

平成四年度の紛争事例の特徴

不動産取引紛争事例要旨集から

深堀 淳

当機構では、昭和六十二年度から、都道府県の窓口で取り扱った紛争事例について、都道府県の御協力を得て、毎年「不動産取引紛争事例要旨集」を刊行している。

平成四年度版で六年目になるが、この要旨集を丹念に見てみると、紛争の移り変り、その年度の特徴が窺われる。

平成四年度は、総量規制が徹底し、地価が大幅に下った。加えて、不況が深刻化し、不動産業にとっては、大変な年であった。倒産件数も、過去最高の一、一七〇件に達した。不況になり、金詰りになると、当事者の当初の意思に反して、契約の続行が困難となるから、紛争が多発する。

平成四年度も、建設省の調査では、前年に比べて三割増加し、全国一万六千件に達した

ようである。

要旨集から見ても、このような不況の影響が現れている。平成四年度は、不況に起因するトラブルと、賃貸借に関連するトラブルが多かったように思われる。

一 不況に起因するトラブル

不況の影響は、業者も、買主も受ける。業者は、資金繰りが悪くなり、抵当権の抹消ができないとか、差し押さえられた、倒産したといったもの、それほどなくても約束を守らない、というものが多い。他方、買主は、ローンが希望どおりつかない、思うように売れない、ということ、トラブルになっている。

業者の資金繰りの悪化に伴うトラブル

① 抵当権の抹消ができないもの

平成四年度、特に目立ったのが、売主の資金繰りが悪化して、抵当権の抹消ができずに、所有権の移転ができないものである。それも、根抵当権の抹消のできないものが目立つようになった。

《ケース1》業者売主

土地を購入したが、根抵当権をはずしてくれない。契約後確約書まで交わしたのに、実行してくれない。

支払済の金銭を売主業者が他に流用したため、抹消できないというものもある。

《ケース2》業者売主

平成四年五月十日が引渡しの日で、予定日であったが、売主業者が払込済の手付金、中間金を他に流用してしまったため、隣の土地と一緒に設定されている業者名義の抵当権が抹消できず、引渡し、残金決済ができない。

中には、抵当権の抹消が残金でできそうにない、というものもある。

《ケース3》業者売主

抵当権が抹消されないので、契約外の中間金を支払い、二番抵当を抹消したが、一番抵当は残金では抹消できそうにない。

代金を完済したのに、抵当権を抹消してくれない、というものもある。

《ケース4》業者売主

買換えで、自宅を売却した資金を既に売主に払ってしまったが、抵当権を抹消する手続きを待ってくれと言われている。

②差押え、競売手続に入ったもの

代金を支払ったのに、物件が差し押さえられたというものも、増えて来ている。

《ケース5》業者売主

代金を全額支払ったが、業者は資金繰りがつかず、抵当権の抹消をしないので、購入物件が差し押さえられてしまった。このままでは、競売にかけられてしまう。

競売手続に入ったというものもある。

《ケース6》業者売主

戸建住宅の売買契約を締結し、中間金を支払った段階で、物件の引渡しを受けて、居住しているが、先日裁判所の事務官が競売手続の調査に来た。その話によれば、売主はクレジット会社に約三千万円の借金があり、その抵当に入っているからだとのことであった。

③業者が倒産等したもの

中には、資金繰りが悪化して、業者が倒産するものも、増えて来ている。業者が倒産すると、権利証の交付、登記の移転等ができなくなる。

《ケース7》業者売主

自宅と業者の新築住宅を交換することとし、差額の五一〇万円を支払い、引渡しを受け、自宅の権利証は業者に渡した。ところが、新居の登記が済む前に、業者が倒産してしまっ

た。

買主業者が所在不明となったものもある。

《ケース8》業者買主

買主業者と売買契約を結んだが、業者が所在不明となり、契約続行不可能となってしまった。また、その業者に印鑑証明書等の書類を預けたために、それを使われて、第三者の所有権移転仮登記をつけられてしまった。

④業者が代金等を支払わないもの

買主業者の金詰りで、売主が代金の支払いを受けることができないものも、増えている。

《ケース9》業者買主

業者に土地を売却したが、残金が約束手形であった。しかし、約束手形が不渡りになり、未だに残金を支払ってくれない。

中には、買主業者が残金を支払わずに、第三者に転売するものもある。

《ケース10》業者買主

業者に土地を売ったが、一部の代金しか受領していない。ところが、土地は既に第三者に転売されている。税務署からも督促が来て、仮差押えを受けている。

裁判上の和解をしたが、履行されないというものもある。

《ケース11》業者売主

売主業者が違約したので、手付け、中間金の倍返しで、解約することを申し入れた。しかし、なかなか履行されないで、裁判上の和解をしたが、一向に履行されない。業者の社長は、退社した。

家賃を保証した売主業者が家賃を送金しない、というのもある。

《ケース12》業者売主

安定した家賃収入を保証する「家賃保証システム」を謳い文句にした物件をオーナーエージェントで購入したが、敷金、賃料等一切送金がない。

ローン援助の約束が守られない、というのもある。

《ケース13》業者売主

契約書締結の際、あわせてローン援助（毎月十四万×十回）の合意書を結んだが、五回分しか支払わない。

買主のローンをめぐるトラブル

最近の売買は、ほとんどがローンを利用する。バブル最盛期は、金融機関も、担保物件が不動産であれば、何でも貸してくれ、中にはオーバーローンもあった。ところが、金融が引き締められ、融資が厳しくなると、ローンも希望額の満額がつかの、少なくなった。必然的に、ローン条項による解除が多くなる。しかし、売主は、ローン特約にはあたらな何とか、契約解除期限を過ぎた等、なかなか解約に応じない。

《ケース14》業者売主

戸建住宅を購入し、売買契約を締結したが、金融機関から住宅の融資が受けられなくなった。そこで、ローン条項による白紙解約を売主に申し入れたところ、ローン特約による契約解除には当たらないとして、手付金の返還に応じてくれない。

《ケース15》業者媒介

ローン条項による解約を申し出たところ、媒介業者からは、契約解除期限が過ぎているため、ローン条項の適用は認められないと言われた。

中には、逆に債務不履行だと言われること

もある。

《ケース16》業者売主

金融機関の融資利用を前提に契約（契約書にはローン特約なし）を締結したが、融資不成立になった時点で、債務不履行を理由に手付金没収となった。

《ケース17》業者売主

売買契約締結後、金融機関に融資を申し込んだが、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と言われ、了承した。しかし、その後何の連絡もなく、突然手付金没収で契約を解除する旨の内容証明が届いた。

ローンの不足分は、値下げするとか、他社を斡旋する、というものもある。

《ケース18》業者媒介

銀行ローンを四、二六〇万円利用することを条件として、四、四五〇万円の新築戸建住宅を購入する契約を、業者の媒介で締結したが、銀行の審査の結果、申込額に二百万円不足することになった。媒介業者にローン特約による白紙解約を求めたが、業者は、売主と相談して不足分を値下げするので契約を続行するように、また、それでも解約するのなら手付

放棄になる、と主張して来た。

《ケース19》業者媒介

宅地購入時の売買契約書には、ローン融資の金融機関は特定されていなかったが、契約の際、売主、媒介業者に口頭で具体的金融機関名を伝えた。しかし、その後ローン不成立による契約解除を申し出たが、媒介業者が融資会社を斡旋するとして、契約解除に応じてくれない。

買主が履行意欲をなくし、申込手続をしないもの、関係書類を整えないものもある。

《ケース20》業者媒介

公庫融資には、家族の同居を示す住民票の移動が必要だが、買主が手続をとらないために、融資を断られた。

買主の家族が病気になったために、解約したいというものもある。

《ケース21》業者売主

売買契約を締結し、ローンも成立したが、母親が急に病気になった。契約の解除を申し入れたところ、業者から既に所有権移転の登記をしたので、契約解除はできない、と言われた。

買換えをめぐるトラブル

買いが先行して、手持物件が売却できず、返済に苦勞しているものがある。

《ケース22》

平成二年に購入した土地を売って、マンションを買うことにした。マンションは買ったが、土地が売れず、二つのローンの支払いが困難になっている。マンションも売りに出しているが、二千万円の損になる。自己破産を考えている。

売り物件の価格が下って、苦勞しているものもある。

《ケース23》業者媒介

戸建住宅の買換えで、売主業者から物件を購入し、自宅をその媒介業者の媒介で売りに出したが、なかなか売れず、予定より九百万円も価格が下ってしまい、この間のつなぎ融資の金利が約二百万円になった。

買主業者が下取りの約束を守らない、というのもある。

《ケース24》業者買主

マンションの買換えで、業者が買取りを約束したのに、一部しか履行しない。

下取り価格を下げてくれ、というのもある。

《ケース25》業者買主

業者が住宅の下取りをすることを条件に、戸建住宅を購入したが、その後下取価格を百万円下げてくれ、と言われた。資金計画に支障が出る。

買主が履行直前に解約するものもある。

《ケース26》業者媒介

買換えで、手持物件を業者の媒介で売却することとし、ローン特約付きの契約を締結した。ローン特約の期限後、媒介業者から、買主のローンの承認が下りないが、履行は大丈夫であるとの説明があったので、進めたが、履行直前になって買主がローン特約での白紙解約を主張しているので、手付金を返還して欲しいと、業者が言うて来た。

二 賃貸借に関連するトラブル

平成四年度賃貸借をめぐるトラブルが、激増した。特に、東京都が目立った。これは、一つには、預り金の帰属をめぐる紛争が以前から多発する傾向にあったので、平成四年六月に東京都から預り金は原則として受領しな

いようにするよう要請文を出したことにより、紛争が浮き彫りになり、増加したと見られる面がないでもない。同時に、この年は賃貸借の物件が増加したことも、要因の一つであろう。

預り金の返還をめぐるトラブル

借受申込者が媒介業者に預り金を預け、その後申込みを撤回すると、業者が、「預り金は、既に貸主に渡っており、契約が成立したので、手付金となり、返還できない」と主張して、トラブルになるものが多い。

《ケース27》業者媒介

情報誌を見て、業者を訪ね、現地へ行ったが、中は見られなかった。とりあえず、預り金を支払ったが、FAXで送られて来た見取図では押入れがないので、断ったところ、手付金は既に大家に渡したので、返せない、と言われた。

借受けの申込みを断ったところ、支払済みの金銭を返すどころか、手付金の残金を支払えと言うものもある。

《ケース28》業者媒介

情報誌を見て、業者を訪ねたところ、掲載

物件はなく、他の物件を見せられて、手付金として五千円支払った。その後これを断ると、領収書には手付充当金五千円、手付追加金六万円と書いてあり、半額の三万円を支払えと言われた。

業者が受領した金銭を貸主に渡さないもの

賃貸借契約が成立し、金銭を媒介業者に渡したにもかかわらず、媒介業者が貸主に渡さないために、トラブルとなるものも増えている。

《ケース29》業者媒介

賃貸借契約の成立に伴い、必要な金銭の全額を媒介業者に支払ったが、貸主に渡っておらず、貸主から支払い催告を受けた。

《ケース30》業者媒介

賃貸借契約が成立し、媒介業者が借主から礼金、賃料、敷金等を受領したのに、貸主へ引き渡さない。

中には、営業マンが持逃げしたものもある。

《ケース31》業者媒介

客付業者に物件を紹介され、預り金を営業マンに支払ったが、元付業者に渡っておらず、結局持逃げと分かった。しかし、客付業者が

話に応じない。

不当な金銭を請求するもの

業者が広告宣伝費、更新手数料を請求し、トラブルとなるものがある。

《ケース32》業者媒介

特別に広告を依頼していないにもかかわらず、業者が広告宣伝費を請求した。

《ケース33》業者媒介

賃貸借契約の更新の際、業者が、更新手数料として借主に家賃の半月分を請求して来た。

外国人の入居をめぐるもの

外国人の入居をめぐるトラブルも、増えている。

《ケース34》業者媒介

戸建賃貸住宅を業者の媒介により貸したが、借主は暴力団の構成員で、実際には東南アジアの女性三名、男性一名が入居し、しばしば家賃を滞納する。

三 その他

その他重要事項説明、瑕疵補修等に関する苦情は、例年どおりである。また、他人物を売買したり、二重売買したり、中古の物件を新築の物件と偽って売買する等といったものも、相変らず見かけられる。

《ケース35》業者売主

業者から中古住宅を購入し、建物を取り壊して新築する約束になっていたが、建物建てる様子がない。引渡日に残金を用意して、業者を訪ねると、所有者から必要書類が貰えないとのこと、所有権を取得していないことが分かった。

《ケース36》業者売主

業者から物件を購入し、手付金を支払ったが、なかなか登記しないので、調べたところ、第三者に転売されていた。業者にかけあつて、手付倍返しの約束になったが、一部が返金されただけである。

《ケース37》業者売主

業者から新築物件ということで購入したが、引渡し後中古物件であることが判明した。売主業者との間で、本物件の売却及び差額の売主負担等について念書を交わしたが、約束を

守らない。

以上が、平成四年度の紛争のうち、特徴的なものである。バブル最盛期の頃の、売主からの手付倍返しの解約とか、国土法がらみのトラブルが、かげをひそめた。

紛争は、その時代の社会経済情勢を反映しており、不況期には不況特有の紛争が現れる。

(調査研究部研究員)