

東京都の紛争事例から

(平成三年度分)

◆ 相談内容
◆ 処理内容、解決結果等

東京都からお送りいただいた平成三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、それに対する東京都の処理内容はどうであったか、さらに解決結果はどうなっているのか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、売買に関するものとして、不当な契約勧誘、重要事項説明の誤り、買換え不調、契約解除、履行遅延、瑕疵補修等、媒介契約に関するものとして、媒介契約の不存在、超過報酬請求等、賃貸に関するものとして、預り金等の返還、など多岐に渡っていますが、とりわけ、売買に関してはバブル経済の崩壊に伴う不動産取引の不況を反映してか、業者の不当な契約勧誘、並びにローン条項等による契約解除に関するもの、また賃貸に関しては、依然として預り金に関するものが多いようです。

この要約を、東京都でどのような紛争が起きているかを知るにとどまらず、紛争を未然に防止するにはどうすべきか、さらにその解決にはどう対処すべきかの参考にしていただければと思います。

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

業者媒介。

◆中古マンションの購入について、売買契約が不成立だったため、媒介業者に預り金の返還を求めたが、来社しなければ返さないといっている。

送金によって返還するよう業者を指導して

2

業者の取引態様不明。

◆居住用の物件を買うつもりで、業者に二〇〇万円を予約預り金として渡したが、相続の問題で買えなくなったので、予約金の二〇〇万円を返還してほしい。

◆都は、業者に対して解決を促したところ、業者は相談者と話し合いを進めているとのこととで、その後、決着したとの電話連絡があった。

2 不当な契約勧誘

3

業者売主。

⊕業者から区分所有のホテル二室について、相続などで売却の必要が生じた場合は、売主業者が買い取ることを条件として購入した。その後相続税の支払のため、業者に買取りを要求したが応じない。

♣買主に再売買請求権（再売買依頼書）を与え、これを誘因として売買契約を締結したもので、都は、業者を呼び出して、再売買への努力を指示した。

五回の話合いの結果、業者が自主的に売買契約を締結することで解決した。

4

業者売主。

⊕業者から貸家を所有すれば利殖になるといわれて、建売住宅を購入し総額二億一、八三三万円支払った。しかし途中で話がコロコロ変わり不安になったので解約したい。

♣手付金保全措置なし。都は、申立書の提出を待つて調査する予定。

5

業者媒介。

⊕戸建住宅の買換えを業者に依頼していたところ、紹介された物件が売れたばかりであったので、別の五〇〇万円高い物件を紹介された。業者が値段の交渉をしてあげるというので、買付証明に署名捺印させられ、申込金四〇〇万円を支払わせられた。その後、契約成立前にその物件を断ったが、業者は、申込金を返還してくれない。

♣都は、業者に対し電話で解決を促し、更に文書で呼び出す予定。

6

業者売主。

⊕この業者の発行した広告を媒介業者から受け取ったが、その内容にたくさんの間違いがあり、都民が迷惑を被るので指導してほしい。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

7

業者売主。

⊕サラ金からの紹介で、手付金〇円で、杉並区所在の四、三〇〇万円の投資用マンションを購入、ローン会社からの全額借入れで決済し

所有権移転登記も完了した。ところが、完了する一週間程前この物件は、売った方が良い

と言われ媒介契約を締結した。更に他の物件を買えと勧められ、中野区のマンションを同様のやりかたで五、六二〇万円で契約し、登記も完了した。支払がきついで、解約したい。

♣中野区のマンションは、賃借権付であるが、重要事項説明書に説明がない。専任媒介契約であるが、報告がない。移転登記の時期の記入がない。

都は、二本件については、業者の契約の方法が、極めて巧妙であるので、業法違反については、申立人の申立書の提出を待つて調査する予定である。

8

業者媒介。

⊕専門雑誌を見てマンションを買う予定で、業者を訪ねたところ戸建住宅の安い物件があるとのこと、見せてもらい、気に入ったので、仮契約（三、七〇〇万円）とのことで押印を押した。後で、資金調達を計算したら無理なので業者へ解約を申し入れたところ二〇〇万円支払ってくれと言われた。契約書面には、手付金二〇〇万円となっているが、実際には支払っていない。

♣契約の誘引と考えられる。

都が、業者に連絡して解決を促したところ
媒介業者は買主と白紙解約書を作成した。

9

業者売主。

⊕買換えのため宅地の購入について、業者に急がされて契約（六、二五〇万円）し、手付金三〇〇万円を支払った。その後思い直し、契約の解除と手付金の半額の返還を業者に申し入れたが、応じてくれず、逆に違約したとして、損害賠償を請求されている。

♣業者は、買主に契約を不当に急がせ、主任者に重要事項の説明をさせず、かつ、書面を交付させなかったため、都は、業者を文書で呼び出す予定。

10

業者売主。

⊕宅地の購入について、広告を見て直接現地に行くと、業者の担当者が熱心に勧めるので、重要事項の説明を受けず、また、契約書（一、〇〇〇万円）を交わさずに、手付金一〇〇万円を支払った。その後この土地を調べたら高いので、購入しない旨を業者に連絡すると、契約を締結したのだから解約するのなら手付

放棄になると言われた。手付金は戻ってこないのか。

♣都は、業者に対し、三回電話するが連絡がつかないので、文書で呼び出す予定。

11

業者売主。

⊕業者が自宅に来て、宅地の購入を勧めるので、物件を見に現地へ行った。見るだけのつもりが、仮契約（一、二〇〇万円）と言われ契約させられた。

当日手付内金一万円を、翌日手付残金三〇万円支払った。契約書には、頭金として一五〇万円となっていたが、お金がないので分割にしてもらった。その後支払を延期したら、契約書、重要事項説明その他の書類を返却させられた。支払った金は、次の物件に充当するとのことだったが、違約金として没収された。

12

業者売主。

⊕市街化調整区域の宅地売買について、誇大広告をしている業者に対し、公正取引協議会から措置の要請があった。

♣都は、業者に対し、業務調査及び文書勧告を行った。

13

業者代理。

⊕新築の戸建住宅の購入について、自宅から業者の車で現地へ案内された。帰途も車で自宅まで送ってもらえるものと思っていたら、業者の事務所へ連れていかれ、説明を受け、強引に契約書に拇印を押させられた。この間、何が行われているか、全然理解できなかった。家に帰ってから気持ちも落ち着いたが、その物件は、遠方で通勤も困難であるので、業者に解約を求めたら他の物件を勧められた。

なお、手付金等のお金は、まだ支払っていない。

♣都が、業者に電話で事情を聴取したら、業者の担当者は、急に大声で怒鳴りだし、正常に話す状態ではなかった。また、代表者になくように要請したが拒否された。

都は、相談者に業者と「解約合意書」を作成すること及び勧められた他の物件について購入の意思がなければ、断ること、あるいは聞かないように相談者を指導した。

なお、解約の見返りに勧められた物件は、再建築不可の物件で、三年以上も買手のつか

ない物件であった。

後日、この件は、自主解決した。

14

業者売主。

市街化調整区域の宅地売買について、誇大広告をしている業者に対し、公正取引協議会から措置の要請があった。

都は、業者に対し、業務調査及び文書勧告を行った。

15

業者媒介。

戸建住宅の売買で、この業者は次のような誇大広告をした。

一、敷地の大半が、傾斜地であることを記載していない。

二、国土利用計画法の届出が必要である旨の不記載。

三、実際は四寝室であるのに五寝室であるかのように記載した。その他。

この業者は、公正取引協議会から処分を受けており、都は、業者を文書で呼び出す予定。

16

業者売主。

新聞の折込広告が誇大広告に当たるとして投書があった。

都は、調査した結果、この業者に対して文書勧告した。

17

業者売主。

新築の戸建住宅の購入契約（二、九七〇万円）を締結し、手付金一〇〇万円を支払ったが、事情があり契約の解除を業者へ連絡したところ、業者の部長に会って話をしてくれと言われたので、不安になり都庁へ相談に来た。

都は、相談者から経緯を聞いたところ、手付金は、契約書作成後、口座振込されており、信用供与の疑いがある。相談者は、この件で業者の処分を申し立てることはしたくないと言うので、都は、業者に対し、口頭で厳重に注意した。

18

業者売主。

新築の戸建住宅の売買に関し、誇大広告があったと公正取引協議会から報告があった。

都は、業者を文書で呼び出す予定。

19

業者売主。

販売用の広告ビラを当該マンション内及びその周辺に配付されたが、記載の建築年数が実際より著しく少ない。誇大広告であるので、業者の処分を求める。

都は、業者を文書で呼び出す予定。

20

業者売主。

九物件の新築マンションの購入契約を締結したが、その後九物件を他の二物件に変更することで合意したが、変更の二物件のうち一物件は、既に他へ売却済みであった。このことを知りながら、二時間稼ぎの目的で合意させた。物件の引渡しを不当に遅らせている。

都は、業者を文書で呼び出す予定。

21

業者売主。

市街化調整区域の土地売買について、新聞折込ビラで誇大広告がなされた旨の報告が公正取引協議会からあった。

この業者は、公正取引協議会の処分を受けており、都は、文書で呼び出す予定。

22

業者の取引態様不明。

⬢誇大広告について、公正取引協議会から報告があった。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

23

業者売主。

⬢月々の支払は五万円でよいとの甘言に乗って、投資目的でマンションを次から次へと三戸購入した。三戸とも業者に引き取ってもらいたい。

♣都は、業者を指示処分とした。

24

業者売主。

⬢業者は、甘言を弄して妻を欺き、利殖向きだとして私に内緒で私名義で中古マンションの購入契約及びローン契約を結ばせた。さらにオーバードローンを組ませ、月々の返済金に当てさせた。契約の解除を申し入れているが、これに応ずる姿勢が全くない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

25

業者売主。

⬢業者に都市計画区域外の山林を一、〇〇〇万円で購入するように勧められた。断ったが、手持ちの抵当証券を解約して契約代金に充当するという方法を強引に承諾させられた。仮契約を結び、翌日一、〇〇〇万円を支払う前に再度やめたいと伝えたが、「転売したければ、もっと高い金額で売却してあげる。」と言われる。本契約を締結してしまった。生活費がないので、契約を解除したい。

〔業者の言い分〕相談者も納得したうえのことであり、強引な契約締結はしていない。当初、仮契約にしたのは、抵当証券を解約して契約代金を用意できてから本契約を締結しようとしたからである。

♣相談者と売主業者が協議して、合意解除することとなった。

26

業者売主。

⬢六年前、業者が自宅を訪問し、勧められるまま、投資目的で、北海道の土地（都市計画区域外の山林）を六六〇万円で購入する売買契約を締結し、契約代金全額を支払った。そ

の際、三年後に一、〇七〇万円で転売するとの

念書もらったが、売主業者に何度連絡しても実行してくれない。八四歳なので、先行き不安である。

♣都は、売主業者に対し、この紛争を解決するように促した。

27

業者売主。

⬢投資目的で、ワンルームマンションの一室を二、二七〇万円で購入する売買契約を締結し、契約代金全額を支払った。しかし、利益が全く見込めないのので、売買契約を白紙解除したい。販売行為（セールストーク等）に不正があつたので、業者を取り締ましてほしい。

♣売主業者には、買主の購入意思決定を誤らせるような不正不当行為があつた疑いがある。都は、売主業者を近日中に呼び出して、事情を確認する予定。

28

業者売主、業者媒介。

⬢投資目的で、マンション六室を合計四億九、三五九万円で購入する売買契約を締結した。契約の締結、誘因に当たって、業者には以下の違法行為があり、売買契約を白紙解除したい。

①マンションの値上がりが確実で、転売も容易との虚偽の説明をした。

②節税効果を過大に誤認させた。

③時値の低下を秘匿し、高価格で購入させた。

④虚偽の「買戻し」の確約をした。

⑤オーバーローンを組ませた。

⑥節税に関して虚偽の税制改革を信じさせ、買増しさせた。

♣売主業者は、相談者の白紙解除の申入れに対し、自らの正当性を主張している。都は、この業者を近日中に呼び出して、事情を確認する予定。

29

業者代理。

♣中古の戸建住宅(自宅)を一億五、〇〇〇万円で売却する売買契約を締結し、手付金一〇〇万円を受領した。この契約は、精神状態が不安定な妻が夫に内密で締結したものであるうえ、売却代金を友人に貸与したため、金銭消費貸借上の紛争も発生している。このような契約の締結を進めた業者を指導してほしい。

♣代理業者には、「媒介・代理契約書の交付義務違反」、「専任媒介の買主探索方法の違反」、「契約成立後の書面交付義務違反」、「信義則違反」の疑いがあるが、業者と相談者の意見の

相違もあり、また、民事的、刑事的要素の強い事案であることから、都は、相談者及び業者にに対し、当事者間の話し合いによる解決を促した。

その後、相談者から当事者間の和解契約書及び都に対する申立取下書が送付された。

3 重要事項説明の誤り

(1) 重要事項説明書未交付

30

業者媒介。

♣業者の媒介により宅地の購入契約(六、二五〇万円)を締結し、手付金三〇〇万円を支払った。

都合により契約解除したいが、取引主任者の重要事項説明がなく、書面の交付もないので、手付金の半額を返還してほしい。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

31

業者媒介。

♣節税対策のため中古マンションを業者の媒介により購入(七、五〇〇万円)したが、この業者は重要事項説明もしないし、他にも業法

上の違反があるので、取締りを希望する。

32

業者媒介。

♣宅地の売主として、業者に媒介を依頼し、売買契約(一億一、五〇五万円)を締結したが、重要事項説明書及び売買契約書の交付を受けていない。業法に違反すると思うので、厳しく取り締まってほしい。

♣都は「業者を文書で呼び出す予定。

33

業者売主。

♣新築のマンションを購入したが、契約前に、重要事項の説明もされず、説明書も交付されなかった。業法違反を取り締まってほしい。

♣都は「業者を文書で呼び出す予定。

34

業者売主。

♣投資目的で、マンションを二、七六九万円で購入する売買契約を締結し、手付金二〇〇万円を支払った。売買契約書及び重要事項説明書の交付を受けたが、当時の担当者は、購入意欲を失った場合は契約解除に応じ、手付金

を返還すると説明していた。当方の事情により、業者に契約解除を申し入れたところ、手

付金の返還を拒否された。また、売買契約締結時、取引主任者は記名・押印だけを行い、何

ら説明をしていない。当時の担当者に事実を証言させるので、売主業者を指導してほしい。

♣都が売主業者に確認したところ、当初、売主業者は、重要事項説明の不履行、手付金返還の約束について否定した。しかし、当時の担当

者（退職済み）の証言を重視し、結局、手付金全額を返還した。また、クーリング・

オフ告知書の不備、重要事項説明をしていない取引主任者の記名・押印については正を求めたところ了承した。

(2) 取引主任者の説明なし

35

業者売主。

♣投資目的で中古のマンションを購入（二、一〇二万七、〇〇〇円）した。この物件は業者から購入するものと思っていたが、実際は違っ

ていたし、重要事項の説明に際し、重要事項説明書に記載された取引主任者が説明をしな

かった。また、本物件の購入資金の借入れ、清算を業者が代行したが、清算残金を返して

いない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

36

業者売主。

♣中古のマンションを購入（三、六一八万六、〇〇〇円）したが、重要事項説明に際し、重要事項説明書に記載された取引主任者が説明

をしていない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

37

業者売主。

♣中古のマンションを購入（五、五八〇万円）したが、重要事項説明に際し、重要事項説明書に記載された取引主任者が説明をしてい

ない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

(3) 建べい・容積率説明違反

38

業者媒介。

♣借地権付建物を購入（一億円）したが、重要事項説明において建べい率、容積率等に虚偽の記載があった。また、取引主任者の捺印

がない。契約目的が達成できないので、損害賠償を求める。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

39

業者媒介。

♣業者の媒介で中古の戸建住宅を購入したが、この業者は、容積率が一〇〇%にもかかわらず、一五〇%と広告し、重要事項説明書にも

不実のことを記入し、また、下水道管が通っていることも、説明していない。

媒介業者は、責任がないと言って話合いがつかない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

(4) 建築（再建築）不可物件

40

業者売主。

♣六年前に、新築の戸建住宅を購入（二、五〇〇万円）した。今回他の業者に依頼して、売却しようとしたら、調査の結果、前面が単なる私道で、再建築不可の物件であることが判明

した。購入時にそのような説明を受けなかった。資産価値が低いと売却できないので、業

者に道路位置指定の手続を取ってもらいたい。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

41

業者媒介。

Ⓐ中古の戸建住宅ということで、購入契約（三、二八〇万円）を締結したが、実際は連棟式建物であった。契約前の重要事項説明では、将来の再建築について隣人と一緒に建築確認申請を提出しなければならぬ点など、全く知らされていなかった。知っていれば契約しなかったが、契約してしまったので今後は、早急に売却を図るなど、業者の誠意ある対応を望む。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

42

業者売主、媒介。

Ⓐ建売住宅の建設用地として購入（二、六二〇万円）したが、その用地の大部分が市街化調整区域に編入されていたため購入目的が達せられない。

売主業者に契約の白紙解除と支払済み金員の返還を求めたところ、『当社は、『買主の都合により、支払済みの金員を放棄して契約を解除する』との貴社からの申出を受けて、処理済みである』と言って応じない。

♣都は、売主業者及び媒介業者を文書で呼び出す予定。

出す予定。

43

業者代理。

Ⓐ長野県の土地を購入（三、八〇万円）したが、この土地は、実際には建物が建てられないようである。業者を調査してほしい。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

44

業者売主。

Ⓐ別荘用地として土地を購入（一、七〇〇万円）したが、給水不備、開発完了検査未了、浄化槽に問題があるとして、役所に建築確認申請を却下された。これらについて、重要事項説明が全くなされていない。現在建築工事ができず困っている。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

45

業者媒介。

Ⓐ業者から、二世帯住宅プラス賃貸用ワンルーム六戸程度建築できる土地だと勧められ購入したが、実際は賃貸用ワンルームは、二戸しか建てられないことがわかった。

売主業者には、手付金半額返済で合意解除

を、媒介業者には、支払済み手数料の全額返還を求める。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

46

業者売主。

Ⓐ六年前に中古の借地権付戸建住宅を一、八八〇万円で購入した。その際、接道義務違反で再建築不可の物件であったにもかかわらず、重要事項説明の際、再建築可能と説明されていた。今般、売却を計画していたが、前記理由により予定価格で売却できないので、この業者に買い取らせたい。

♣都は、媒介業者を近日中に呼び出し、事情を確認する予定。

47

業者売主。

Ⓐ未線引区域の宅地を九二〇万円で購入する売買契約を締結し、契約代金を支払い、引渡しを受けた。しかし、今般、この土地が市街化調整区域に編入されることになったが、このことについて何の説明も受けていない。住宅を建てるため、銀行に融資を申し込んだが、この土地がネックとなり、承認されなかった。売主業者が責任をもって融資の斡旋をしては

しい。

♣売主業者には、重要事項説明に不備がある疑いがあり、都は、売主業者を近日中に呼び出して、事情を確認する予定。

(5) 建築制限

48

業者売主、媒介。

♣老後の家を建てる目的で土地を購入（二、四〇〇万円）した。家を建てようと思って役場へ聞きに行くと、この地区は開発許可を取っていないので家が建てられないとのことであった。業者に契約解除を申し入れたが、業者は社長と連絡がとれないとのことで話合いに応じてくれない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

49

業者媒介。

♣七階建てのビルを建設するために古家付土地の購入契約（二億六五八万円）を締結し、手付金五〇〇万円及び中間金一、〇〇〇万円の計一、五〇〇万円を支払った。しかし、開発指導要綱の関係で目的の建物が建たないことがわかった。業者から図面を提示されて、それを信用して購入したのに、契約目的が達成で

きないので、解約したい。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

50

業者媒介。

♣当初、建ぺい率六〇％、容積率一五〇％と説明されて、中古アパートを七、五〇〇万円で購入することとした。この建物はひどく老朽化しているので、建替えを予定していた。契約当日に重要事項説明を受け、その際はじめて建ぺい率五〇％、容積率一〇〇％であると説明されたが、それでも予定している建物を建築することは可能と言われたので、売買契約を締結し、手付金五〇〇万円を支払った。ところが、後日確認したところ、建築できないことが判明したので、契約を解除し、手付金を返還してほしい。

〔業者の言い分〕確かに広告の段階で、建築基準法上の制限を誤って表示し、契約直前まで相談者に事実を告げることができなかった。しかし、相談者は、当初、建替えを予定していたものの、資金繰りの都合で中古アパートをリフォームすることに方針を変えている。また、重要事項説明の段階では、事実を説明し、相談者も納得のうえ契約を締結している。媒介業者としての言

い分もあるが、広告の段階でミスをしたのは事実なので、反省し、善処したい。

♣当事者間で話合いのうえ、解決された。

51

業者媒介。

♣宅地を二億円で購入する売買契約を締結し、契約代金全額を支払い、引渡しを受けた。木造三階建ての住宅が建てられるとの説明を受けていたが、業者の説明に不備があり、実際には二階建ての建物しか建てられない。坪当たり四〇〇万円で購入したが、三五〇万円に減額してほしい。

♣業者の調査・説明に不備がある疑いがある。都は、近日中に媒介業者を呼び出して、事情を確認する予定。

52

業者媒介。

♣中古の戸建住宅を四億二、〇〇〇万円で購入する売買契約を締結し、契約代金全額を支払い、引渡しを受けた。既存の建物を除却して、新しい建物を建築する予定であったが、この物件の敷地内に国有地（赤道）が含まれており、予定していた建物を建築することができない。契約締結の際、業者はこのことに

ついて何ら説明をしなかった。この業者を処分してほしい。

♣都は、媒介業者を近日中に呼び出して、事情を確認する予定。

(6) 道路等

53

業者売主。

♣新築の戸建住宅を購入(三、九〇〇万円)したが、今回この物件を売却しようと、他の業者に相談し建築事務所で調査したところ、敷地が接道義務を満たしておらず再建築が不可能であることが判明した。重要事項説明の際に違反建築物であること、再建築ができないことの説明は一切受けていない。また、売主業者は手付金の保全措置を講ぜず手付金を受領している。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

54

業者売主。

♣業者から「本件土地にアパートを建てて賃貸経営をすれば、高利回りで利殖ができる。」と勧められて土地を購入(四、四四五万円)したが、共同住宅の建築に係る接道義務を満たしていない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

55

業者媒介。

♣業者の広告により、戸建住宅を購入(五、七五〇万円)しようとしたが、私道であるにもかかわらず、「南四m位置指定道路」と事実をまげて広告に表示している。業者にその旨を指摘したが、反省の色がない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

56

業者媒介。

♣中古の戸建住宅を購入(三、八四六万円)した後でこれを売ろうとしたら、媒介業者の契約書と現況が接道の点で、異なっていた。

この業者に責任を取ってもらいたいと交渉したら、業者は、買い取るとの約束をしたのに、履行しない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

57

業者代理。

♣宅地の購入に当たり接道している私道について、道路位置指定を受けているとの説明があったので、宅地の購入契約を締結し、手付

金三万円及び中間金六四万円の計六七万円を支払った。しかし、建築確認を申請したら位置指定が取れていないといわれた。家が建てられないのでは目的が達成できないので、契約をやめたい。

♣都は、相談者に対し、まず契約解除の内容証明郵便を出すように指導した。

58

業者売主、媒介。

♣分譲事業用地として土地を購入(九億二、五八七万三、〇〇〇円)し、開発行為申請のため、隣接道路所有者へ承諾を求めたところ、「二億円の支払又は土地一〇〇坪を無償譲渡しなければ承諾しない。このことは売主業者にその旨を伝えてある。」と言われ、困惑している。売主業者は何らの対応もしてくれない。道路所有者の承諾をとるか、契約解除のいずれかを求める。

また、媒介業者は隣接地主へ相当の金員等を交付しなければならぬことを知りながら、あえてそのことを秘匿して取引を成立させた。♣都は、売主業者及び媒介業者を文書で呼び出す予定。

59

業者売主。

⊕分譲マンションを三、四〇〇万円で購入した。敷地の前面道路が公道であると説明されて契約したものであるが、契約代金を全額支払い、引渡しを受ける日に、実は位置指定道路であり私道の持分がないと説明された。また、この道路が舗装されていないので、売主業者に将来における「舗装に伴う費用の保証」と「使用承諾の保証」をしてもらいたい。

♣都は、売主業者を近日中に呼び出し、事情を確認する予定。

60

業者媒介。

⊕販売用に戸建住宅を九、〇〇〇万円で購入する売買契約を締結し、契約代金全額（このうち手付金九〇〇万円）を支払った（相談者も業者）。当該物件が接する道路について、入口部分で地主による通行妨害がある。この原因は売主にあるが、売主は媒介業者にこのことを告げず、業者も必要な調査を怠った。建替えをして建売物件とするつもりであったが、適さないで、売主に対しては瑕疵を理由に白紙解除を、媒介業者に対しては調査義務不

履行による損害賠償を求めたい。

♣買主業者は、手付放棄により契約を解除した。

61

業者売主。

⊕別荘を建てるつもりで、土地（山林）を購入する売買契約を締結し、契約代金一、五五一万円を支払い、所有権移転登記を受けた。その後、別荘の工事請負契約を締結し、町役場に建築の相談にいったところ、「この場所には六mの道路があるが、この道路は当該土地より奥にある建物二棟のための道路であるから建築できない。」と言われた。業者に買い取るよう交渉しているが、なかなか承諾しない。

〔業者の言い分〕現在、相談者が希望する買取りをする方向で、社内で検討しています。

♣都は、売主業者に対し、この紛争を解決するように促した。

62

業者売主。

⊕中古の戸建住宅を一、五〇一万円で購入する売買契約を締結し、契約代金全額を支払った。敷地と道路との関係について「間口二mが四mの公道に接している。」と説明されていたが、

実際は私道であり、公道にも接していないことが判明した。このままでは再建築できない。

♣都は、売主業者を近日中に呼び出し、事情を確認する予定。

63

業者売主。

⊕七年前、新築の戸建住宅を三、〇五〇万円で購入した。最近、この敷地が建築基準法上の接道義務を満たしておらず、土地の面積も少ないことが判明した。売主業者に善処するように指導してほしい。

♣敷地と道路との関係についての調査・説明不足、「法令上の制限に関する瑕疵担保責任の履行遅延」があるようなので、都は、売主業者を近日中に呼び出して、事情を確認する予定。

64

業者売主。

⊕居住目的で、未線引区域の宅地を四一八万円で購入する売買契約を締結し、契約代金全額を支払い、引渡しを受けた。しかし、その後、町役場に建築についての相談をしたところ、当該土地には道路がないので建築はできないということが判明した。売主業者に買戻

し等善処するように申し入れたが、応じない。
 ♣都は、売主業者を近日中に呼び出して、事情を確認する予定。

(7) 法令上の制限

65

業者代理。

♣宅地とする目的で、都市計画区域外の山林を購入する売買契約を締結し、契約代金六七〇万円全額を支払った。この土地は、重要事項説明の内容と異なり、建ぺい率、容積率が大幅に少なく、また、説明されていない自然公園法により建築は不可である。契約を解除し、支払済みの金銭を全額返還してほしい。
 ♣都は、相談者に対し、内容証明郵便による白紙解約の申し入れを行い、また、宅地建物取引業協会に苦情を申し立てるように指導した。

66

業者売主、業者代理。

♣別荘用地として、未線引区域内の山林を七五〇万円で購入する売買契約を締結し、契約代金全額を支払い、引渡しを受けたが、その後、この土地は自然公園法の適用を受ける地域であり、目的の建物を建築することができ

ないことが判明した。売主、代理業者に対し、契約解除と支払済み金銭の返還を求めたが、応じない。

♣都は、相談者に対し、業者あてに契約解除、支払済み金銭の返還を請求する内容証明郵便を送付し、東京都宅地建物取引業協会へ苦情の申立てを行うよう指導した。その結果により、売主業者、代理業者を呼び出して指導する予定。

(8) 上下水道・電気・ガス等

67

業者売主。

♣新築の戸建住宅を購入（四、五〇〇万円）し入居したところ、飲用水として利用できると説明されている井戸水がにごりだしたので、業者に連絡したが、時間が経ちすぎているので、だめだと言われた。

保健所で水質検査をしたところ、飲用水として利用できないと言われた。業者は、取り合ってくれないので、何とかしてほしい。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

68

業者媒介、売主。

♣戸建住宅を購入（四、七七〇万円）し、入居

して一年経過しているが、建築確認通知書のとりの浄化槽が設置されていない。この業者の媒介で買ったのだから責任をとってほしい。

69

業者媒介、売主。

♣連棟式建物を購入（二、九九〇万円）したが、当初の説明では、水道も引けているし、下水も本下水道につながっているとのことであったが、実際は事実と異なっている。改修するつもりだが、改修費用を業者に負担してもらいたい。

♣都は、売主業者及び媒介業者を文書で呼び出す予定。

70

業者売主。

♣昭和四一年に宅地を購入したが、当時の申込案内には、上下水道管は配管しますと記載がある。

平成二年に、住宅建設に着手したが、接する道路に上下水道管が埋設されていない。業者に埋設を申し入れているが、この業者を指導してほしい。

♣相談者が都庁に来たが、翌日本人からこの

件を保留したいと電話してきた。

しかし、二か月後に、申立書の提出があり、都は、業者を文書で呼び出す予定。

71

業者媒介。

⊕業者の媒介で、中古の戸建住宅を購入した。入居後、排水管が詰まってきたので調査したら、公道から引いている排水管を六世帯共同で使用しているためであった。

当初、業者の説明では排水管は、他人の敷地を通っていないとのことであったので、修理してほしい。

業者に電話しても「現在使われていない」となっている。

⊕業者が倒産しているようで、一か月後に免許が切れるので様子をみる。

72

業者媒介。

⊕上水道が使用できるという説明で宅地を購入したが、使用権者の承諾が得られていないので上水道が使用できない。契約解除を要求する。

⊕本件は、物件の値下がりには嫌気がさした購入者が、売主の業法違反をたてに、強引に解

約を要求したケースと思われる。都が業者に

電話して解決を促したところ、売主業者と協力し水道管の埋設を完了させた。媒介業者として違反内容について速やかなる是正措置を取ったので、口頭注意とした。

73

(9) 擁壁・地盤等

業者媒介。

⊕買換えで土地の購入契約(一億二、四九一万円)を業者の媒介で締結し、手付金一、〇〇〇万円を支払った。しかし、建築確認を得るためには、擁壁工事が必要であるにもかかわらず、具体的な説明がなかった。

⊕都は、業者を呼び出し事情を聞いたところ、業者は次の理由により調査義務を果たしていると思われるが、取引には細心の注意を払うよう指導した。

一、現地案内の折りに、擁壁の件を話した。費用についても話した。

二、重説で、都安全条例六条を記載し、そのコピーも渡してある。

三、売主は、擁壁工事の費用もあるので、国土法届出価額から値引きしており、買主もこの間の事情を知っているはずである。

74

業者売主。

⊕建築条件付の土地を購入(八、五〇〇万円)したが、東側隣地が水路であったので、驚いて業者に話すと、全く心配ないと言う。

建築業者に地盤調査をさせると、現状では建築できず、補強工事に多額の費用がかかるとのことである。売主業者に責任をもって対応してくれるよう要求したが、応じない。

75

業者売主。

⊕別荘を建築する目的で、土地を五五〇万円で購入する売買契約を締結し、契約代金全額を支払い、引渡しを受けた。しかし、その後、建築事務所に設計を依頼したところ、当該土地はがけ条例等で現況では建築確認がおりない状態であることが判明した。このようなことは、説明されていないし、重要事項説明書、契約書のいずれにも記載されていない。白紙解約に応じてもらうか、買い戻してもらうか、あるいは、建物が建築できるように擁壁工事を行って欲しい。

⊕都は、売主業者に本件紛争の解決を促し、

業者は、相談者と交渉する予定であるが、近日中に呼び出して、事情を確認する予定。
(10) 隣地建築計画の説明

76

業者代理。

♣マンションの購入契約（四、九〇六万一、〇〇〇円）を締結したが、隣接地に建築される建物についての協定書が所有者と請負業者の間に取り交わされていたのに、マンションの購入時に何も説明を受けなかった。知っていれば、購入しなかったので、業者の責任を問いたい。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

77

業者売主。

♣中古のマンションを購入（五、七〇〇万円）したが、重要事項説明時に購入物件の隣接空地にビルの建設計画があり、購入物件が日照阻害されることについて、業者は知り得ながら説明をしなかった。

なお、下見の段階で担当者から、建築計画はあるが、日照に影響はない旨の説明を受けていた。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

(11) その他

78

業者代理。

♣六年前に分譲マンションを購入したが、その建物は本来、管理事務所及び一階屋内駐車場が共用部分となるべきところ、売主が所有権の登記をしてしまった。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

79

業者売主、媒介。

♣中古のマンションを購入（三、一〇〇万円）したが、既存不適格建築物であることを告げられなかった。事前に知っていれば購入しなかったもので、契約を白紙解約してほしい。

♣都は、売主業者及び媒介業者を文書で呼び出す予定。

80

業者売主。

♣投資目的で中古のマンションの購入に当たり、三、二八〇万円の物件に三、七〇〇万円のオーバーローンを組んで融資を受けた。契約締結時に業者の担当者から、四か月間の間に転売することを約束する念書をもらった。二

か月後、契約時の担当者が代表取締役となっている信販会社がこの物件を買収する契約を締結し、それ以前に、抵当権抹消費用として一三七万円を取られているが、その後何も連絡がない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定だが、契約時の担当者は、既に会社をやめており、また、買主の信販会社は「ユーレイ会社」のようである。

81

業者媒介。

♣自分の土地を、借地権者が所有権と偽って売りに出したので注意したところ、借地権者は、媒介業者が、そのように表示した方が売れると、勝手に勝手に広告を出したと主張している。

〔業者の言い分〕借地権者から媒介依頼があったが、底地権者も了解しており問題はなというので引き受けた（借地権者の代理人の弁護士がすべてやっており、底地権者と合意に達している。）。

♣代理人として弁護士が入り交渉は完了しているが、依頼者が言っても、所有権の売買であるのだから、底地権者に売却意思を確認する義務がある。業者として注意が足りなかった。

都は、嚴重なる口頭注意をした。

82

業者媒介。

Ⓐ一〇年前に新築の戸建住宅を購入（二、六三〇万円）したが、契約時に説明された境界がずれていることが判明した。このため、現在の境界より一五cm程度狭くなり、使用に支障をきたすほか、違法建築にも成りかねない。媒介業者としての注意義務に違反しており、その責任を追求したい。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

83

業者売主。

Ⓐ業者から未線引区域内の宅地を住宅建設のために購入して、平成二年八月に登記完了した。その後平成三年二月に村役場より線引き見直しの通知がきて、当該地は、調整区域内となった。このような説明は聞いていないし、契約時にローン支払が不可能になった場合は、一年以内でも買い取ると言ったが実行してくれない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

84

業者媒介。

Ⓐ居住目的で中古マンションを六、二〇〇万円で購入する売買契約を締結し、手付金三〇〇万円及び中間金三〇〇万円を支払った。当該物件には、賃借人が居住していたが、業者に口頭でこの賃借人が近日中に退去すると説明されていた。ところが、この賃借人に退去する意思がないことが判明したので、契約を解除し、支払済みの金銭を返還してほしい。

♣重要事項説明書及び売買契約書に賃借権が付いていることは明記されている。したがって、相談者の主張が真実かどうかは不明であるが、相談者と売主との間に別のトラブルも発生しているので、都は、近日中に媒介業者を呼び出して、事情を確認する予定である。

85

業者媒介。

Ⓐ媒介業者に節税対策としてワンルームマンションの購入を勧められた。それ以前に税制改正があったにもかかわらず、業者は事実と相違する説明をして契約を締結させた。新税制が施行されると毎月の返済額が大幅に増えるので、この物件を業者に買い取って

欲しい。

♣媒介業者は、重要事項説明を取引主任者に説明させていない。都は、この業者を近日中に呼び出して、事情を確認する予定。

86

業者売主。

Ⓐ交換ということで、契約に応じたが、交換の要件（所得税法五八条・個人が一年以上有していたものを他の者が一年以上有していたものと交換し、その資産を譲渡直前の用途と同一の用途に供すること、そして、さらに交換時の差額が高い方の額の二〇％以内であること）を満たさないということで、税務署から修正申告を求められた。もし、税の追徴が免れないのであれば、業者が負担すべきである。契約を白紙解除できれば、もっとよい。

〔業者の言い分〕本件は、交換ではなく、売買（下取り）である。相談者には、売り物件と買い物件の差額二九四万三、五〇〇円を支払ってある。

♣相談者は、差額を受領したことを告知していなかった。しかし、重要事項説明書には、取引態様の欄に交換と記載されており、誤解を与える余地があるので、都は、売主業者に対し、書面の記載を厳密に行うように注意した。

4 買換え不調

87

業者媒介。

Ⓐ買換えで、自己所有の戸建住宅を売却したが、購入した物件の工事が遅れたため、売却物件の引き渡しが遅れることとなった。引渡期日の調整を買主との間でとってもらおうように媒介業者に依頼していたにもかかわらず、適切な措置を取らなかったため、損害を被る結果となった。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

88

業者媒介。

Ⓐ自己所有の戸建住宅を売却し、建築条件付きの土地の購入契約を、業者の媒介で締結した。しかし、新築物件の工事の遅れにより、売却物件の引き渡しが遅れることとなり、その交渉を業者に依頼してあったが、適切な措置がなされなかったため、買主から契約を解除され、違約金を請求される事態となった。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

89

業者売主、媒介。

Ⓐ手持ち物件は間違いなく売ってやるとの業者の言葉を信じて全てまかせ、買換えで買いを先行させたのでつなぎローンを利用した。売り物件は今のところ売れる見込みはない。このように、消費者をだます業者は許せないので、指導してほしい。

♣契約手続等は問題なく行われているが、業者は、契約書を回収し、書き直すなど、購入者の知識不足につけこんだ商法は好ましくない。しかし、特に業法違反は見当たらないので、指導は難しい。都は、相談者に、宅建業者を業法で指導処分するのは難しい旨を話し、了承を得た。

90

業者売主、媒介。

Ⓐ代金の一部に自宅の売却資金を充当し、万が一売却不可の場合にはつなぎ融資を受ける約束で契約をした。中間金を支払う時に売れない場合は、下取りすることとで契約を続行し、つなぎ融資を受けて残金を支払った。しかし、業者は売却の話を全然実行せず、誠意が見られない。現在は月々のローン六〇万

円を支払っているがローン支払も無理となってきた。当初の約束とおり下取りをしてもらいたい。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

91

業者媒介。

Ⓐ買換えで、自己所有のマンションの売却の媒介を業者に依頼し、別の業者から戸建住宅を購入する売買契約を締結した。しかし、媒介業者が売却又は下取りを履行せず、つなぎ融資を使用するように請求するので困っている。

♣媒介業者には、専任媒介契約を更新せず、規定額を超えた媒介報酬を受領しているという別の問題もあるので、都は、媒介業者を近日に呼び出し、事情を確認する予定。

92

業者媒介。

Ⓐ買換えで、マンションを一億七、〇〇〇万円で購入する売買契約を締結し、手付金八〇〇万円を支払った。しかし、自宅の売却が進まないで、業者に買換え特約に基づき売買契約の解除と手付金の返還を申し入れたが、応じない。

♣媒介業者には、重要事項説明書に記載され

ている取引主者とは別の人物が重要事項説明を行ったという別の問題もある。都は、相談者に対し、契約解除と手付金返還について業者と交渉するように指導した。その結果によっては、業者を呼び出して、指導する予定である。

93

業者媒介。

Ⓐ買換えで、新築のマンションを一億七、〇〇〇万円で購入する売買契約を締結し、手付金八〇〇万円を支払った。自宅の売却が進まないで、買換え特約に基づき契約解除と手付金の返還を申し入れたが、応じない。

♣都は、媒介業者を近日中に呼び出して、事情を確認する予定。

94

業者売主。

Ⓐ買換えで、業者から土地を二、八〇〇万円で購入する売買契約を締結し、手付金一、〇〇〇万円を支払った。売主業者が自宅の売却を進めることを条件にしたが、この自宅の売却が進まない。そこで、買換え特約に基づき契約解除と手付金の返還を申し入れたが、応じない。
♣都は、売主業者を近日中に呼び出して、事情を確認する予定。

95

業者売主。

Ⓐ買換えで、未完成の戸建住宅を五、七〇〇万円で購入する売買契約を締結し、手付金一〇〇万円及び中間金一〇〇万円を支払った。しかし、自己所有物件の売却が進まないで、売買契約を解除したい。

♣都は、相談者に対し、売主業者に売買契約を解除する旨の連絡をとることが必要であり、その場合、手付金一〇〇万円を放棄しなければならぬであろうと説明した。その後、相談者から当事者間で支払済みの手付金及び中間金を放棄するという内容の合意が成立したという連絡があった。合意書を交わしたので申立ては行わないとのこと。

5 契約解除

(1) 手付け解除

96

業者売主。

Ⓐ土地を購入する契約を締結し、手付金（契約書上は中間金）五万円を支払ったが、購入をやめたい。

97

業者売主。

Ⓐ土地を購入する契約を締結し、手付金五万円及び中間金一五〇万円を支払った。手付放棄による契約解除の通知をしたところ、売主業者から解約を認めないという文書が来た。
♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

98

業者売主。

Ⓐ賃貸マンションを二戸購入したが、手付放棄により解約した。しかし、売主業者は中間金の返還に応じない。

♣都は、業者を文書で呼び出し、少額手付けで契約を締結すると、今回のように手付放棄になるので、大手業者の責任を自覚するように注意したところ、業者は非を認め中間金の返還を約束した。

99

業者代理。

Ⓐ中古の戸建住宅の購入契約を締結したが、後日契約を解除し、手付金三〇〇万円の半分を返してもらったが、全額返してもらいたい。

他に、重要事項説明が契約の後になされ、主任者証の提示もなかった。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

100

業者売主。

⊕業者から居住用の土地を購入する契約をしたが、手付放棄により契約解除したにもかかわらず、中間金を返還しない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

101

業者買主。

⊕自己所有の戸建住宅を業者に四、四〇〇万円で売却することとし、手付金二〇〇万円を受領した。その時点では、書面の交付はなかった。六日後に抵当権を抹消するため、買主業者に八〇〇万円を立て替えてもらい、同日中に書面の交付を受けた。この書面には、当初の手付金二〇〇万円と立替金八〇〇万円の合計一、〇〇〇万円が手付金とされていた。その後、事情があつて、手付倍返しで契約を解除する旨を申し入れたところ、買主業者は倍返しすべき手付金を一、〇〇〇万円を基準に算定し、請求してきている。

♣買主業者は、契約時にはなく、事情の変

更があつた後に書面を交付している。したがって、倍返しする手付金の額の扱いに大きな相違が生じている。都は、買主業者を近日中に呼び出し、事情を確認する予定。

102

業者売主。

⊕都市計画区域外の山林を宅地とする目的で購入する売買契約を締結し、手付金五万円及び中間金一三〇万円を支払った。売買価額は六九三万円（坪単価一〇万円）であつたが、地元の知人に坪単価は通常三万円ぐらいで売買されていると教えられ、契約締結から三週間後に内容証明で手付放棄による契約解除と中間金の返還を申し入れた。ところが、買主業者は、既に履行の着手に入っているため、中間金も返還できないと言っている。

♣都は、買主業者を近日中に呼び出して、事情を確認する予定。

103

業者の取引態様不明。

⊕業者から宅地とする目的で未線引区域の山林を六七七万円で購入する売買契約を締結し、申込金三万円、境界石代五万円、手付金一〇〇万円を支払った。その後、真の売主から、一

〇〇坪でなければ売れない。」と言われ、了解できない旨を申し入れたところ、業者が代替地を五〇坪購入することを提案してきた。後で確認してみると、契約した土地は建築確認がおりないものであり、また、代替地を購入する気にもなれないので、契約を解除したい。

♣この業者には、「誇大広告の禁止」、「他人物売買の制限」、「重要事項説明の義務」に抵触する疑いがある。都は、この業者を近日中に呼び出して、事情を確認する予定。

104

業者売主。

⊕投資目的で、宅地を二億九、〇〇〇万円で購入する売買契約を締結し、手付金五〇万円及び中間金九五〇万円を支払った。その後、事情が変わったため、残金決済日の一週間前に売主業者に手付放棄による契約解除を申し入れたところ、媒介業者を通じて「建物の滅失登記が履行の着手に該当するので、手付放棄による契約解除を認めることはできず、違約金を請求する。」と伝えてきた。この建物は、契約締結の一年以上前に解体されているもので、今回の土地売買契約とは関係ない。納得できないので、売主業者を指導してほしい。

♣重要事項説明書、売買契約書に取引主任者

の記名・押印がなされていないという問題もある。都が売主業者に電話で事情を確認したところ、中間金を受領したことが、履行の着手に該当すると主張し、都の指導には納得できないというので、近日中に文書で呼び出し、指導する予定である。

(2) クーリング・オフ

105

業者売主。

⊕土地を購入する契約を締結し、手付金（契約書上は中間金）五万円を支払ったが、調査したところ不安になったので解約したい。

♣都は、相談者に対して、クーリング・オフにより解除をするように指導した。

106

業者売主。

⊕旅行先で広告を見て、安易に別荘用地の購入契約（九五二万八、七五〇円）を締結し、手付金三万円及び中間金一九〇万五、七五〇円の計一九三万五、七五〇円を支払った。再度現地に行つて、業者の言ったことを調べたら、嘘が多かったので、クーリング・オフによる契約解除通知を出したが返金されない。

なお、現地では、重要事項説明書は渡され

ず、後で自宅に送られてきた。

♣都は、業者を文書で呼び出したが、この業者は現在営業停止中。

107

業者代理。

⊕新聞折込広告を見て、温泉が出ることに関心を持ち、那須別荘地を六四五万円で購入する売買契約を締結し、手付金三万円及び中間金一二六万円を支払った。しかし、①支払期限が短期過ぎる、②分筆が完了しているのに分筆料を請求された、③広告の内容と現況に相違がある、④温泉が湧出するかどうか不明等の理由から、クーリング・オフによる売買契約の解除を申し入れたが、二〇日以上経過しても支払済みの金銭が返還されない。

♣都は、代理業者に対し、この紛争を解決するように促した。

108

業者売主。

⊕宅地とする目的で、未線引区域内の山林を二二〇〇万円で購入する売買契約を締結した。土地の正確な場所が未定のまま（分筆前）、現地仮設テントで契約し、中間金等二〇〇万円を支払ったが、その後、業者から一切連絡が

なく、物件の引渡しもなされないで、契約解除と支払済みの金銭全額の返還を申し入れたが、応じない。

♣この業者は、別件で聴聞を行う予定である。都は、相談者に対し、保証協会へ申立てを行うように指導した。

(3) ローン条項

109

業者売主。

⊕居住用の土地を購入したが、ローンが不成立になったため白紙解約を要求したにもかかわらず、業者はこれに応じない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

110

業者媒介。

⊕中古のマンションを購入する契約を締結したが、ローン借入れが成立せず、ローン条項による白紙解約のケースであるにもかかわらず、買主の無知に付け込み、解約合意書なるものを作成し、買主の支払済手付金等六三〇万円の返還を怠っている。また、白紙解約にもかかわらず仲介報酬二〇〇万円について、取立屋を使用し、強引に取り立てようとしている。また、媒介契約書も交付されていない。

〔業者の言い分〕ローンは成立したという報告を受けたので、売買の件は進めた。ローン不成立という報告をもらえば当然、白紙解約の手続を取った。契約は成立しているので報酬請求権はある。したがって、八〇万円程請求したが無視されたので強く要求した。第三者に取立てを依頼したのは反省している。媒介契約書不交付については、作成義務なしと思った。業法の理解が足りなかったと思う。

♣相談者は、ローン成立後中間金を支払っており、この事実から推測すると、業者の言い分も理解はできる。この業者については、全体的に業法の理解が不十分であるようで、これからの努力を期待すると、買主も義務違反の行為が見られるので、都は、この業者を文書勧告とした。

111

業者売主。

♢新築のマンションを購入する契約を締結したが、ローン条項による解約を電話で業者に通知はしたが、業者はその都度そのように取り計らうという話で引き延ばされ、一か月位経ってから、書面で通知した。そうしたところ、業者からローン条項による解約

はできないとの通知があり、その理由は、すでに申込先のローンの他に、別会社のローン内定ができていたとのことであった。別会社のローンを申し込んだ覚えはなく、どういう仕組みになっているのか分からない。

112

業者代理。

♢投資目的でマンションを購入する契約を締結した。申し込んだ住宅ローンが不承認となり、支払済みの金員の返還を求めているが、ローン妨害を理由に返金をしてくれない。

113

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

業者の取引態様不明。

♢競売物件で、かつ、返済期間三〇年のローンを組めるとのことだったので、中古マンションを購入する契約を締結し、手付金を支払った。ところが、築年数が古いため返済期間三〇年のローンが組めず、この時点で契約をなかったことにできないかと申し入れたところ、解約すると手付金は没収するとおどかされた。後になり、この時没収できるはずもなく解約できたことが分かった。また、競売物

件というのも嘘と分かったので、現在までに支払った金銭を返してもらいたい。

〔業者の言い分〕価格は当社で、充分調査しており、他の事例からみても割高ではない。本物件は自社のもので競売物件などではなく、ローン返済の期間も三〇年と説明したことはない。

114

♣本件は、結局「言った言わない」ことなので、都は、両者で直接交渉するよう勧めた。

業者売主。

♢投資用に、業者からマンションを買い、ローンについて二社から断られたが、もう一社申込みをさせられローンがおりた。一社でだめだったのだからローン解約したい。

115

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

業者売主。

♢投資用マンションを購入し、残金支払は売主提携ローンを使用する申込みをしたが、借受けができなかった。手付金及び中間金の返還を求めたが応じてくれない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

116

業者売主。

⊕新築マンションを購入し、手付金を支払った。残金については自主ローンを利用することになっていたが、担保価値不足等の理由で借入れ不能であることが判明した。ローン借入れ不可を理由とした契約の白紙解除を申し入れたが、他のノンバンク等を利用すれば決済可能であるとして一向に解約に応じてくれない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

117

業者売主。

⊕新築のマンションを購入する契約を締結したが、住宅ローンが不成立になったのに支払済みの金員を返してくれない。

♣都は、業者を聴聞し、解決を促したところ、合意書を作成し全額返還した。

118

業者売主、媒介。

⊕住宅を建設する目的で、土地の購入契約（一億一、〇〇〇万円）を締結し、手付金二〇〇万円を支払った。しかし、ローンが不成立にな

ったので、白紙解約を要求したにもかかわらず、売主業者がこれに応じない。これは、媒介業者の重要事項説明にも問題があるのではないか。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

119

業者媒介。

⊕中古のマンションを二、五八〇万円で購入する売買契約を締結し、手付金一〇〇万円を支払った。媒介業者の指定する金融機関に融資を申し込んだが、承認されないで、業者にローン特約に基づき契約解除と手付金返還を申し入れたが、応じない。

♣都は、相談者に対し、契約解除と手付金返還について業者と交渉するように指導し、併せて業者に対しても相談者の要求に応じるよう通知した。その結果によつては、業者を呼び出して、指導する予定である。

120

業者買主。

⊕自己所有の戸建住宅を二業者を買主として、九、九〇〇万円で売却する売買契約を締結し、手付金一、〇〇〇万円を受領した。しかし、買主業者が残金を支払わないので、内容証明郵便で支払を催告したところ、売買物件を仮差押えしてきた。

便で支払を催告したところ、売買物件を仮差押えしてきた。

〔業者の言い分〕ローン特約による契約解除を申し入れたことに對し、相談者が拒否したので売買物件を仮差押えする手続を取った。

♣都は、買主業者を近日中に呼び出して、事情を確認する予定。

121

業者売主。

⊕中古の戸建住宅を二、七〇〇万円で購入する売買契約を締結し、手付金三〇〇万円及び中間金二〇〇万円を支払った。その後、金融機関のローンの承諾が得られなかったため、ローン特約に基づき契約解除と支払済みの金銭の返還を申し入れたが、応じない。そこで、宅地建物取引業協会に相談に行ったところ、和解案として再度ローンの申込みをして、それでも承諾を得られないときは、業者は白紙解約に應じることになった。その後、再度ローンの承諾が得られなかったにもかかわらず、業者は白紙解約に應じない。

♣都は、売主業者を近日中に呼び出して、事情を確認する予定。

122

業者売主。

知人を居住させる目的で、マンションを四、五七〇万円で購入する売買契約を締結した。住宅金融公庫の融資額として、二〇二〇万円を予定していたが、手付金四〇〇万円を支払った段階で、当該物件が自らの居住用でないの承認されないことが判明したため、白紙解約を申し入れたが、業者は解約を拒否し、業者の子会社から四、〇〇〇万円を融資させ、契約を続行させてしまった。この融資条件では金利が高く、返済できないので、やはり白紙解約にしたい。

都は、売主業者に対し、この紛争を解決するように促した。また、相談者からの申立て書の提出を待って、事情を確認する予定。

123

業者媒介。

近い将来住宅を建設する予定で宅地を購入し、ローンを申し込んだがローンがおりないと言われた。業者に連絡したところ、業者は当方の手付放棄による解約を通告してきて手付金を没収された。また、ローン条項による白紙解約にもかかわらず、報酬を要求してき

た。

業者は、本人が正式にローン申請をしていないと主張しており、相談者も認識が薄く、業者を追求するだけの資料が整わなかった。しかし、この業者は、重要事項説明にあたり、重要事項説明を売主側媒介業者に行わせたにもかかわらず、説明もせず、かつ同席していない宅地建物取引主任者に記名押印させている。都は、文書勧告する予定。

(4) その他

124

業者売主。

近い将来住宅を建設する予定で宅地を購入したが、合意により売買契約を解除した。しかし、手付金を返還してくれない。

都は、業者を聴聞し、指示処分とした。

125

業者媒介。

隣接地二筆も地上げできる約束で土地を購入したが、約束の期日を過ぎてても地上げできないので、売買契約を解除のうえ手付金の返還を求めているが、売主は手付金の返還に応じない。

都は、業者を文書で呼び出す予定。

126

業者売主。

業者から土地を購入したが、道路位置指定をとってくれる約束を守ってくれない。契約を解除して賠償を請求したい。

都は、業者を文書で呼び出す予定。

127

業者媒介。

業者の媒介により住宅購入契約締結後、白紙解除したが、支払済みの手付金、中間金を返還してもらおう際、この業者に搾取された。

この業者は、買主名義の口座を勝手に開設し、売主に返還金を振り込ませ、これを搾取したもの。業者に返還請求しているが応じない。

この業者は、免許を取得したが、営業保証金の供託済み届けを提出していないまま業務を行った。手付金、中間金を搾取（横領）した

ものと思われる。都は、この業者を文書で呼び出す予定。

128

業者売主。

別荘地購入の契約を結び、手付金三〇三万

円を支払った。引渡し期日に登記簿上の名義人が権利証を業者に渡してくれないとのこと、登記移転、物件引渡しが可能になった。その後、債務不履行による解除通知を業者へ送付したが、手付金を返してくれない。

♣ 他人物売買、重説違反、業態を「仲介」として明示したなど問題がある。都は、業者を文書で呼び出す予定。

6 履行遅延

(1) 工事遅延

129

業者売主。

♢ 新築ワンルームマンション一棟の購入契約を締結したが、履行期限を一年一〇か月経過して、未だ建物建築工事が完了しない。早く建物を完成して引渡ししてほしい。

♣ この業者は、手付金の保全措置をしていない。他に、契約締結時期の制限違反、不当な履行遅延、重要事項の不説明に当たると思われるので、都は、業者を文書で呼び出す予定。

130

業者売主。

♢ 共同住宅を購入したが、引渡し期日になっても完成せず、完成しないまま所有権移転登記がなされた。

♣ この業者は、建築確認申請前に売買契約を締結したり、重説不備であったり、手付金の保全措置をしていなかったりして、物件未完成のまま所有権移転した他にも問題がある。都は、業者を文書で呼び出す予定。

131

業者媒介。

♢ 自己所有の土地建物を売却し、建築条件付き土地の購入契約を業者媒介で締結した。工事等の遅れによる迷惑は、一切かけないとの売主業者の約束であったが、実際は、工事の遅れにより、売却物件の引渡しが遅れ、契約解除され損害を被った。その際、媒介業者は、適切な業務を行わなかった。

♣ 都は、業者を文書で呼び出す予定。

132

業者媒介。

♢ 都市計画区域外の畑を購入する土地売買契約を締結した。重要事項説明書には、整地・土留工事についての記載がなかったが、傾斜地の土砂が他人の土地に流れては困るので、

契約に際して売主と媒介業者の連名でこれらの工事を行う旨の念書が添付されていた。しかし、期限が到来しても工事が履行されない。

♣ 媒介業者と売主との間で工事費用の分担率に関する争いがあるようである。都は、媒介業者に対し、この紛争を解決するように促した。

133

業者売主、媒介。

♢ 新築の戸建住宅を五、〇〇〇万円で購入する売買契約を締結し、契約代金全額を支払い、引渡しを受けた。その翌日引越をしたところ、まだ建物が未完成であり、使用できない状態であった。契約を解除して、支払済みの金銭を全額返還してほしい。

♣ 都は、売主業者及び媒介業者を近日中に呼び出して、事情を確認する予定。

(2) 登記・引渡し遅延

134

業者媒介。

♢ 業者の担当者から、賃貸人付マンションを税金対策の名目で勧められ契約した。その際全額ローンを借りるため申込書類を提出した。業者から連絡がなかったが、引渡し日が過

ぎていたので当然に自分のものになったと思
い、賃料の振込確認をしたら未入金だった。
ローン会社に確認したら、ローン不成立と言

われた。業者は何の連絡もしてこない。この
契約をどのようにしたら良いのか。

♣都は、業者に電話で確認したところ、業者
の担当者は退社しており、契約について全く
知らないと言う。担当者が勝手にやったこと
だが、相談者と話し合うと回答した。

135

業者売主。

♣業者より土地を購入したが、物件の引渡し、
登記のめどがたたない。

契約の履行か解除を求める。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

136

業者売主。

♣熱海の共有性リゾートマンション会員権を
購入し、契約代金四〇〇万円を一括で支払っ
たが、登記、引渡しがなされない。履行しな
ければ、契約を解除して支払済み金員を返還
してほしい。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

137

業者売主。

♣平成三年六月に今まで勤務していた会社を
退職する予定で、退職後すぐ住むつもりのマ
ンションを購入した。しかし、当初予定され
ていた入居日（五月末日）が、九月末日に延
期になる通知をもらったが、それでは当初の
目的が達せられないので解約を申し入れた。
しかし、業者は聞き入れず、手付金一三〇万
円も返金されない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

138

業者売主。

♣市街化調整区域の田畑の購入契約を結んだ
が、契約日から半年過ぎても引渡しがない。
業者は、地目が畑で農地転用の許可が得られ
ないと言っている。手付金八〇〇万円と利息
分一〇〇万円を支払うと言うが納得できない。
♣相談者に対し、再度業者と話し合い、その
際都庁へ相談したことを言うように指導した。
後日、相談者から連絡があり、手付金八〇
〇万円の返還と違約金四〇〇万円の支払で和
解したとのことである。

139

業者売主。

♣業者からマンションを購入し、残金全額を
支払ったにもかかわらず、所有権移転登記を
してくれない。誠意がないので契約を解除し
たい。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

140

業者売主。

♣売主業者と土地売買契約（契約代金一、七五
〇万円）及び建物建築請負契約（契約代金一、
四五〇万円）を締結した。決済・引渡期日が
到来しても業者が土地に付いている抵当権を
抹消できないので、一、四〇〇万円だけ支払っ
た。その後、工事が完了していないが、引渡
しを受けて入居した。最終決済と所有権移転
登記の手續が度々延期され、登記なしの状態
で居住している。不安である。

♣登記簿謄本を確認すると乙区欄に抵当権等
が多数設定されているばかりでなく、甲区欄
には、本件契約後に第三者への売買予約の仮
登記が設定されている。売主業者には、不正不
当な履行遅延だけでなく、二重売買（不正不
行為）の疑いがある。都は、相談者に対し、

まず、法律相談に行くこと及び宅地建物取引業協会に行き保全措置を取るよう指示した。そして、それでも進展がない場合は、申立書を提出するように指導した。

141

業者売主。

⊕未線引区域内の宅地を六五〇万円で購入する売買契約を締結し、契約代金六五〇万円を支払った。しかし、四か月経過しても登記移転及び引渡しをしてくれない。

♣都は、売主業者を近日中に呼び出して、事情を確認する予定。

(3) 代金支払遅延

142

業者媒介。

⊕自宅を売却して、居住用物件と賃貸用物件の二物件を購入した。既に各物件とも引き渡し完了し代金決済も終えているが、買換えによる差金六、〇八八万八、〇〇〇円を媒介業者が預かったまま、いまだに渡してくれない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

143

業者買主。

⊕軽井沢の土地を業者へ一億八、五〇〇万円ですったところ、残金五、三〇〇万円未払いのまま所有権移転登記された。残金を清算してほしい。

♣都は、この業者に申立書を提出させたうえ、文書で呼び出す予定。

なお、相談者は、全日協会に保証金の差押えの申立てをしているが、その時の感触では支払能力がない模様。

144

業者買主。

⊕妻名義の戸建住宅を業者へ一億三、五〇〇万円で売却し、手付金一、五〇〇万円を受領した時点で、所有権移転登記に必要な書類を全部渡した。

平成三年五月一日付けで買主業者へ所有権移転登記がなされた。残金一億二、〇〇〇万円の支払は、約定期日平成三年五月三十一日を過ぎて一〇月になっても履行されない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

145

業者買主。

⊕買換えて、自己所有の戸建住宅を一億九、〇〇〇万円でする売却契約を締結し、手付

金三〇〇万円を受領した。しかし、買主業者は残金の決済ができず、一度支払期限を延ばしたにもかかわらず、未だに支払われない。

♣都は、買主業者を近日中に呼び出し、事情を確認する予定。

146

業者買主。

⊕業者に自己所有の土地を一、一六六万円で売却する売買契約を締結した。所有権移転登記を完了したにもかかわらず、残金二七万円が支払われない。

♣この契約書には、金銭の支払時期が記載されていない。都が、買主業者に支払をしなければ処分する旨を伝えると相談者の口座に残金を送金したとの返事があった。

147

業者買主。

⊕自己所有の土地（宅地）を業者に九六八万円で売却する売買契約を締結し、手付金一〇〇万円を受領した。しかし、支払期限をすぎても残金が支払われない。

♣都は、相談者に対し、買主業者と再度交渉するように指導した。また、業者に対しても残金を支払って紛争を解決するように指導した。