

148

業者買主。

⊕自己所有のマンションを業者に六、五〇〇万円で売却する売買契約を締結し、手付金一〇万円及び中間金三〇〇万円を受領した。しかし、一度、支払期限を延期したにもかかわらず、残金が支払われない。

♣都は、買主業者を近日中に呼び出し、事情を確認する予定。

149

業者買主。

⊕自己所有の土地(山林)、マンション、店舗を合計一億五、〇〇〇万円で業者に売却することとし、五〇〇万円を受領した。三物件とも売買契約書が交付されておらず、残金も支払われない。

♣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。

150

業者売主。

⊕旅館を一億六、〇〇〇万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。その後、予定していたローンが承認され

なかったため、業者に対し、白紙解除を申し入れたところ、業者がこれを認めず、訴訟に進展した。そして、ローン不成立による白紙解除が判決により認められたが、業者が支払

済みの金銭を返還しない。

♣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。

(4) その他

151

業者売主。

⊕売主指定の金融機関から借り受け、代金を支払う条件でマンションを購入する契約を締結した。約定に従い、指定期日に書類を提出したが、業者は何も手続をせず、その責任を買主に押しつけてきた。さらに、部屋の一部手直しを理由に違約金(二〇%)の請求を受けている。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

152

業者売主。

⊕中古のマンションの購入契約(六、一六八万五、〇〇〇円)を締結し、その際に手付金一〇万円及び中間金三五〇万円の計三六〇万円を支払い、残金五、八〇八万五、〇〇〇円に対し、

六、七〇〇万円の銀行ローン(オーバーローン)を組んだ。この差額八九一万五、〇〇〇円から登記等の諸経費を引いた残りの金員の返還を要求する。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

153

業者買主。

⊕自己所有の戸建住宅を三、〇〇〇万円で業者に売却した。固定資産税は全納しているのに、売買契約書に記載されているとおり引渡し日以降分の支払を業者に請求したが、支払われない。

♣売買契約書を確認すると、引渡し日以降の固定資産税については買主業者に支払義務がある。都が業者に対し、売主に支払うよう指示したところ、業者も支払義務を認めたが、その後も支払がなされない。都は、相談者からの申立書等待って、買主業者を文書にて呼び出す予定。

154

業者媒介。

⊕アパート経営の目的で、賃貸アパートを五、五〇〇万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四八〇万円を支払

った。残金四、九八〇万円については、一、一五〇〇万円を銀行ローンで、二、四二〇万円は媒介業者に買い取ってもらうことにより賄うことになっていった。しかし、業者は履行期が到来しても買い取ってくれない。媒介業者に支払期限の延長と手持ち物件の買取りを早急に行ってほしい。

〔業者の言い分〕本契約については、支払期限を延長することについて売主の承諾も取っており、完全に決済・引渡しまで責任をもって行う。現在、資金繰りの都合で買取りが困難な状態にあるが、早急に対処するつもりです。

♣都は、媒介業者に対し、早急に紛争を解決するように促した。

155

業者売主。

♣投資目的で、スポーツクラブ会員権四、〇〇〇口のうち三〇〇口に相当する持分を九〇〇万円で購入する売買契約を締結し、手付金四十五万円を支払った。この持分は賃貸し、その賃料の一定額を売主業者が保証する約定であったが、業者がこれを履行しない。

♣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 瑕疵補修等

156

業者売主。

♣業者から福岡市の戸建住宅を購入したが、建物の雨漏りと空調設備の故障があり、これらの補修に应ぜず瑕疵の責任を取ろうとしないので損害賠償を求めたい。

♣都は、再三この業者に電話連絡をするが進展なし。

157

業者売主。

♣戸建住宅を購入したところ、道路と人工地盤の土地との間の工事が完全でなかったため、土が崩れ一部穴があいた。売主業者に補修を要求しているが応じない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

158

業者売主。

♣新築の戸建住宅を購入したが、雨漏りがするので売主業者に修理を依頼した。再三修理してくれるが、完全に直してくれない。

♣業者は、修理を書面で約束しているながら完

全に履行しない。都は、この業者を文書で呼び出す予定。

159

業者売主。

♣新築の戸建住宅を購入したが雨漏りがひどく、業者は修理して直らなかったら買い取ると言った。修理してもらったが直らなかった。ので、買い取ってもらおうと業者に再三電話をしているが、連絡が取れず困っている。業者に買い取るよう指導してほしい。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

160

業者売主。

♣昭和六二年七月分譲の新築マンションを購入した。屋上屋根部防水面の凹凸及び排水不良について、業者に補修を依頼したが、雨漏りしなければ補修の必要なしといって応じない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

161

業者売主。

♣新築マンションを業者から購入したが、一年六か月くらいして、雨漏り、排水管の施行

不備により溜まり水ができる。再三修理の催告をしているが、売主業者は、何ら対応しようとしていない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

162

業者売主。

♣新築マンションを購入し引渡しをうけたが、契約した部屋が二〇二号室だったのに、カギは、二〇三号室であった。また、水道が出なかったために、何度となく業者へ連絡するが、なかなか対応してくれない。

♣都は、業者を呼び出した。業者は、すぐに調査して工事にとりかかること及び部屋番号のプレートは取り替えることを回答した。

163

業者売主。

♣戸建住宅を購入した。入居して約一年後、二か所でひどい雨漏りがするので、売主業者に補修するように請求したが、履行されない。♣都は、物件に瑕疵があるので、業者にに対し、早急に補修するように勧告した。一週間以内に履行されないときは、相談者から申立書及び現場写真を提出してもらい、売主業者を呼び出す予定。

8 その他

164

業者媒介、代理。

♣業者の媒介で新築の借地権付戸建住宅を購入（二億六、七〇〇万円）したが、いいかげんな契約書を作成され住宅金融公庫融資が受けられなかった。したがって、媒介手数料の三%を支払うつもりはない。

♣都は、媒介業者及び代理業者を文書で呼び出す予定。

165

業者売主。

♣財産保有の目的で、市街化区域内の宅地（他人物）を一億八、〇〇〇万円で購入するという架空の売買契約を締結する話を業者が持ちかけ、手付金等を詐取しようとした。

♣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。

166

業者媒介。

♣工場用敷地の購入契約（五億四、四六二万円）を締結した。契約締結二か月後に、山口

組系の会社が媒介業者になることを強要し、契約書を差し換えられた。重要事項説明書を交付されていないし、売主も山口組系の暴力団であり、代金を支払ったのに登記をしてくれない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

二 媒介契約に関するもの

1 媒介契約の不存在

167

業者媒介。

♣業者にマンション売上の媒介を依頼をしたところ、知らぬ間にこの業者が賃貸人となつて、第三者と賃貸借契約をした。本来、賃貸依頼していかないのだから不可解である。

♣都は、申立書の提出を待つて調査する予定。

168

業者媒介。

♣借地権付建物（住宅）の登記名義人（相談者の親戚）と真の所有者（相談者の父）との間で所有権持分を確定するために話し合いをしている最中に、突然、買主業者及び媒介業者

が現れ、登記名義人との間で売買契約を締結し、所有権移転登記をして根抵当権を設定してしまった。

♣媒介業者には、契約書面不交付及び過当報酬の業法違反がある。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。

169

業者の取引態様不明。

♢相続人間で相続に関する協議をしていたが、亡くなった先代の知人である業者が介入し、媒介を依頼していないにもかかわらず、媒介報酬を請求している。

♣都は、この業者を近日中に呼び出し、事情を確認する予定である。

170

業者の取引態様不明。

♢業者の媒介により、土地を一億一、〇〇〇万円で購入する売買契約を締結した。この契約の交渉過程で、媒介業者の担当者が別の業者に移ったが、契約時に媒介報酬の半金として一八〇万円をこの担当者に支払い、元付業者の領収書を受け取った。契約代金全額を支払い、引渡しを受けた後、担当者の移転先の業者にも媒介報酬の半金として同額を請求され

た。媒介を依頼していないのに報酬を請求されるのは、納得できない。

♣担当者の移転先である業者は、媒介契約及び媒介行為が存在していないにもかかわらず、報酬を請求している。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。

171

業者媒介。

♢賃貸用マンションの売却の媒介を業者に依頼していたが、この業者がこのマンションに賃借人を入居させてしまった。また、預かった礼金、敷金等を以前に売却の媒介を依頼した別の業者（廃業済み）に渡してしまったので、手元に入らない。

♣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。

172

業者媒介。

♢自宅の南側に隣接する土地を五、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った。この契約は、個人間で成立させようとしていたにもかかわらず、業者が介入してきたものである。同日中に売買契約、専任媒介契約の順で締結させられた。個人間取

引をさせなかったのは、業者の横暴である。

〔業者の言い分〕当該土地の売主（所有者）から専任媒介を依頼され、買換えも委ねられていた。また、所有者の離婚に伴う紛争解決のため、相談者（買主）に対しても仲介に入ることを希望したものである。結果的に、相談者も専任媒介に同意し、自宅に隣接する土地を取得できたが報酬の支払に至って紛争が生じてしまいました。

♣この業者は、売買契約締結後に重要事項説明書を交付しているが、当該土地が隣接する物件であることから、相談者は売主の事情をよく知っていたものと思われる。都は、相談者及び業者に対し、当事者間で解決するように指導した。

2 超過報酬請求等

173

業者媒介。

♢戸建住宅を二億七、〇〇〇万円で購入する売買契約を締結し、手付金一〇万円を支払った。四日後に契約解除を申し入れると媒介報酬を請求された。

♣本件は、売買契約書に売主の署名捺印がな

い。業者は相談者に対し、売主の委任を受けていると説明したそうだが、契約書の文面は、そのような内容になっていない。つまり、媒介業者は売買契約が成立する以前に手付金を受領し、媒介報酬を請求した疑いがある。都は、相談者に対し、内容証明郵便で手付金の返還を請求し、それでも返還されなければ、再度来庁するように指導した。

174

業者の取引態様不明。

⊕工場用地として土地を二六億二、四〇〇万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。業者に宅建業法に基づく媒介報酬として四、八五九万円を請求されているが、当方は物件の紹介料として三〇〇万円を支払うことで解決したい。双方の見解が折り合わないのので、この業者を指導してほしい。

♣この業者は、媒介契約書・重要事項説明書を交付していない。都は、近日中にこの業者を呼び出して、事情を確認する予定。

175

業者媒介。

⊕買換えて、自己所有の宅地を一億三、二四〇

万円で売却し、別の宅地を八、七五七万円で購入した。業者に「売り」、「買い」双方の媒介報酬として、一、〇〇〇万円を請求され、前金で徴収されてしまった。

♣業者の媒介報酬は、(二億三、二四〇万円＋八、七五七万円)×三%＋二万円＝六七一九、一〇〇円が限度額である。都は、この業者を近日中に呼び出し、事情を確認する予定。

176

業者売主、業者媒介。

⊕自宅を建築する目的で、国土法、農地転用許可を条件として、土地を一、二四〇万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(このうち手付金は一〇〇万円)。その際、業者から媒介報酬、建築工事請負紹介料、消費税として一五七万八、八〇〇円を徴収された。正規の媒介報酬は、四三万二、〇〇〇円であり、納得できない。

♣当該土地は造成中であり、手付金の額は売買代金の五%を超えているにもかかわらず、売主業者は保全措置を講じていない。ただし、売主業者は、神奈川県知事免許業者であるため、都の指導は、主に業法四七条二号「不当に高額な報酬を要求する行為」に対するものとなった。

売主業者が建築工事請負紹介料を相談者に返還することで当事者間の合意が成立した。

177

業者の取引態様不明。

⊕業者が実際に媒介業務を行っていないにもかかわらず、売買価格の三%十六万円の媒介報酬を請求してきた。

♣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。

178

業者媒介。

⊕業者の媒介で、店舗付アパートを購入したが、支払義務のない報酬を誤って業者に支払った。返還請求をしているが業者はこれに応じてくれない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

179

業者媒介。

⊕譲渡所得税の事業用資産買換え特例を利用するのを前提に、自己所有物件の売却依頼をした。購入物件の契約は締結したが、業者は自己所有物件の売却努力をしてくれない。また、売主側業者は、国土法の規制のため売主

から手数料をもらえないとのことで、売主の支払うべき手数料を支払ってくれないかと頼まれ、合わせて六%の手数料を支払ってしま

♣業者から土地の購入をしたが、売主が途中で変わったとして取引態様が不明確である。その他全般に業者の対応がおかしいので契約をやめたい。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

180

業者媒介。

業者代理。

♣代金八〇〇万円で土地を売却したところ、媒介業者から報酬として七〇万円請求され支払った。法定上限額は三〇万円であるはずであり、超過分を返還するように指導してほしい。

♣マンションの売り代理を業者に委任し成約したが、事情がありこの契約を白紙解除して当方が手付金を返還して処理した。ところが、この業者は、買主から受領した手付金三二〇万円を報酬だと称して当方へ渡さない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

181

業者媒介。

業者代理。

♣媒介業者二社の仲介で、土地を二回売却したが、手数料が両者併せて三%+六万円を越えている。

♣業者にマンションの売り代理を依頼して、報酬を契約代金一、九〇〇万円の六%+二万円を支払った。ところが、この件は仕切り売買（一、七〇〇万円）であると、この業者が主張して、その差額七四万円を広告料として請求されている。業者の請求は不当である。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

♣受領報酬額の超過であるので、都は業者を文書で呼び出す予定。

3 その他

182

業者の取引態様不明。

185

業者媒介。

♣自己所有の戸建住宅を六、九〇〇万円で売却する売買契約を締結し、手付金六九〇万円を受領した。しかし、特に解除原因がないにもかかわらず、買主から手付金を返還し、契約を解除するように要求された。その間、媒介業者は、買主に対する適切な対応を怠った。♣媒介業者には、信義誠実義務及び不当な履行遅延等に抵触する疑いがある。都は、近期中に媒介業者を呼び出して、事情を確認する予定。

186

業者媒介。

♣業者の媒介により、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。買主業者が残金を支払わないにもかかわらず、媒介業者は手続、相談等の協力を何もしないので、行政指導をしてほしい。

♣媒介業者には、媒介契約書、重要事項説明書を交付していないうえ、国土利用計画法の届出に関して当事者間で裏金の受渡しをする約定に立ち会ったが、何も注意しなかったと

いう問題点がある。都は、媒介業者を近日中に呼び出し、事情を確認する予定。

187

業者媒介。

⊕業者の媒介により、隣地の所有者が土地を売却した。この地主は従前から当方の土地に一五cmほど越境していたため、この業者のあっせんに関係者全員の立会いの下、境界を確定することになっていた。しかし、この業者は、境界確定の手続きを経ないで、媒介業務を進め、当方の土地を含めたまま売買契約を締結させてしまった。媒介業者を指導してほしい。

♣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。

188

業者媒介。

⊕一年前に、投資目的で、中古マンションを四、〇七〇万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。媒介業者は、①オーバーローンで手持金が作れる、②節税対策として適している、③一年後に必ず転売する等の説明をしたが、これらについて全く実現されていない。また、売買契約と同時に媒介

業者を売主とする賃貸借契約を締結したが、賃料の支払が遅延している。

♣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った疑いがある。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。

189

業者媒介。

⊕新築の戸建住宅を購入する目的で、業者の媒介で売買契約に先立つ協定書を売主との間で作成した。その際、預り金として二四〇万円を売主に支払い、媒介業者に報酬として一〇〇万円支払った。その後、契約締結がなされず、売主から預り金二四〇万円の返還は受けたが、媒介業者は支払った報酬を返還してくれない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

190

業者媒介。

⊕自宅の売却を媒介業者に専任媒介で依頼し、更新しないまま日時が経過し、媒介の打ち切りを申し入れた。ところが、業者は当方の一方的解約であるとして、広告宣伝費用、原図作成費用として六三万三、五〇〇円の支払請

求をされている。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

191

業者媒介。

⊕合意により売買契約を解除し、業者報酬（一〇〇万円）も返還するという約束であったが、返還されない。

♣都は、業者を聴聞し、指示処分とした。

三 賃 貸

1 預り金等の返還

192

業者媒介。

⊕事務所を賃借するにあたり、適当な物件があったので業者に申込みをして、預り金を支払った。その後キャンセルしたら、家主が承諾し空室になったことを理由に、預り金を返してくれない。業者の媒介業務の手順が曖昧である。

♣都は、業者を文書で呼び出したところ、重要事項説明書を交付しなかったことについては反省しており、問題解決のため金銭的負担

をして和解し、申立者から取下書が出された。

193

業者媒介。

Ⓐ店舗の賃貸借と造作譲渡の媒介を依頼し、重要事項説明を受け申込証拠金として一二〇万円を支払った。契約前日、店舗として条件が悪いことが判り、一二〇万円の返還を求めたが、「和解書」を書かされて一二〇万円を手付流れということで没収された。

♣都は、業者に対し、この件は造作譲渡と賃貸借が不可分一体のもので、賃貸借契約とみなされるので一二〇万円は申込証拠金と解され、和解書を作成しこれを没収するのは不当である旨を指導した。

その後業者は、申立者に対し一二〇万円を返還した。

194

業者媒介。

Ⓐ店舗の賃貸借について、風俗営業許可を条件として、手付金五〇万円を支払った。所轄の警察へ確認したところ、許可がとれないことが判明し五〇万円の返還を求めたが、応じない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

195

業者媒介。

Ⓐアパートの賃貸借で、契約が成立していないにもかかわらず、成立したとして全額六〇万六、〇〇〇円支払わされたが、返還してくれない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

196

業者媒介。

Ⓐマンション賃貸の申込みをして重要事項説明を受け、業者のすすめるローンで四〇万円を借りて支払った。ところがこの物件は、すでに借主が決まっていた断られたので四〇万円の返還を求めたが応じない。

♣都は、相談者に業者と交渉するよう指導。

相談者が業者と交渉し、分割で返金すると言っているが不安である。業者を文書で呼び出す予定。

197

業者媒介。

Ⓐ気に入った賃貸物件があったので、審査してもらったことにしたら、業者に、この物件は全額を手付金として支払わなければ審査でき

ないと言われ支払った。一〇日程経ってから

審査がだめであったことを聞き、手付金は別の物件がいくつあるの、そちらへ充当した方が良いといわれた。その後いくつか物件を見たが、気に入ったものがないので全額返金を要求しているが応じない。

♣対応未定。

198

業者媒介。

Ⓐ専任の取引主任者でない業者の従業員からアパート賃貸の重要事項説明を受け、預り金を支払った。その後、貸主の都合で契約を一か月待ってくれとのこと待ったが、業者は対応してくれないので、預り金の返還を求めたが応じない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

199

業者媒介。

Ⓐアパートの賃貸を業者に申し込んだところ、見に行く間に部屋が無くなるから、早く手付金と言われ九万円を支払い、翌日四〇万、九〇〇円を支払った。ところがその部屋は、入居者があつたので、支払った金員の返還を求めたが応じない。

♣この業者については、他にも申立てが五件もあり、都は、文書で呼び出す予定。

200

業者媒介。

♣アパートの賃借を業者に依頼して申込金八万円を支払ったが、契約を断ったのに返金してくれない。

♣都は、業者に電話して、明らかに返すべき金である旨を指摘したら、返金することになった。

201

業者媒介。

♣アパートの賃借で物件を下見した時点で、預り金六万七、〇〇〇円を支払い、翌日業者から残金について、貸主の心証を良くするため支払った方が良いと言われ不信ではあったが三万七、〇〇〇円を支払った。一週間後、業者から入居審査に落ちた旨の連絡があり、業者に全額返金するよう求めたが応じない。

なお、この業者は客付業者で、後日元付業者に行きこの物件を調べたところ、下見した時点ですでに入居者が決定しており、物件はなかった。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

202

業者媒介。

♣マンションの賃借で、業者がすぐに金を払わないと物件を押さえられないと言うので、物件を見ないで預り金一一万三、〇〇〇円を支払った。翌日、両親の承諾が得られないので契約を断念する旨を業者に伝えたところ、貸主に金員が渡ったとして、返還にに応じてくれない。

♣都は、業者に電話で指導したところ、貸主に既に金員が渡ってしまったが、交渉して返還に応じるとのことであった。

203

業者媒介。

♣未完成のアパートの賃借を希望して、物件の案内を受けず、重要事項説明もない時点で預り金として家賃一か月分を支払った。その後現地案内を受け、説明を聞いたところ、空き地となっている南側に、もう一棟アパートが建設予定とのことで、契約をやめたいと伝えた。しかし業者は、既に契約は成立したとして預り金を返してくれない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

204

業者媒介。

♣アパートの賃借で、業者に物件を案内されたが、外側からこの部屋だと言われた。一か月分の家賃として七万三、〇〇〇円を支払うように言われたが、持ち合わせがなく、五万円支払った。二日後やめると言ったら、返金できないと言われた。

♣都は、業者に電話で指導したところ、直ちに返金すると答えた。相談者から返金された旨連絡が入った。しかし、都が指導しなければ返金しないものと思われ、業者に対し、口頭で厳重に注意した。

205

業者媒介。

♣アパートの賃借で、契約に必要な金額として八一万円支払ったが、その金を業者の従業員が持ち逃げした。業者に対し返還請求をしているが履行しない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

206

業者媒介。

♣アパートを借りようとして、業者に物件紹

介の依頼をしたところ、金員を入れないと紹介できないと言われ、三万円預けた。重要事項説明書と図面をもらって、物件を見に行ったところ、広告には駅から徒歩一〇分となっていたが、実際には二〇分かかるのでキャンセルの電話をしたが、金員は返せないと言われた。

♣都は、業者に電話で物件を紹介するのに、先に金銭を請求することを嚴重に注意した。業者から返金する旨の回答があった。

207

業者媒介。

♣アパートを借りるため、情報誌を見て業者を訪ねたら、その物件は入居済みで、他の物件を勧められた。その時は良いと思ったが、勤め先が遠いので三日後に断ったところ、契約が成立しているから預り金は返金できないと言われた。

♣都は、業者に電話で指導した。最初、業者は重要事項説明書、契約書の交付もなしに、契約が成立したとして、返金しないと言いつつたが、業法違反により指導する旨を伝えたところ、返金すると回答した。

208

業者媒介。

♣アパートを借りようと、業者の店頭で物件を紹介された。気に入ったので、借りたい旨を申し出たところ、いくらでも良いから金員を支払うように言われ、三万円を預けた。翌日断ったところ、業者から手付金の不足金九万七千円を元付業者が請求しているので、支払うよう催告を受けた。

♣都は、業者に電話で指導したところ、預り金を返還すると回答した。

209

業者媒介。

♣アパートを借りようと、業者の店頭へ行ったところ、気に入った物件があったので、案内を頼んだが、先に金を払わなければ部屋を見せないと言う。やむを得ず一万円を支払い、翌日更に五万一、〇〇〇円を支払ったが、結局案内してくれないので、やめたいと言ったところ、返金は、手付金になったとして、応じてくれない。

♣都は、業者に電話して解決を促した。

210

業者媒介。

♣アパートの賃借について、業者に申込金として五万円支払った。キャンセルして全額返金してもらおう約束が、何度催促しても応じない。

♣都は、業者に電話で解決を促した。

211

業者媒介。

♣マンションを借りるため、業者に申込金を支払ったが、親の承諾が得られないので契約を断ると、金員は返さないと言われた。

♣都は、業者に電話で指導したところ、全額返金された。

212

業者媒介。

♣アパートの賃借について、業者の社員から物件を紹介されたが、家賃の一月分を支払わなければ、案内図を渡さないと言われ、七万円を支払った。物件を一人で見に行ったが、気に入らなかったのですぐに断ったが、七万円は手付金だから返金できないと言われた。

♣都は、業者に電話で指導したところ、全額

返金された。

213

業者媒介。

⊕未完成の賃貸マンションを二月二日に申し込み、家賃一か月分七万五、〇〇〇円を支払った。二月末日に完成することだったが、三月一五日になると連絡があった。

しかし、別の物件が見つかったので三月二日に断ると、期間が一月過ぎていて、四五件の申込みを断っているし、看板もはずして損害を被っているので、返金できないと言われた。

♣都は、業者に電話で指導したが、返金しなければ文書で呼び出す予定。

214

業者媒介。

⊕マンションを借りるため、媒介業者に預り金として、家賃の一月分を支払った。その後管理について、媒介業者の説明と、管理会社の説明が食い違っているため、契約締結前にキャンセルした。預り金は、管理会社に渡った様子であり、管理会社は返金できないと言っているが、納得できない。

♣対応未定。

215

業者媒介。

⊕マンションの賃借で、家賃の一月分を業者に預り金として支払った。二日後に、都合でキャンセルしたが、返金できないと言われた。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

216

業者媒介。

⊕業者に賃貸マンションの媒介を依頼したところ、手付充当金として一万円要求され支払った。三日後に紹介された部屋を断ったところ、管理会社に八、四〇〇円を振り込むよう指示されて振り込んだ。何故これらを支払わねばならなかったのか納得できない。

♣都は、業者に電話で指導し、業者が全額返金することで解決した。

217

業者媒介。

⊕業者に賃貸アパートを紹介してもらい、預り金七万五、〇〇〇円を手渡した。当日の午前中には、この金銭は手付金とされたが、内見もしていないので、申込みを取り消し、支払

済みの金銭を返還してほしい。

♣都は、業者に対し、受領済みの金銭を返還し、紛争を解決するように促した。

218

業者媒介。

⊕ラーメン屋を開業するつもりで、業者に貸店舗を紹介してもらい、預り金一〇〇万円を支払った。その後、この店舗で三カ月前に発生した火災により焼死者が出たという話を聞いたので、借りる意欲を失い、業者に契約を取り止めると伝え、預り金の返還を申し入れた。業者は、返還すると言っていたにもかかわらず、支払期限が到来しても「弁護士に任せてある。」といって返還しない。

♣都は、媒介業者に対し、この紛争を解決するように促した。

219

業者媒介。

⊕業者に賃貸アパートを紹介され、預り金として三万円を支払った。交渉期間内に契約しない旨を連絡したが、「受領済みの金銭は、貸主に手付金として渡してしまったので返還できない。」と言われた。また、担当者の態度も悪いので、行政指導してほしい。

♣都は、媒介業者に対し、この紛争を解決するように促した。業者は、受領済みの金銭を全額返還した。

220

業者媒介。

Ⓐ店舗を賃借するため、業者に手付金一〇〇万円、申込金五〇万円を支払った。その後、都合により契約を取り止めることとし、支払済みの金銭の返還を求めたが、応じない。重要事項説明書は他から融資を受けるために自宅に届けてもらったが、重要事項説明は受けていないし、契約は成立していない。

♣都は、媒介業者に連絡がとれないので、相談者に対し、東京都宅建物取引業協会に苦情を申し立てるよう指導した。

2 不当な契約勧誘

221

業者媒介。

Ⓐ社員の居住用にマンションの賃貸借契約を締結した。物件に案内された時の説明では、新しい部屋同然にすることであったが、引渡しを受けたら、壁紙のはがれ、じゅうた

んの汚れ等、ひどい状態であった。また、この業者は、重要事項説明もしていない。

222

業者媒介。

Ⓐ「貸事務所・倉庫」との広告を信じて賃貸借契約を締結した。入居作業を始めたところ、貸主から倉庫としての使用は断ると言われ、他の物件へ変更した。この結果生じた損害を補償するよう業者に求めたが応じない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

223

業者媒介。

Ⓐ賃貸マンションを借りようと業者に媒介を依頼したところ、二件の物件を紹介され、一件当たり保証金五、〇〇〇円、手付金五万円づつ業者に支払った。ところが、物件を確認した二件とも既に他の借主が契約済みであった。業者に対する不安を覚え、保証金、手付金の返還を申し入れたが、返還されない。

〔業者の言い分〕紹介した物件が既に契約済みとは知らなかった。相談者に対し、他の物件を紹介するために、受領済みの金銭を保管していた。

♣本件は、おとり広告の疑いがある。都は、受領済みの金銭を返還するように業者を指導したところ業者は、その日のうちに受領済みの金銭を全額返還した。

3 無断転貸

224

業者媒介。

Ⓐ業者の媒介によりマンションの賃貸借契約を締結し入居したが、この部屋は家主に無断で転貸借したものであった。これが発覚し、退去することになったが、この媒介をした業者が経費を負担する約束をしたが履行しない。

♣都は、業者に電話で解決を促した。

4 重要事項説明の誤り

225

業者媒介。

Ⓐマンションの一室を賃借するため、業者に媒介を依頼した。業者の紹介する物件を二、三分内見し、気に入ったので、賃貸借契約を締結し、手付金等の必要経費全額を支払っ

た。翌々日鍵を受け取り、部屋に入ってみると、業者の説明と異なり、クリーニングが済んでおらず、カーペット、壁紙等が汚れていた。内見したのは夜間であり、時間も短かった。気がつかなかった。また、その時はじめて退去時にクリーニング代一〇万円を支払わなければならないことが分かった。

〔業者の言い分〕相談者については、きちんと現地案内をしており、当方に落度はありません。

♣媒介業者は、退去時に支払うクリーニング代について説明しておらず、契約書面の交付前に契約代金全額を受け取っている。この業者には、過去に多くの苦情がよせられているにもかかわらず、業務遂行の仕方が全く改善されていないので、都は、この紛争を解決するために善処するように指導した。

媒介業者は業法三七条の「書面の交付」をしていないが、相談者も現実に鍵を受け取っており、賃借権が発生しているようなので、貸主への手付放棄で契約を解除し、業者は、媒介報酬を全額返還した。

226

業者代理。

♣マンションの賃貸借契約をして、業者立会

いでじゅうたんの色をベージュとしたが、ピンク色にされてしまった。そのため自費で取り替えたので、思わぬ出費となった。

また、重要事項の説明がなく、礼金二か月のところ二・五か月支払われた。

♣都は、業者を呼び出し、重要事項説明不備及び契約書に礼金の記載がないことなど、全体に業法の理解が不十分と思われるので、口頭注意した。

227

業者媒介。

♣事務所を賃借する契約を締結したが、入居日現在、水道、ガスが使用できず、トイレも利用できない。そこで契約の解除と支払済みの金員の返還を要求し、重要事項を説明しなかったことを取り締まってほしい。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

228

業者媒介。

♣アパートの賃借について、居住者がいたので内見しないまま入居した。五帖相当のダイニングキッチンとの説明だったが、実際は三帖程度の広さであった。契約を解除し立ち退いたが、業者は、金員は家主に渡してあり、

支払い金の一部は返金できないと言っている。業者のミスでこうなったのだから、全額返してほしい。

♣都は、業者に電話で指導した結果、全額返金された。

229

業者媒介。

♣業者の媒介により、業務用倉庫を賃借する賃貸借契約を締結し、権利金、賃料、媒介報酬の合計九四五万二、〇〇〇円を支払った。この契約には四台分の駐車上を確保するという条件が付帯されているが、契約後三か月を経過しても履行されず、また、下水道、ガス等に関する説明も極めて不十分であった。

♣媒介業者は、「重要事項説明」、「重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為」に抵触する疑いがあり、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。

230

業者媒介。

♣業者の媒介で店舗を賃借した。ところが、後日、この建物は都市計画道路（決定済み）上にあることが判明した。媒介業者は、重要

事項説明の際、この事実を隠して賃貸借契約を締結させた。将来、様々な損害を被るおそれがあるので、この業者を処分してほしい。

〔業者の言い分〕業法三五条一項二号に基づく施行令三条の説明義務は、都市計画法五三条一項の宅地の使用を制限する規定であり、「宅地に係る規定」である。したがって、本件は、説明義務はない。

♣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。

231

業者媒介。

♣業者の媒介により、賃貸マンションを賃借りする賃貸借契約を締結し、五〇万二、九一七円を支払い、入居した。しかし、物件の現況が重要事項説明の内容とは著しく異なっている（洗濯機の置き場、近隣の騒音等）。業者に苦情を言ったところ、業者は貸主とグルになつて、立退きを迫ってきた。

♣媒介業者に業法上の問題点が多少あるものの、現状では相談の内容が法律相談の性格を持つものである。都は、法律相談を実施している場所を紹介し、また、簡易裁判所に申立てをするように指導した。

232

業者媒介。

♣業者の媒介により、賃貸アパートを賃借りする賃貸借契約を締結し、礼金二〇万円、敷金一六万円を支払った。しかし、重要事項説明の際、いくつか不実のことを告げられ不測の損害を被った。

♣都は、媒介業者を近日中に呼び出し、事情を確認する予定。

233

業者媒介。

♣マンションを賃借りするため、業者に媒介を依頼した。業者の店頭で、取引主任者に月額賃料は表示価格の一〇%引き（二九万二、〇〇〇円）、駐車場料金は四万円と説明され、契約意思を固め、申込書を業者に送付した。しかし、その後、業者から送付された賃貸借契約書と明細書を見ると、月額賃料は七・六%引き、駐車場料金は四万五、〇〇〇円と記載されており、説明内容と相違しており、納得できない。

〔業者の言い分〕賃料については、一〇%引き程度と説明した。駐車場料金については、貸主との連絡ミスにより誤った表示をして

しまった。

♣都は、媒介業者が情報誌にも同一物件について、同じ内容の広告を掲載しているので、嚴重に注意した。また、借主と貸主との間でトラブルが発生し、借主が他物件の紹介を希望しているので、誠実に業務を行い、すみやかに代替物件を紹介するように指導した。

234

業者媒介。

♣新築のマンションを賃借りする賃貸借契約を締結し、契約代金七〇万二、一三〇円を支払った。その後、賃貸借契約の内容を詳細に確認すると冷暖房設備の減価償却費を借主が負担することになっている。冷暖房設備の使用料を分離するのなら当初設定した賃料を減額するべきである。また、重要事項説明も宅建主任者が行っていない。

〔業者の言い分〕重要事項説明は、専任の宅建主任者が行った。

♣申込書には、①諸経費七、〇〇〇円、②火災保険料二万一一〇円と記載されている。①は貸主の負担、②は借主の任意とすべきであり、入居者に自動的に負担させるのは、好ましくない。都は、媒介業者に対し、貸主と借主との間で中立の立場に立つて媒介業務を行うよ

うに注意した。

235

業者媒介。

♣アパートを賃借するため、業者に「女性専用アパート希望」と申し入れ、いくつかの物件を案内してもらった。その内の一つの物件に決め、賃貸借契約を締結し、手付金五万円、残金三八万円を支払った。ところが、鍵を受け取り、中に入ったところ、従前の居住者は男性であり、また、隣人も男性であった。媒介業者に契約解除と支払済み金銭の返還を申し入れると、三八万円は返還された。手付金も返還されなければ納得できない。

♣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。

236

業者媒介。

♣店舗を月額賃料六六万九、五〇〇円で賃借する賃貸借契約を締結し、前金六六万九、五〇〇円、保証金五〇〇万円を支払った。しかし、業者の重要事項説明等の媒介業務に多数の不都合な点がある。媒介報酬の返還を求めるとともに行政指導をしてほしい。

♣当事者間で白紙解約の合意が成立した。

237

業者媒介。

♣この業者は、契約の締結を誘引し、重要事項説明で事実を告げず、不当に高額な報酬を要求し受領した。悪質業者なので取り締まってほしい。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

5 契約解除

238

業者媒介。

♣アパートの賃借で、業者から承諾が得られたので、契約金(家賃、敷金、礼金、手数料)を全額支払い、カギを受領した。その日のうちに家主へ挨拶に行くと、家主から自由業の人には貸さないと言われた。

業者は、受領済みの金額だけは返金すると言ったが、この場合違約金も取れるのではないかと。業者の責任を問う。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

239

業者媒介。

♣マンションの賃借で、入居までに内装工事及びクリーニングを行うという説明をしながら、実行したのは二部だけで、住める状態ではなかった。善処を求めたら、契約を解除され、返金すると言うので、振込先を知らせたが、返金できないと言ってきた。

♣都は、業者を文書で呼び出して指導した。

業者は、不注意により相手方に迷惑をかけたことを認め、トラブルの解決に努力し、家主から返済のなかった一部の金銭について、補填弁済するなど実質的な制裁を受けた。また、円満解決にともない、申立者から申立書の撤回があった。

240

業者媒介。

♣敷金二か月、礼金二か月という条件でマンションを賃借する賃貸借契約を締結し、媒介報酬も含め五七万二、二八〇円を支払った。ところが、その後、敷金一か月、礼金三か月に条件を変更してきた。話が違うので、業者に契約を解除し、支払済みの金銭を全額返還するように申し入れたが、応じない。

〔業者の言い分〕相談者には、受領済みの媒介報酬を敷金に充当すると言ったのですが、聞き入れてもらえませんでした。

♣都は、媒介業者に対し、この紛争を解決するように促した。業者は、相談者に受領済みの金銭を全額返還した。

241

業者媒介。

♣ビルの一階、二階、地下一階を店舗として賃借りし、手付金二五〇万円、残金七、〇〇〇万円を支払い、引渡しを受けたが、一階部分に避難用通路が含まれており、予定していた店舗として使用できない。このことについて媒介業者から説明を受けていないので、契約を解除したい。

♣重要事項説明書に管理費の記載がないという問題もある。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。

6 超過報酬

242

業者媒介。

♣昭和五八年に店舗の賃貸借契約に関して、この業者は、借主から家賃の一月分の媒介手数料を取得し、更に貸主から広告代及び特別好意による謝礼として三〇万円を取得した。

このことについて裁判になり、三〇万円を媒介報酬として認定し、不当利得の返還を認める判決が言い渡された。これは、業法違反であるので申立てをする。

243

業者媒介。

♣事務所の賃貸借で、媒介業者が規定以上の報酬額を受領した。貸主から五万円と借主から四三万円を受領したもので、月額家賃は二三万円である。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

244

業者媒介。

♣事務所の賃貸の媒介を業者にしてもらった。業者に報酬を請求され支払ったが、後日、この金額が建設大臣の定める額を超えていることがわかり、超過額の返還を申し入れたが、返還されない。

♣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。

245

業者媒介。

♣店舗を月額賃料金二二万八、〇〇〇円で賃借りする賃貸借契約を締結し、礼金六万八千四〇〇〇円、媒介報酬七〇万四、五二〇円を支払った。媒介業者の従業員から、媒介報酬は月額賃料の六か月分と言われ、支払ってしまったが、この額は建設大臣の告示により定められた額を超過していることがわかった。超過額を返還してほしい。

♣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。

7 造作譲渡

246

業者媒介。

♣飲食店舗の賃貸借契約をして、造作譲渡契約で造作代四〇〇万円との説明だったが、実際は七〇〇万円をとられた。業者の説明では、今度売却するときに四〇〇万円とした方が、手数料が安くなるので、この方が良いと言われた。何とかならないか。

♣都としては、造作譲渡は業法外なので扱えないが、このような業者がいることを認識してほしいということで記録した。

247

業者媒介。

♣業者媒介により、店舗の賃貸借契約をした。この店舗の造作譲渡について、譲渡人が事実と違うこと、譲渡代金が譲渡人に全額渡されてないこと、造作譲渡契約書の印紙代を二万円支払ったが二〇〇円の印紙になっていること、また、媒介手数料を三社に支払っていることなど、媒介業者に問題がある。

♣都は、業者を文書呼び出し予定。

8 その他

248

業者媒介。

♣戸建住宅の賃貸借契約後、部屋の中に入ると、畳は沈み、カビが各所でみられるなど居住するには適さないので、契約解除した。支払済み金員は全額返還されたが、自費で行ったクリーニング代金について、業者責任で支払ってほしい。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

249

業者媒介。

♣現在借家に住んでいるが、家主が業者を媒介として第三者に借家を売却した。その時の条件として、継続して居住してもよいとのことであった。しかし、借主が入院している間に、この業者が家のかぎを全部取り替えて、入れないようにし、郵便ポストや家の中にあつた荷物を一部外へ出されてしまった。このような業者を取り締まってほしい。

♣都は、業法上のトラブルではないので、業者を指導することはできないが、このような悪質な業者がいることをカードで残しておく。申立者への指導として、まず買主にこのようなことを業者へ依頼しているのか確認する、さらに警察へ訴えることを助言した。

250

業者媒介。

♣杜有物件の入居者のあつせんを業者に依頼していたが、契約した借主から預かった敷金、礼金、前家賃を支払わない。

♣対応未定。

251

業者媒介。

♣マンションを借りるのに、業者から手付金として、家賃の二か月分を請求された。一か月分ではだめだと言われて、やむを得ず二か月分を支払ったが、納得できない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

252

業者媒介。

♣九年前に自己所有のマンションの賃貸の媒介を業者に依頼した。賃借人の身元調査等に関する業者の処理に不満があるので、指導してほしい。

♣都は、「事件発生後、長期間経過しているので、本件は行政処分になじまない。」と相談者に説明した。

253

業者媒介。

♣賃貸マンションを紹介され、媒介業者に空家であることを確認して預り金(手付充当金)七万六、二二〇円を支払った。翌月の指定された期日に契約書を取り交わすと言われたが、その期日が到来しても連絡がない。業者に問

い合わせたところ、この物件は上記の金銭を支払った日の三日前に別の借主と契約が成立していたので、別の物件を紹介することであつた。その後、別物件の紹介もなく、担当者とも連絡がとれない状態である。支払済みの金銭を返還されただけでは、気がおさまらない。

〔業者の言い分〕大変申し訳ない。手付倍返しの方向で対処したい。

♣都は、媒介業者に対し、この紛争を解決するように促した。

四 違反建築物

254

業者売主。

⊕建売分譲住宅の建築に関し、建築基準法違反が七棟中四棟あり残り三棟も指導を受けている。今後も違反を繰り返すことが予想されるので、厳重な処分と指導を求める。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

255

業者売主。

⊕新築の戸建住宅を購入し一年経過している

が、建築確認とおりの浄化槽が設置されていない。このため何回も業者と折衝しながらちがあかない。浄化槽の検査結果でも不可となつているので、市からの料金減額も受けられない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

256

業者売主。

⊕業者が「木造二階建・店舗併用共同住宅」として建築確認を受けながら、これと異なる「木造三階建共同住宅」を建築している。また、共同住宅に必要な窓先空地、避難通路を設置していない。

♣この業者は、建築基準法六条（建築物の建築等に関する申請及び確認）、二〇条（構造耐力）、二七条（耐火建築物又は簡易耐火建築物としなければならない特殊建築物）、五五条一項（第一種住居専用地域内における建築物の高さの限度）、五八条（高度地区）、東京都条例一七条、一九条一項二号に違反しており、中野区の告発により、平成三年四月一日書類送検されている。ただし、この業者の業務態様が「宅地建物取引業」ではなく、「工事請負人」であり、違反の多くが「建売業」であることから、業法主管課も業法に基づく監督

処分はできず、行政指導の範囲内に止まるケースと考えられる。

257

業者売主。

⊕この業者の建築した戸建住宅は、①建築確認を受けていない、②道路に接していない、③建ぺい率が超過している、④北側斜線制限に違反している等の問題がある。

258

業者売主。

⊕この業者の建築したアパートは、①建築確認と現況が相違している、②容積率が超過している、③日影規制に違反している、④北側斜線制限に違反している等の問題がある。

♣この業者は、業務に関し、他の法令に違反しており、宅建業者として不適当である疑いがある。都は、近日中に売主業者を呼び出して、事情を確認する予定。

259

業者売主。

⊕この業者の建築した戸建住宅は、①建築確認と現況が相違している、②容積率が超過している、③建ぺい率が超過している等の問題

がある。

♣この業者は、業務に関し、他の法令に違反しており、宅建業者として不適当である疑いがある。都は、近日中に売主業者を呼び出して、事情を確認する予定。

260

業者の取引態様不明。

♣業者が販売目的の木造住宅、木造共同住宅の建築にあたり、建築基準法に違反している旨の通知があった。

♣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。

五 その他

261

業者媒介。

♣媒介業者として、マンションの売主が退去するとき、その建物の従物を不法に撤去していることを知りながら見過ごし、買主に損失を与えた。

♣従物を元どおり設置するよう補修を求める。
♣買主、売主間で訴訟によって決着をつけるべき問題で、都は、媒介業者に買主に協力す

るよう指導した。

262

業者媒介。

♣マンションの売却を業者に依頼したところ、買主が負担すべき消費税四万八、七〇〇円の内三〇万八、七〇〇円を買主が持っていないので、一時立て替えて欲しいと業者の担当者に言われた。買主のローン申込み締切日が迫っていたので、やむを得ず立て替えたが、売買は架空のものであったようになり不成立となった。この立替金を直ちに業者責任で返却してほしい。

♣都は、業者に電話して解決を促した。

263

業者媒介。

♣業者の媒介で、自宅を一億二、二五〇万円で売却する契約を締結した。手付金五〇〇万円を受領し、四か月後に残金を受領するところ、買主の資金繰りから九、〇〇〇万円のみ受領した。この時点で所有権を移転し、残金一、二五〇万円については、別途準消費貸借契約を結んだ。その後買主が倒産したため、残債の回収が不能となった。媒介業者の責任を問いたい。

♣買主の資金繰りがつかず、買主から契約解除の申出があったにもかかわらず、業者が強引に残金を準消費貸借契約にして、契約を履行させたもの。

都は、業者を文書呼び出し予定。

264

業者媒介。

♣業者の元従業員が、この業者の賃貸業務全般について、消費者に不実を告げたこと、契約書不記載、無資格者に重要事項説明をさせたこと、広告費用を受領したこと等を指摘して、都知事あて宅建業法違反の公開質問状及び陳情書が郵送された。

♣都は、業者を呼び出し媒介業務全般の業務報告を求め調査中。

265

業者代理。

♣戸建住宅の購入契約締結前に、業者に対し間取りの変更を要望した。その後契約を断つた。工事費用等の損害賠償を請求された。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

266

業者媒介。

Ⓐ業者にマンションの売却の媒介を依頼したが、売却代金のみ届き、売買契約書がない。

Ⓑ売買価格は、二、八五〇万円であるが、届いた売却代金は一、八〇〇万円しかない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

267

業者売主。

Ⓐ観光ホテルを賃貸目的でホテルオーナーズとして持分所有で購入した。この契約の内容は、年八%アップに比例した額で業者が買い戻すことになっている。契約内容に従って業者に買い取りを要求しているが応じない。

♣都は、業者に電話して解決を促した。現在、売主業者と買主の間で自主解決交渉中。

268

業者買主。

Ⓐ昭和四十六年当時借地していた土地を地主から購入したが、そのうち私道部分については登記をしなかった。平成三年三月に、この私道部分が、元の地主から業者に売買された。更に業者は、第三者に転売したので処分禁止の仮処分をかけてある。

♣都は、この業者を文書で呼び出す予定。

269

業者の取引態様不明。

Ⓐ土地の賃貸借契約の更新料について、業者が借主をだまそうとした。行政から指導してもらいたい。内容不明で相談者は、業法の範疇外であることを承知している。

♣業法適用外で処理せず。

270

業者売主。

Ⓐ業者より中古マンションを購入したが、約束した買戻しを履行してくれない。

♣都は、業者を文書で呼び出す予定。

271

業者買主。

Ⓐ倉庫併用住宅を賃借していた。この物件は、貸主が業者に売却したが、賃借人としての地位は確保されていた。購入した業者から退去してほしいと要求されたので、この業者と立退料等の条件面の協議をした結果、合意書が作成された。しかし、この業者が契約の内容を履行しない。

♣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。

272

業者の取引態様不明。

Ⓐ都市計画局東京都多摩西部建築指導事務所から、業者が宅地造成等規制法の宅地造成工事規制区域内でありながら無許可で造成した土地を分譲している旨の通知があった。

♣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。

273

業者の取引態様不明。

Ⓐ業者が、昭和六十二年四月からの一年間に銀座などの土地取引でダミー会社を介在させて売上げを少なく見せかけ、法人所得五億五、〇〇〇万円を隠して三億三、〇〇〇万円の法人税を脱税した疑いで東京地検特捜部に在宅起訴された。

♣都は、この業者を呼び出して、事情を確認した。業者が起訴事実を認めたので、判決確定後、連絡するように指導した。

274

業者の取引態様不明。

Ⓐ当社は、当該分譲マンションのオーナー代理として①入居者の募集(媒介)、②管理一般、

③契約の更新・解除等の包括的な業務を行っている。ところが、別の業者が手数料を当社の半額にするなどして、当社の業務を妨害し、契約を横取りしている。

♣業者間の紛争であり、双方の良識による解決を待つかない。都は、事実関係をよく把握してうえで、必要な指導をする予定。

275

業者の取引態様不明。

♠昭和六二年一〇月から二年間に約一億四五〇〇万円の法人税を脱税したとして、法人税法違反容疑で東京地検特捜部に起訴された。
♣都は、この業者を近日中に文書で呼び出して、事情を確認する予定。

276

業者の取引態様不明。

♠昭和六二年三ヶ月の所得約三億円を隠蔽し、約一億円の法人税を脱税したとして、法人税法違反容疑で東京地検特捜部に起訴された。
♣都は、この業者を近日中に文書で呼び出して、事情を確認する予定。