

東京都の紛争事例から(売買)

(平成四年度分)

相談内容
処理内容、解決結果等

今回は、東京都からお送り頂いた平成四年度の紛争相談票の中から、売買、媒介契約に係わるものをご紹介します。

相談内容にみる紛争の傾向は、非常に多岐にわたり、一概に言うことは難しいのですが、バブルの崩壊による影響が出ているように思えます。例えば、買主の銀行ローンの承認が得られずに契約解除になるケースや不動産業者の資金繰りが困難なため、買主から預かった金銭を業者が流用してしまうケースなどです。

これからご紹介する事例を、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等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 不当な契約勧誘

1

業者媒介

⊕所有地を売却してもらいたい一心から、業者の誘いに乗ってしまい土地を買わされてしまった。お金が無かったので、購入する意思もなかったが、手付金も業者が立て替えて、契約を締結してしまった。

⊕手付金貸付け(信用供与)の疑いがあるため、業者を呼出す予定。

2 預かり金等の返還

2

業者売主

⊕違約(買主の債務不履行)により契約を解除するに至った。約定に従い、支払い済みの手付金二〇〇万円を違約金として放棄したが、支払い済みの中間金五二七万円の返還を請求するが、業者は受領済みの七二七万円全額を違約金として没収するとして、返還請求に応じてくれない。

⊕業者を呼び出す予定。

3

業者売主

⊕本契約については、合意解約に至ったが、合意書の中での支払い済みの手付金、中間金の計一五〇万円については、九月末までに返金するとの約束になっていたが、期限を過ぎても返還しない。

⊕業者を呼び出す予定。

4

業者売主

⊕契約と同時に提携ローンの申込みをした。
しかし、ローンは不成立となったので支払い済みの手付金の返還を求めたところ合意解除書を書かされ、支払い日については、一月三十日に連絡することだった連絡もなく、電話をしてもはつきり回答をもらえない。
⊕手付金等の保全措置が講じられていないこともあり、都は、業者を呼び出す予定。

3 重要事項説明の誤り

5

業者媒介

⊕本件所在地に位置する水道の使用については、村営水道で毎年十一月ごろから翌年の四月下旬ごろまで使用できない状態になることが判明した。契約時、媒介業者は、何ら説明しなかった。自ら井戸を掘った。業者に一部負担してほしい。

⊕業者を呼び出す予定

6

業者売主

⊕業者に売却について相談し、業者が建築事務所で調査したところ、敷地が接道義務をはたしておらず、再建築が不可能であることが判明した。重説時、違反建築物であること、再建築ができないことの説明を一切受けていない。

⊕手付金等の保全措置を講じず受領していたり、重説上も問題があるため、都は、業者を呼び出す予定。

7

業者媒介

⊕接道義務を満たしていないため、今すぐには再建築できないが、将来四m道路になり、再建築できると説明をうけた。しかし、道路というのは、河川敷であることが、契約後金融機関から教えられた。

⊕業者を呼び出す予定。

8

業者売主、業者媒介

⊕業者の媒介により土地を購入。家を建てるために建築確認申請をすると、この土地は、県の条例により、がけ地の崩壊を防止する工事が必要であると言われた。工事をするためには、三、〇〇〇万円以上かかるといわれた。このような説明を受けず、家も建てられず損害を被っている。

害を被っている。

⊕業者を呼び出す予定。

9

業者媒介

⊕都市計画道路の拡幅計画があり、土地がけずられ再建築できる面積が残らない。計画道路がある旨の説明は、受けなかった。

⊕実際、調査してみると都市計画道路ではなく、まちづくり計画であることが分かった。まちづくり計画については、区役所の関係各課に確認調査をしたが、情報をえられなかった。現在、売主、媒介業者、買主の三者と区で協議が続いているのでしばらく様子を見ることにする。

10

業者媒介

⊕重要事項説明において、計画道路が計画決定されていたにもかかわらず、誤った説明をするともに、都市計画法に基づく建築制限をも説明していない。

⊕業者を交渉するように指導するとともに、都に呼び出す予定。

11

業者売主

物件購入後、平成二年七月頃、下水道工事が行われることになったが、その時はじめて前面道路が私道であることがわかった（購入時、業者からは公道である旨の説明を受けていた）。地主へ支払った負担金（工事に係わる私道購入分）の損害賠償請求をするともに、業法違反を取り締まって欲しい。

調査の結果、上記事実が認められたが、不正不当行為をしたときより、十二年経過しており、今回は、文書勧告にとどめた。

12

業者媒介

昭和五十二年十月十四日業者の媒介で住宅を購入した。平成四年八月三十一日本物件を売ったが、セツトバックが必要な建物であったことが判明した（建築基準法四一条二項道路）。購入時の重説でそのような説明は受けていなかった。業者と交渉するように指導するとともに業者に連絡して解決を促す。その結果、解決したとの連絡があった。

13

業者売主

重要事項説明時に購入物件の隣地の空地にビルの建設計画があり、購入物件が日照が阻

害されることについて、知り得ながら説明がなかった。なお、相談者は物件の下見の段階で担当者の話から建築計画はあるが購入物件について日照には影響はない旨の説明をうけていたので、重説の時には、特に確認はしなかった。

調査の結果、重要な事項（日照阻害）の不説明については、故意性が認められないが、重説、契約書に取引主任者の押印等ないことより、今回は文書勧告にとどめた。

14

業者媒介

仮換地の土地の売買契約をしたが、重説において、仮換地の指定の効力及び建築制限について説明していない。また、売買契約書で売買地積は、仮換地地積になっているにもかかわらず、換地後の精算代金を売主は一切負担しようとしな

業者を呼び出す予定。

15

業者媒介

業者の媒介で中古マンションを購入する。現在居住しているが、管理組合へ挨拶にいったところ、修繕積立金が四〇万円未払いとな

っているので支払うように言われた。このことを業者に伝えるとすぐに措置をすると言っていたが、なかなかやってくれない。

4 契約解除

(1) 手付解除

16

業者売主

広告をみて物件を見に行く。業者の説明で購入することに決め、契約した。契約書には手付金二〇〇万円となっているが、当日五万円、翌日に一〇〇万円、翌々日に九七万円を支払ったが、すべて手付金の領収書になっている。いろいろ考えた末、残金の支払いが無理なので、やめたい。

業者に手付の分割による契約の誘引行為がみられる。業者に電話をして、解決を促す。

17

業者代理

建物の建築できない土地であることがわかったので、契約を解除したが、手付金等を返金しない。

広告の時期の問題や、重説で建物の建築ができないのに建築可としたなど疑問があるの

で業者を呼び出す予定。

(2) ローン解除

18

業者媒介

⊕契約後、媒介業者指定の金融機関三カ所へ住宅ローンを申し込んだが、いずれも物件価値がないとのことで、承認が得られなかった。しかし、売主、媒介業者の双方は、ローン不成立による契約解除にに応じてくれず、支払い済みの手付金と媒介報酬を返金してくれない。手付金については、現在、民事で争っているが、報酬を返金しないので、業者を取り締まって欲しい。
♣業者を呼び出す予定。

19

業者売主、業者媒介

⊕住宅ローン三、五〇〇万円が不成立になったにもかかわらず、この業者は売主に対して返還する旨の意思表示をせず、不当に引き延ばしている。また、手数料も全額支払っているが返金してくれない。
♣業者を呼び出す予定。

20

業者売主

⊕契約後、残代金全額を金融機関へ申し込んだが、融資を否認されたため、ローン解除により手付金の返還を求めると、別の買主を探して契約を引き継ぐので待つて欲しい旨言われたので、とりあえず了承した。その後、何の連絡もなく手付金没収で契約解除する旨の内容証明が届いた。

♣業者を呼び出す予定。

21

業者売主

⊕売主業者の提携金融機関にローンの申込みをし、これが不成立となったにもかかわらず、受領済の手付金、中間金、合計三〇〇万円のうち一四七万円しか返金されず、残りの金額については、分割にて返金するとの約束をしたが、これが、履行されない。
♣業者を呼び出す予定。

22

業者売主

⊕建築違反物件のため、ローン融資が成立しなかった。ローン条項により、白紙解約を求めたが、業者は手付放棄による解約を主張して返金しない。
♣業者が来庁し、ローンの件について話し、

買主と円満解決をはかるように指導。

(3) クーリング・オフ

23

業者売主

⊕手付金三万円、中間金三〇万円、計三三万円を支払った後、クーリング・オフによる解除の意思表示をしたが、業者の担当者が次々に替わり、前の担当者は会社をやめてしまったといって、返金してくれない。

(4) その他

24

業者売主（8と同じ）

⊕この業者の媒介により、居住用の土地を購入。建築確認をとる時点で、この土地は、県が崖条例により、基礎工事をして、崖地が崩れ落ちないために、予防措置をしなければいけないと言われた。この工事費用として三、〇〇万円以上かかるとのこと。このような説明を受けてなく、家も建てられず損害を被っている。

♣重要事項説明書に取引主任者の記名、押印がない等、不審な点があるため業者を呼び出す予定。

25

業者売主

Ⓐ投資用マンションの購入をすすめられて契約した。しかし、収益について不審に思い、解約を申し入れたら、違約金を請求された。なお、手付金等の金銭の授受は一切行っていない。

♣業者を呼び出す予定。

26

業者売主

Ⓐ売主業者の債務不履行により、契約を解除し、支払い済金銭の返還を求めたが、七五〇万円のうち六〇〇万円は返還されたが、残金一五〇万円を返還してくれない。

♣不当な履行遅延、他人物売買の疑いがあるため、業者を呼び出す予定。

5 履行遅延

27

業者買主

Ⓐ業者が隣接地を買いだいたいとで契約し、手付金を受領した。しかし、中間金は期日が過ぎていても支払ってもらえないため、催促

していたが、待ってくれとのもので、二カ月延期にしたが、今だに支払ってもらえないので解除通知をだす。

♣この契約に売主に不利な違約条項があったり、国土法届出前に契約している等不審な点があるため、業者を呼び出す予定。

28

業者媒介

Ⓐ相談者は買主で、平成三年三月に業者の媒介により契約を締結した。売主は媒介業者の代表者である。特約に基づき、本件建物は取り壊し、別途建物を新築したが、このことについて①附帯設備(水道)が不完全である。適正に処置してほしい。②権利証を渡してもらいたい。

♣重要事項の説明を取引主任者をしてさせなかった疑いや、売主が無免許営業の補助の疑いがあるため、業者を呼び出す予定。なお、別件で当業者は、平成四年四月に業務停止六カ月間の監督処分を受けた。

29

業者買主

Ⓐ相談者所有のマンションをこの業者が買い取ることを条件に別のマンションを相談者に

購入させ、これが済むと買い取りの契約を一部しか履行しない。そこで履行遅延により契約を解除し、違約金を請求したい。

♣業者を呼び出す予定。

30

業者買主

Ⓐ平成二年六月にマンションを業者が購入することで、契約した。その後、二年以上たつたにもかかわらず、履行義務を未だ果たしてくれない。

♣業者に連絡し、解決を促す。その結果、今月中に解決することで、話し合いがついた。

31

業者売主

Ⓐ業者は、引渡期限が過ぎていにもかかわらず、引渡さないで、催告したが、それでも引渡がないので、約定に従い、倍返しを要求しているが、履行しない。また、契約にあたり、重説の不交付、手付金の保全措置を講じていない等違反がある。

♣業者を呼び出す予定。

32

業者買主

Ⓐ最終残金決済は、平成四年二月二十日だが、再三の履行の要求を無視し、現在に至っても履行がなされない。

〔業者の言い分〕残代金については十一月までに支払う。契約については、売主の強い要望で実現した。(売主が売りに出したが、売れなかった。たまたま当社が社宅として賃借していたので、売買の話がまとまった)。会社名義で購入したため、銀行が融資してくれず、支払いが遅れた。社長個人名で買えば、すぐに支払うことができたと思う。

6 瑕疵補修等

33

業者媒介

Ⓐ新しい店舗を建設するために、契約時に存在していた建物を取り壊したところ、敷地内にガス管があることが判明した。このままでは、建物の建築ができないので、ガス管を除去したい。そこで、調査義務を怠った媒介業者に費用負担等何らかの責任をとらせたい。
 Ⓑ業者は、ガス管が現況道路(みなし道路)部分にあると判断したが、実際には現況の敷地内にあった。また、境界の確定を怠ったために、ガス管がセツトバック部分にかかるか否

かについても特定できない。業者を呼んで事情を聞くことにする。

34

業者媒介

Ⓐ物件に契約当時気がつかなかった隠れた瑕疵(シロアリ、押入れ・床下の腐食等)があり、売主から何の説明もなく、現状では住める状態ではないので、売主に契約解除と損害賠償、媒介業者にも損害賠償を請求したい。

Ⓑ当事者である三者に事情を聞いた。当事者間で解決のための話し合いが進んでいたが、瑕疵の認定が問題となった。損害額の認定で話し合いがつかず、当庁としても上記認定については、困難なため不動産適正取引推進機構にその調停を依頼し、その結果、解決した。

35

業者売主

Ⓐ投資用のマンションの売買で、営業担当者が自宅にまで来て契約した。宅建主任者による説明はない。ローンもA社で申し込んだが、B社から借入金がおきた。また、残りの工事等の設備も設置しないばかりか、その分の費用の返還もしない。
 Ⓑ申立者と和解合意書作成、内容は、平成四年三月から平成四年十二月の毎月払い(一〇

回月賦)で二一〇万円を返金する。平成四年の十二月末の状況を確認のうえ、処分については、考慮する。

7 その他

36

業者媒介

Ⓐ現況の地目が私道となっている土地を地主からの依頼により、売却の広告をし、これにより、関係者に損害を与える恐れがある。この私道については、昭和四十八年に市長あてに私権の行使をしない旨、申し入れの念書があり、また、やむを得ず変更するときは、市の承諾が必要となっている。

Ⓑ私道として申立てのあった部分は、敷地延長であった。ただし、この部分は通路として奥の住民が利用していることから、売却は住民たちの死活問題となっている。敷地延長部分を奥の住民が購入し、共有とし、私道として利用するという方向で話がまとまった。

Ⓒ免許業者として細心の注意をもって、業務にあたるように口頭指導した。

37

業者売主

⊕公道に都市ガスがきているにもかかわらず、一方的にプロパンを設備し、住民が要求するにもかかわらず、きていなかった、知らなかった等のウソを言って住民を欺き続けて、反省もせず、損害を与え続けている。

❖重要な事項について、故意に事実を告げなかったか、調査の注意義務を怠った疑いがあり、業者を呼び出す予定。

38

業者媒介

⊕売主は無免許の建設業者。本契約に併せて、建設工事請負契約を締結している。ただし、工事代金は二、五〇〇万円全額未払い。土地建物ともに引渡しを受け、すでに入居しているところ、土地の所有権移転登記と売主を債権者とする根抵当権設定登記の抹消手続きをしてくれない。

❖売主は無免許業者であるが、業法七二条の規定に基づく調査を行う予定。

39

業者売主

⊕本契約は、相続財産の管理を任せていた業者にすめられたものだが、契約書、重説等の交付がないのに、突如、融資会社から支払

い通知がきて驚いている。業者に権利書等の交付を求めたが、未だに交付してくれない。

❖業者を都庁に呼び出し、やっと契約書、重説を交付した。しかし、契約日より三年も経過しており、申立人自身、被害の実態がつかめていない。後日、申立書の提出を待つて、調査、聴聞の予定。

40

業者媒介

⊕業者に媒介を依頼したところ、媒介金額が三億六、〇〇〇万円であったのに、無断で二億七、〇〇〇万円に値下げした。そのため、他の業者を通じて進めていた話もまともになくなり、不当に損害を与えた。

❖業者を呼び出す予定。

二 媒介契約に関するもの

1 預り金等の返還

41

業者媒介

⊕鉄筋三階建ての建物ができるとの条件で本件土地を契約したが、上記建物ができないこ

とが判明したので、本件契約を解除した。そのことに伴い、上記業者に対し、支払い済みの媒介報酬の返還を請求したが、未だに返還されていない。

❖業者に連絡し、解決を促した結果、受領済みの媒介報酬の返還を約束した。

2 超過報酬

42

業者媒介

⊕売買代金五、〇〇〇万円の物件に対して、媒介業者は八八〇万円を受領している。業法違反を取り締まって欲しい。

❖業者を呼び出す予定。

3 その他

43

業者媒介

⊕広告宣伝依頼契約を締結していなかったにもかかわらず、一〇〇万円を請求され、支払った。その返還を求めたい。

❖業者に連絡をとり、解決を促した結果、業者は返還を約束した。後日、申立者から返還を受けた旨の報告を受けた。