

平成五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、都道府県のご協力を得て、都道府県の窓口で取り扱った紛争事例を取りまとめ、毎年「不動産取引紛争要旨集」を刊行している。平成五年度は東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府の六府県のご協力を得た。

この要旨集も平成五年度で七年目になるが、丹念に見てみると、紛争の移り変わりやその年度の紛争の特徴が窺われる。

平成五年度は、不動産業界にとって、一部に明るい兆しがあったものの、全体的に依然として不況から脱却できない年であった。こうした事情は紛争の内容に反映されている。

平成五年度の紛争件数は、建設省の調査で一万三千件弱と前年度より減少したものの、その内容は、より深刻化し、悪質なものが増加している傾向が見受けられるようである。中には、当事者間の協議がこじれて訴訟で争われるものが目立つようになった。

以下、これらの点について、具体の事例で説明する。

一 不況の進行

平成五年度の特徴は、何といっても不況が進行したことによる影響である。バブル崩壊後、地価が大幅に下落し、厳しい金融引締め

によって、業者の資金繰りが悪化している。

このため、売主業者が抵当権等を抹消できない、あるいは買主業者が残代金を支払えない、中には業者が倒産した、そこまできなくても約束を守らないというものが多い。

他方、消費者も地価が下がり、買換えの売り物件が売れないもの、不況の影響で事情の変化が生じているものもある。

今回のバブル崩壊の影響は今なお続いており、地価の大幅な下落とともに厳しい金融引締めから業者の資金繰りを悪化させている。こうした事情が原因となって紛争を引き起こしている。

① 売主業者が抵当権を抹消できないもの。

へケース1へ

新築土地付建物を購入し、代金を全額支払ったにもかかわらず、抵当権の抹消をしてくれない。

へケース2へ

戸建の青田売り住宅を、売主業者より平成四年十一月二十九日に四、八五〇万円で購入。平成五年五月十五日引渡し予定で、四月二十八日に入居。既に三、〇八〇万円を支払っているが、物件に設定されている抵当権を抹消してくれない。

これとは逆の立場の買主が業者の場合の資金難からくるトラブルもある。

② 買主の業者が残代金を支払えず決済ができないもの。

ヘケース3

契約書のないまま、業者と土地売買を行った。代金は一億八〇〇万円得手付金、中間金として既に二、三〇〇万円受け取ったが、残金を支払ってくれない。事業に失敗して金が必要なので早く決済してほしい。契約の条件であつた既存のアパートは二棟ともすでに撤去し、家賃収入がないままの状態が続いている。

ヘケース4

店舗付住宅(借地権)を二億三、三〇〇万円業者で売ったが、最終代金を払ってくれない。二回目の中間金を受取った時に、どうしてもその金が必要だったので家屋の移転登記に応じてしまった。最終代金七、三〇〇万円の支払いが、または、家屋の登記名義の回復のどちらかにしてほしい。

さらなる不況の進行により業者が倒産したものもある。

③ 業者が倒産してしまった事例。

ヘケース8

未完成の土地付建物売買。買主は買換え。業者に手付金および中間金として三四〇万円支払った時点で業者が倒産した。土地は抵当権者に差押えられてしまった。

ヘケース9

青田売りの新築戸建住宅を代金三、三八〇万円で売買契約を締結し、公庫借入分三〇〇万円を除いて決済し、引渡しを受けた。ところが、業者が抵当権(残一、四〇〇万円)をはずせなかった。翌年、業者は倒産したため、営業保証金(法務局より割引国債)を受けたが、換金したところ、約八五〇万円しかならなかった。そのため、自分で五五〇万円用意して抵当権をはずし、公庫から三〇〇万円の融資を受けた。余分に支払うことになった約二五〇万円について、媒介した業者が「支払約定書」を書いたが、その後は金を支払ってくれない。

また、業者が当初の約定(口頭によるものも含む)を守らないため、トラブルになっているケースも多い。

④ 業者が約束を守らない。

ヘケース10

投資用に戸建て住宅二棟を業者の買戻し条件付で購入したが、バブルがはじけたため、

買戻しに応じてくれない。

ヘケース11

業者より、この物件を購入してくれば、二年後に当社の責任で売却する。また、売却できない場合は買取。ローンの支払いは、一部賃借人を見つけ、一カ月十万円の保証するとの約束で購入。二年経ったが買取りはしてくれず、ローンの支払いも出来ず、困っている。ちなみに約束はすべて口頭である。

⑤ 買換えの売りの物件が売れない。

ヘケース5

買換えのため業者の媒介で、自宅を二、〇〇〇万円業者で売却。手付金として一〇〇万円をもらった。ところが、買主業者は決済日になっても残代金を支払ってくれないし、決済日を数度延期された。自分としても別の物件を契約しており、決済日も自宅の決済日と同時の予定であつたので、新しい物件の履行が出来なくなり困っている。

ヘケース6

現在、居住中の物件を売却して得た代金を本物件の購入資金に充てたいとこの業者に話したところ、「絶対に七、八五〇万円で売れる」というので平成五年十月二十二日に専任媒介契約を締結、同年十一月十日に売買契約を締結

結した。しかし、この三カ月間業者のいうままに価格を七、四八〇万円まで下げたが一向に売れる気配がない。この業者から「履行期までに売れない場合は違約金を払わなくてはならないのでつなぎ融資を使え」と言われている。

ヘケース7

買換え前提の購入におけるトラブル(買換え条項なし)。売却代金を購入の資金計画に充てることを考えており、業者にもそのように説明し、業者も具体的にそのような資金計画表を交付していた。万一、売却不可能な場合には、業者が買取るとの説明を受け、安心していただけが、売却が進まず、業者に買取りを請求したところ拒否された。

不況の進行は、購入者にも影響を及ぼしている。

⑥ 買主の事情変化。

ヘケース12

公庫、年金を借りる予定で新築マンションの売買契約を締結したが、その後勤務先を解雇されたので契約を取り止めたい。

ヘケース13

土地の購入で仮契約と言われて契約を結んだ。手付金は三万円ですの二日後に一二〇万

円を支払った。その後勤務先の影響で、返済が大変になるため契約解除を申し出たところ、応じてもらえず、残代金支払日を経過してしまった。

二 業者による悪質な事案の増加

不況が深刻化したためか、業者による悪質な事案が増加傾向にある。

媒介業者が購入者から金員を騙取したり、登記関係書類を冒用して転売するもの、売主業者が二重に売買したり、他人物を売買するものが増えている。

また悪質な勧誘、違法建築物等に関するトラブルも多いように思われる。

① 媒介業者が購入者から金員を騙取した事例。

ヘケース14

媒介業者の紹介で、ビルの売買契約を締結し、一、〇〇〇万円の手付金を支払った。当日、売主は立ち会わず、売主に確認すると「売っていない」とのこと。媒介業者に問い詰めると「書類は偽造した。申し訳ない。別の土地を斡旋するから」と言う。別の土地を持ってきたので、再度契約をし、手付金を一、〇〇〇万円上乗せした。しかし、今度の売主も売った覚えはないという。

(なお、行政庁は、この業者に対し特に情状が重いと判断し、免許取消を行っている。)

ヘケース15

業者は、相談者に「病院建設に協力してほしい」と持ちかけ、相談者の自宅、アパートの担保提供、貸金、融資保証をさせ、金融業者から巨額資金を引き出し騙し取った。今では、自宅、アパートともに売りにかけられてしまった。

② 媒介業者が書類を冒用して転売等をした事例。

ヘケース16

業者から、将来宅地との目的で、昭和五十四年八月十二日、代金三二〇万円で購入した。業者から三十六回払いで二五二万円を借入し、支払いが終了したにもかかわらず、抵当権をはずしてもらえなかった。平成二年八月十日、抵当権をはずすとの名目で権利証と印鑑証明を預けたところ、平成三年四月二十三日付で業者へ所有権移転し、同日付で別の業者に所有権を移転されてしまった。調べたところ、業者は別の業者に多額の負債を負っているようである。

ヘケース17

昭和四十六年に山林を売買した際、本登記

が可能となった段階で所有権移転登記をするという約束で、特約を附し仮登記をしたのみで、代金全額を支払った。その後、昭和六十二年に本登記が可能となったため、業者に必要書類を預けた。この度、この土地を転売しようとする別の業者に売却を依頼したところ、仮登記がされたまま第三者名義にされていることが判明した。

ヘケース18

自宅売却代金で土地を購入し、手付を支払った。当該土地の残代金を売主に支払うにあたり、購入した土地に譲渡担保を設定されてしまった。その結果、建物が竣工したにも係わらず、引渡しを受けられず、さらに、売却物件を明け渡すこともできなくなった。

次に挙げる事例は売主業者が二重売買をして購入者を騙したものである。

③ 売主業者による二重売買

ヘケース19

広告を見て、現地案内を受けた後に、市街化調整区域内の土地を資材置場として利用しようと思ひ、契約した。当初は、K物産が販売代理業者であると言っていたが、途中からM興産が自社の物件であると言ってきたので、M興産と契約し、その後代金全額を支払った。

しかしながら、所有権移転登記される前に第三者に転売されていた。

ヘケース20

土地付建物(未完成)。契約後、業者の悪い噂を耳にしたので不安になった。重要事項説明書には「別紙謄本のとおり」とあるが、登記簿謄本は渡してもらえず、登記の内容が分からない。相談者が調べたところ、本件契約締結の翌日に、別の業者に所有権が移転していた。

ヘケース21

業者間取引で相談者は買主側である。売主業者から土地を買い、隣地境界の杭の補修および隣地からの土砂の流入を補修するよう要求して、これがなされないため、残金を支払わなかったところ、売主は、他に転売してしまった。

こうした業者の悪質なトラブルのなかで、平成五年度は、特に他人物売買に係わるものが多かったように思える。

④ 業者が関与した他人物売買。

ヘケース22

売買代金二、五八〇万円、手付金二五〇万円で中古の戸建住宅を購入することとして契約した。その後登記簿上の名義人と売主が異なるため名義人に確認したところ、売主の業者と契約を結んでいないことが判明した。このため業者に不信感を持ったので契約を解除したい。

ヘケース23

建築条件付土地の売買で、土地の契約と同時に建物請負契約を締結し、工事代金として六月二十九日に五十万円、八月十五日に五〇万円を支払った。土地と建物の引渡しが十一月十五日になつてゐるにも係わらず、建物の工事がいまだに着工されていない。理由を聞くと売主業者が元地主と売買契約はしているが、代金の支払いがなされていないため、土地の引渡しを受けられないとのことであった。話し合いにより契約を解除したが、支払い済の金員を返してくれない。

ヘケース24

老後に住む土地があるからと売主業者のB氏を紹介され、眺望が素晴らしかったので、A氏の立会いのもと(契約書に記名押印なし)売主業者と契約した。入口への階段の建設や道路整備をするので、中間金を入れて欲しいと言われ、六二〇万円支払った後で、A氏、B氏ともに連絡がとれなくなつてしまった。また、A氏が勤務している業者もとつてくれない。

次に挙げる事例は、業者の威圧的な態度で契約締結を迫るものや脱法行為を勧めた事例などのトラブルである。

⑤ 業者の悪質な勧誘。

ヘケース25

営業マンから買主の自宅に再三電話され、物件の案内をうけた。その日のうちに手付金二十万円を支払い、契約を締結した。そのとき、経済的に苦しいからと断つても、「自己資金なしで新築物件が買える」「支払う金がなければ、カードで借りろ」などと契約を急がせた。解約を申し出たところ、手付金は返せないと言われた。

ヘケース26

業者の媒介で、木工用の作業所の建設用地として購入した土地は、第二種住専であったが、倉庫として建築すれば、大丈夫といわれた。ところが、建築後、近所からの苦情や市役所からは用法違反と是正指導を受けた。媒介業者には、作業所の内容も告げていたはずである。

建物の技術的な問題については、一般消費者が、理解することは難しい。次に挙げるのは建築確認、違法建築に係わるトラブルである。

⑥ 違法建築物等に関するもの。

ヘケース27

建売住宅の売買であったが、土地売買契約と建物請負契約の二本に契約を分割した。建築確認は建築業者が申請し、施工したが、建物確認申請の内容とまるで異なるものであったので、特定行政庁から工事停止命令、使用禁止命令が出され建物の引渡しを受けられない。また請負契約の中で土地売買契約を義務付けるなど業者の行為は不当ではないか。

ヘケース28

新築戸建(未完成)。重要事項説明では、建築確認申請書類を見せられて、増築も建替えも可能と言われた。ところが、地元の土木事務所の話によると、建築確認を取得しておらず、また、都市計画法違反の疑いもあるとのことであった。

三 訴訟に持ち込まれた事例

紛争は当事者間で調整し、調整がつかないときは、訴訟等に持ち込まれることになる。

平成五年度は、不況の影響もあるのであるうか。当事者間でなかなか妥協せず、訴訟に持ち込まれるものが、例年に比べて多いようである。

中には、判決が出ても業者に対する行政処分を求める事例がある。

① 現在係争中、または準備中のもの。

ヘケース29

業者に自己所有物件の売却とマンションの購入の両方を依頼したが、その際に購入マンションの価格が予算オーバーだったため、他の物件を一時的に所有し、担保にしてローンを組むという約束だったが、結果的には売却されず、一時的な所有権の買取りについても、その旨を記載した念書があるにもかかわらず、実行されず、現時点では三件もの所有者になつており、多額のローンを支払っている状況である。業者を指導して欲しい。

ヘケース30

宅地として購入した更地が、周知の埋蔵文化財包蔵地域に該当していることが判明した。相談者は、売主業者に対し、詐欺による契約取消の裁判を行っている。

ヘケース31

ひどい水漏れ、浸水のあるマンションなのに、その事を業者は何ら説明していない。解約通知を出したが業者は応じない。全購入者は、業者を相手どつて解約返金を求める訴えの提起の準備中である。

② 判決が確定したが、当事者間でなお争いがあるもの。

ヘケース32

業者は、本契約を自己の都合で解除したにもかかわらず、本件契約書に基づいて手付金の倍額の支払いをしていない。なお、簡易裁判所において、平成三年十二月四日勝訴判決を得た。納入済の手付金五十万円については返還を受けているが、残額の五十万円の支払いをしてほしい。

ヘケース33

T産業の代表であるS氏から話があり、物件を購入して併用住宅を建てるつもりであった。ところが、土地代金を支払ったもののなかなか移転登記をしにくれず訴訟に持ち込んだ結果、やっと移転登記がなされた。しかし、ここまで延ばされたことによりかなりの損害が出ている。業者を厳しく処分して欲しい。

四 その他

その他、重要事項説明、瑕疵補修等は、例年どおりである。また、賃貸借に関するものも前年に引き続き、預り金等をめぐっての紛争が多かった。

ここでは、やや特異なものとして、特殊な

物件についての重要事項説明を怠ったもの、また、国籍を理由に入居拒否されたものを紹介しておく。

① 特殊な物件についての説明義務を怠った。

ヘケース34

中古マンションを購入したところ、最近まで暴力団事務所として使われていたことが判明した。知っていたならば契約しなかった。

ヘケース35

中古マンション購入の契約直後に、元の所有者が病死し、独り暮らしのため遺体が数日間放置されたことが判明した。このため契約解除を申し入れたが、売主は、手付放棄だと主張して返さない。

外国人を理由に入居拒否をされた事例。

ヘケース36

マンションを賃貸借しようと思い、夫が下見したあと夕方夫婦で見に行ったら、「在日韓国人でしたら、家主の意向でお断りすることになっています」と言われた。翌日、妻と義母が「在日韓国人という理由で断るのはおかしい」と業者に抗議したが、家主の意向で仕方がないといわれ、家主の氏名、住所も教えてくれなかった。

おわりに

以上、平成五年度の要旨集から見た特徴を述べてきた。紛争の特徴は、バブル期のもとは明らかに違い、バブル崩壊後の社会経済情勢を反映してより深刻化しているように思われる。

この紛争事例を参考として、関係各位が紛争防止のために取り組まれることを願ってやまない。

(調査研究部研究員)