も含まれている。

礼金については既に貸主に渡っていたため、返還するかどうかは貸主の判断にかかっているの、相談者には返還されないこともありうることを伝えた。

県が業者に連絡して解決を促したところ、業者が貸主との間で交渉し、礼金の一部の返還を受けたので解決した。

50

業者媒介。

◆アパートを借りようと、媒介業者に申込金五万円を渡したところ、業者は、保証人の印をもらって来るようにと、賃貸借契約書を書かれた。数日後、両親に保証人を頼んでみたところ拒絶された。日を改めて頼んでみたが、

やはりだめだった。それで、業者に電話で保証人がみつからないのでやめたい旨を話すと、まだ、賃貸借契約は締結していないのに、キャンセル扱いだから申込金は返還できないと言われた。

♣賃貸借契約書が交わされていないことから、賃貸借契約は成立していないものといえるが、県としては、貸主に対してそれを主張し、指導するわけにはいかない。

業者が、受領した金銭についての取扱いを説明したかどうか疑わしい点もあるが、相談者自身も早めに借りるかどうかの返答をしなかったことにも問題があったといえる。

賃貸借については、この申込金の性格が重要なことであり、貸主が貸し止め等にするのだから契約成立を待ってという考えのみに固定するには、貸主をも規制しなければならぬ。

相談者には、申込金の返還は難しいだろうと話しており、その後、相談者からは連絡がないので、諦めたものと思われる。

51

業者媒介。

♣焼肉店を開くため、店舗併用マンションの一階店舗を借りようと思い、申込金三五〇万

円（保証金相当額）を仲介業者に預けた。仲介業者はこの申込金を家主に渡してしまったらしい。賃貸借契約書は交わしていない。その後家主は、「内装工事を家主の関連業者に任せるように。」「焼肉の煙で苦情がでないように念書を。」「（家主に一方的に都合のいい案文を示し）この契約書で契約を。」などと言いつつ、挙げ句に家主は、「借主に信頼関係破壊行為があったので損害賠償を。」と内容証明を送りつけてきた。

♣契約が成立したかどうかの判断が難しく、契約書の交付がされていない状況で、相談者は積極的に保証金三五〇万円を払ってしまったため、家主の言う通り「金銭の受け渡しがあったのだから契約が成立している。」と言われれば、業者の違反を問うことができるが、家主の三五〇万円没収を認める事になっ

てしまう。
実際には、当事者及び業者との間で和解が成立し、家主が三五〇万円のうちの半額、業者が報酬を返還という形で解決しており、業者には不手際があったものの、悪質な業法違反はないと思われるので特別な処分は行わなかった。

52

業者媒介。

♣賃貸マンションの入居申込の際、まだ、現在の借主が入居中なので内見もできない状態で申込証拠金二万円、追加金七万円を支払い、その後、内金として三十一万円を支払った。借主が退去した時点で内見したところ、契約する意欲を失ってしまった。そこで、業者に契約の解除を申し入れたところ、「支払済みの金銭は、返還できない。」といわれた。内金三十一万円だけでも返してほしい。

〔業者の言い分〕「受け取った金銭は貸主に渡っているのに、貸主に確認してみなければわからない。」といったただけだとのこと、相談者がそれを返してもらえないものと誤解した。

♣県は、業者に対し、それにしても、顧客が物件を確認する前に、業者が契約前に授受される金銭を請求するのは、問題がある旨注意した。その後、当事者間の話し合いの結果、業者が一度受け取った金銭を貸主から相談者に返還させた。

53

業者媒介。

❖建物賃貸借の終了後明渡しに際して、保証金の償却ということで八万五千円と修理費を差し引かれた。このような償却があるといったようなことについて、契約前に業者から説明を受けてないのに請求されるのはおかしい。これに対して、業者は保証金から償却分と修繕費用が差し引かれるのは、十分説明しているし契約書にも記載していると主張している。

♣その後何ら連絡がないため自主解決したのもと思われる。

2 無断転貸

54

業者媒介。

❖南知多町と半田市にアパートを建設した。業者と媒介契約を締結し、また、管理会社と管理委託契約を締結し、契約締結権まで与える委任状も交付した。ところが、入居者の賃貸借契約書を見ると、賃貸借契約書の貸主の記載は、「〇〇代理人〇〇管理会社」ではなく、管理会社になっていた。貸主(管理会社)側の賃貸借契約書は訂正させたが、入居者の契約書も訂正させてほしい。

その後、管理会社への管理委託契約及び契約締結権の委任は解約したが、その前にすで

に入居の申込があり、これを仲介した業者は、解約前なので権限に基づき管理会社が入居を承諾したとし、部屋の鍵を渡してしまった。保証人が二人必要なのに一人しかなく自分是不承諾だし、また、契約書も自分の手元に二通ともあり、借主に渡してないから契約は不成立なので、鍵を返してほしい。

♣県の指導により、仲介業者は、借主には、別の物件をあつせんした。また、賃貸借契約書は、貸主が自主的に訂正することとなった。

55

業者媒介。

❖賃貸マンションを経営しているが、業者のあつせんで「その人一代限り」との特約を付して法人と賃貸借契約を締結し、その社員を入居させた。その後、半年も経たないうちに法人契約というので、同社の別社員が入居していた。こんな勝手は許せないもので、業者に相談したところ、「入居させた責任上何とかします。」とは言うものの何もしてくれない。何とかできないか。

♣業者は、入居させた責任上何とかしようと努力しているようだが、県としては、業法違反がないので、指導するわけにはいかない。民事上の問題なので弁護士相談を勧め、そ

の後、弁護士に依頼し解決していきたいとのことなので完結とする。

56

業者媒介。

❖六二年七月、Aから権利を買ってスナックを開店したところ、建物管理をしているB建設から抗議があった。「無断譲渡だから契約違反である。再度、権利金を払って欲しい」それで、B建設に権利金と保証金として三〇〇万円を渡した。このときB建設は、賃貸借契約書を交付しなかった。六三年七月、家賃滞納のため明渡し強制執行を受けそうになったが、防戦して和解。その後、元年一〇月にCに経営委託をした。ところがCが家賃を支払わなかったために、B建設より明渡し請求を受けている。

♣相談者が無断譲渡をされた物件について、業者との間で、入居の事後追認の和解が成立しており、和解条項に調印、交付がされているので、これが契約書にかわるものと認められる。

明渡し請求についても、相談者が和解条項に違反したものであり、同条項に基づいての業者の態度については問題ない。その後の問題については、民事上のことになるので介入

しないが、業者側に宅建業法上の違反がある
とは言えないので、一応解決したものとした。

3 重要事項説明の誤り

57

業者媒介。

◆一年前に仲介業者及び管理業者の立会いで
賃貸マンションを借りた。その際、家賃五九
八〇〇円、保証金三カ月分としか説明を受け
なかった。

最近、賃貸借契約書を調べてみると、更新
時に家賃、保証金を自動的に一二パーセント
値上げすることになっていた。このような説
明は受けていない。

◆契約内容の家賃の自動値上げ条項、保証金
の積増し条項は、一般の賃貸借契約書に比べ
特別な条項であり、重要事項説明として説明
すべきなので、県は、業者を呼んで事情を聞
いたところ、相談者が解釈した意味とは異な
り、不当かどうか難しいところがある。

業者は相談者と話し合い、契約内容につい
ては合意し、現在、合意内容を書面化するか
どうかを協議中である。

58

業者媒介。

◆業者の媒介で、ビデオレンタル用の店舗を
保証金及び一カ月分の家賃を支払って借りた。
造作は、貸主の指定する建築業者で工事を行
い、造作付で店舗を借りる契約になっている。
ところが部屋の中を実際に測ってみると、思
っていたより三坪狭い。借りるのを止めたい
ので、支払済みの金銭を返してほしい。

◆県は、業者が重要事項説明を行ったかどう
か疑わしいが、相談者に業者と交渉するよう
指導したところ、貸主が受領済み金銭全額を
返還して解約に応じた。

59

業者媒介。

◆居住していたアパートから立ち退きを請求
されたので、六月中旬に業者にアパートの媒
介を依頼した。六月末に空く部屋があるとい
うので、数日後、賃貸借契約を締結し、敷金
等六六、九五〇円を支払った。六月末に業者か
ら前入居者の退去が遅れるので、入居は七月
末になると連絡があった。仕方なく住んでい
たアパートを出て、荷物は知人宅に預け、寮
に住んだ。ところが、七月中旬、業者から前

入居者が結局、退去しなくなったと連絡があ
った。手付倍返しになると思っていたが、業
者は貸主は手付倍返しはしないと云ってきた。

◆県が、業者を呼び出して指導したところ、

業者は貸主と交渉したが、結局のところ貸主
は受領した金銭しか返還しなかった。業者は
重要事項説明において詳しい説明をしたかど
うか定かでない部分もあったので、最終的に
は、業者が倍返し分の金銭を肩代わりして相
談者に支払い、解決した。

60

業者媒介。

◆建築中のマンションを借りることにし、礼
金・敷金などを支払い、契約書に署名押印し
て鍵をもらった。ところが、初めて中を見て
みると、一Kのうちの洋間が七畳のはずが六
畳すらない。こんなことなら借りなかったの
で、解約して払ったお金は全て返して欲しい。
◆結果としては、借主も前家賃の一カ月程度
だったらず没収されてもいいという意向があっ
たので貸主が家賃の一カ月分を没収しその他
は返し、紛争状態は解消された。

県は、業者に対して、①間取りの説明が不
充分だ。②申込みの時点で手付金という名目
でお金を取るのは好ましくない。③契約書を

交わす以前に報酬を受領するのはもってのほかである。以上を嚴重に注意した。

4 造作の売買

61

業者媒介。

♣スナック開業のため造作の譲渡を受けようと、業者に一〇〇万円手渡した。しかし、資金繰りがつかないことから、契約書作成交付前に造作の購入を取り止める旨を業者に伝え一〇〇万円を返還して欲しいと言ったところ、業者は手付け流しだから返せないとのこと。業者にはいろいろと動いてもらったので、多少差し引かれるのは構わないが、契約書もできていないにもかかわらず、手付けが没収されるのは納得がゆかない。

〔業者の言い分〕契約書を作成しなかったのはこちらの手落ちかも知れないが、本件は造作の譲渡であるから宅建業法の規制は受けないと主張している。

♣通常借家権の譲渡は、造作の譲渡の形でなされることが多いため、一概に宅建業法の対象外ともいえないが、指導が困難なことから相談者には所属団体への相談を勧めた。

62

業者媒介。

♣喫茶店における造作の譲渡を業者の媒介により行ったところ、業者から正規の媒介報酬以外に謝礼金を支払うよう請求されこれを支払った。これに加え、売買代金のうち九〇万円余りが不足のままでどうなったのかわからない。

〔業者の言い分〕謝礼金は造作を売れるように手直したことに基づく当社のもうけ分であり、売主から承諾も得ている。

♣業者は、返さないとつっぱねても良いのだが、トラブル扱いされるのも困るので、返す方向で話し合いをしようと言っている。その後どちらからも連絡がないため、紛争状態は脱したものととして完結とした。

5 その他

63

業者媒介。

♣D業者の媒介で、建築中のマンションを完成後借りることにし、家賃、敷金、保証金等全額を支払い、契約書に記名押印して業者に渡した。ところが、入居間近になって業者が

ら「入居できなくなったので、別の物件を斡旋します」と話があり、そういうことなら契約をやめると業者に申し入れたところ、業者から受領済金額しか返還できないと言われた。責任を取ってくれない業者を指導して欲しい。

〔業者の言い分〕家主に入居申込みがあったことを伝えたが、家主は連絡無しとして、他の人（家主の知人らしい）を入居させてしまった。受領済金額の返還は当然であるが、荷物保管料についても負担させて貰うつもりがある。

♣県は、業者、借主で話し合うよう指導した。家主への連絡がどのようにされたのかは不明。

四 相隣関係

64

業者買主。

♣相談者の両親は、借地上に建っている二軒長屋の一戸（西側）に住んでいる。昨年、地主から底地を買い取った業者が、両親のところに買取交渉に来たが、断った。先日、業者は買取済みである建物の東側を急に壊し始めたので、相談者が抗議して中止させたが、後始末をしようとしていない。

♣底地を買い取った業者が、立ち退きの済ん

65

五 その他

だ家屋を取り壊すことは問題ないが、取壊し工事を手段として、暴力的な嫌がらせによる隣家の立ち退きをもくろんでいるとなれば、宅建業に関する違法行為として、監督処分を検討しなければならないであろう。

双方が話し合った結果、取壊し予定家屋は業者の倉庫として使用されることになり、半壊状態になっているものの、業者の責めで危険のないよう措置することとなり、解決した。

業者媒介。

●借金のため自宅（中古一戸建）を売ることにした。評価では五、九〇〇万円だが、借金が返せる範囲で売りたいと思い、六業者へ依頼した。年末にA業者が四、〇〇〇万円で購入を探してきた。四、〇〇〇万円では借金が残るが、売り急いでいたので売渡承諾書を出した。翌日、別業者が四、五〇〇万円で購入を探してきた。こちらの方へ契約したいと思い、A業者に断ると、売渡承諾書をたてに契約しろとおどしてきた。

♣県は、業者を呼び出して事情を聞いたところ、相談者の事情をよく考えたうえで、納得

のいこう説明し買手を探してくるなどの努力をしたにもかかわらず、何の説明もなしに一方的に契約はしないとする相談者の態度に立腹し、口喧嘩になったとのことである。また、売渡承諾で契約しろという気は毛頭なく、止めることについては正直に感じるということであり、相談者もそれにより不安が取り除かれたので、解決した。

