

埼玉県・愛知県の紛争事例から

(平成六年度分)

相談内容
処理内容、解決結果等

今回は、埼玉県、愛知県からお送り頂いた平成六年度の紛争事例の中から抜粋し、それを要約したものを掲載いたします。

相談内容にみる紛争の傾向をみますと、非常に多岐にわたり、一概に述べることは難しいのですが、不動産業を含む社会全体の不況に起因するものが、多かったように思われます。今回は、特に媒介業者の調査ミス等から生ずる重要事項の不告知、説明不足が目立っていました。中でも接道の義務等の調査不足からのトラブルが目立ちました。また、不況にともなう建築工事の遅延、再建築不可の物件の強引な売買等も見受けられました。

これから紹介する事例によって、埼玉県、愛知県でどのような紛争が起きているかを知ることにとどまらず、紛争を未然に防止するにはどうすべきか等の参考にさせていただければと思います。

埼玉県

一 売買に関するもの

1 不当な契約勧誘

1

業者売主

⊕居住用の物件を見学に行ったところ、売主業者が言葉巧みに勧誘し、現金を持ち合わせていないにもかかわらず、後日の支払いで良いと、その日に契約させられた。後日その土地は砂利の採取した所、軟弱な地盤であることが判明し、業者の対応も悪いので、契約を解除したい。売主業者は砂利の採取は知っていたにもかかわらず説明がなかった。

2 重要事項説明の誤り

(1) 建築(再建築)不可物件

2

業者売主

⊕約十年前に市街化調整区域内の新築戸建住宅を購入した。建て替えようとしたところ、建築確認がおりない。

⊕当事者間で話し合ったうえで、業者に対し解決を促す予定。

3

業者媒介

Ⓐ七年前に市街化調整区域内の中古戸建住宅を購入した。増築しようとしたところ、調整区域内の店舗で建築確認をとっているため、確認がおりないことが判明した。

♣業者と交渉するよう指導し、特定行政庁の窓口を案内した。

(2) 道路等

4

業者売主

Ⓐ十四年前に新築戸建住宅を購入したところ、路地状敷地の幅員不足のため接道義務を満たしておらず、売主業者からそのような説明もされていない。

♣業者から事情を聴くと、お互いに納得して購入したものであるから、今さら文句を言われても困ると言ったが、業法違反を指摘し、話し合いをもつよう指導した。

5

業者媒介

Ⓐ業者の媒介で六年前に中古戸建住宅を購入したが、前面道路が私道であり、道路位置指定等を受けていないため、再建築ができない。業者はこの事実を説明していないので、当該

物件の買戻し、又は売却をしてもらいたい。

♣当該物件は建築基準法上の道路に接していないにもかかわらず、その説明がない。業者に事情を聴くと、業者は重要事項説明における説明不足を認めた。なお、購入者に迷惑をかけないように至急対応するよう指導した。

その結果、契約時の売買価格一、三五〇万円に迷惑料一〇〇万円を加え、業者が買い戻した。

6

業者売主

Ⓐ五年前に新築戸建住宅を購入したとき、重要事項説明書で前面道路は位置指定道路である旨の説明を受けていたが、今般、市へ上地しようとしたところ、当該物件の前面道路は前地主個人の私有地であることが判明した。これでは通行料等を請求されるばかりか、再建築もできない。

♣業者に事情を聴くと、当該物件は段階的に開発を行ったもので、開発、位置指定及び建築確認はすべて設計会社にかかせており、当該物件の前面道路も位置指定だと思っていたが、実際は違っていた、と非を認めた。購入者には至急対応するよう指導した。その結果、業者が当該物件の前面道路（私有地）を買い

上げ、購入者に無償で提供することにより、敷地が延長され、道路に接道することができた。

(3) 上下水道・電気・ガス等

7

業者売主

Ⓐ二年前に新築戸建住宅を購入したが、排水施設が重要事項説明と相違し、直接にU字溝へ注ぎ込まず、隣家と共同の汚水ますを経由するため、処理能力等がオーバーして、汚水が漏れだすことがある。また、この汚水ますを使用するのは、排水用のポンプを作動させなくてはいけないし、汚水ますが隣家にあるため、使用料、電気代等の問題が生じてしまう。直接U字溝へ注ぐようにしてほしい。

♣排水設備の整備状況は、業法三五条で説明するように義務付けられている。しかし、当該業者は整備状況図面と違う排水工事を行っている。

業者を呼び出して事情を聴くと、未完成物件の売買であったため、契約当時は重説で説明を行った整備を予定していたが、勾配がとれず、説明と違っていた、と非を認め、業者の負担で排水工事を重説どおり行うことで解

決した。

(4) 重要な事項の不告知

8

業者媒介

⚡ 九年前に中古戸建住宅を購入したが、再建築する際、私道の所有者の同意が必要であるのに、その旨の説明がなかった。同意が得られるよう、業者に動いて欲しい。

♣ 業者に電話して解決を促した結果、業者は不備を認め、私道の所有者の同意を得るよう努力する旨の回答があった。

9

業者代理

⚡ 水害について尋ねたところ問題はないとの回答であったので、手付金一〇〇万円を支払って、契約をした。翌日、現地で近隣の人に聞いたところ、三年前に床下浸水の被害が出ているとのことであった。説明と違うので、解約をしたい。

♣ 業者から事情を聴くと、冠水については口頭で伝え承諾を得ている、と主張したが、重説は文書が義務付けられているので、口頭で行ったとしても、義務を果たしていないと指

導した。また、相談者に対しても、業者と交渉するよう指導した。その結果、手付金半額五〇万円返還で和解した。

10

業者媒介

⚡ 五年前に代金二、一八〇万円でマンションを購入したが、既存不適格建築物(建ぺい率違反)であることが判明し、説明不足であった。一〇〇%再建築できない物件であるため、価格が大幅に減少する。業者に買取り、又は損害賠償の請求を行いたい。

♣ 建築基準法上の説明はされているが、既存不適格の説明が十分でない。業者から事情を聴くと、口頭により説明をし買主の承諾を得ている、と主張したが、重説は文書による説明が義務付けられていることを指導した。また、相談者に対しても業者と交渉するよう指導した。その結果、解決金四〇万円で和解した。

11

業者媒介

⚡ 土地を購入し、決済後建物を建てようとしたところ、この土地の約半分が都市計画道路の予定地であることが分かった。このため、

代金を減額して欲しい。

♣ 相談の結果、相談者が自主的に交渉した。

その結果、業者が米庁し、重説不備を認めた。ただ、契約時には都市計画道路のことについて業者及び売主から説明したはずであり、買主と売主との調整をとりたいたいの申し出があった。その後、業者が、買主・売主の登記費用、買主の諸費用を負担することにより、解決した。

12

業者媒介

⚡ 新築戸建住宅を購入したが、物件の所在地が地区計画の区域に含まれていることの説明を受けてなかった。その地区計画では、敷地の最小面積が一二〇㎡と定められているが、購入した面積は一〇六㎡であった。市で定めた計画に反する土地の購入はしたくない。

♣ 地区計画の説明については、宅建業法施行令第三条一二項一号で義務づけられている。業者から事情を聴くと、地区計画に適合していても適法に建築確認を取得しているから問題はないとの主張であったが、解決を促すよう指導した。その結果、自主解決し、白紙解約となった。

(5) その他

13

業者売主

Ⓐ平成六年八月十九日、代金一、五九〇万円で購入する契約を締結し、建物についても請負契約を締結して、その当日、手付金として五〇万円支払った。残金は平成七年五月二十日であった。契約後約二ヵ月経過し、突然に土木事務所から工事を停止されてしまった。不安であるため解約したい。

♣業者に事情を聴く、当事者で話し合うよう指導した。その後、手付金五〇万円を返還し、解約することで解決した。

3 契約解除

(1) 手付解除

14

業者売主

Ⓐ新築戸建住宅を代金四、四〇〇万円で購入する契約を締結した。契約当日、手付金がないため、翌日、手付金三〇〇万円のうちの一部として二〇万円支払った。しかし、残りの手付金が用意できなくなったため、解約した

い旨申し出たが、二〇万円放棄すると言っても解約してくれない。

♣業者と交渉するよう指導し、万一解約に應じないようであれば、業者に対し手付貸与による契約誘引（業法四七条三項）等問題点を指摘した。

(2) その他

15

業者売主

Ⓐ土地を代金一、〇〇〇万円（手付金五〇万円）で購入する契約をしたが、契約当日は、資金の持合わせがなかったので手付金を支払わなかった。その後、資金計画が狂い、支払いが困難なため、白紙解約を業者に申し入れたが、応じてもらえない。

♣業者に事情を聴くと、契約に際して、資金の持合わがないというので、延期することも提案したが、買主がどうしてもこの物件が欲しいということなので、契約をし、手付金の支払いを今日まで待っていた。手付貸与による契約誘引になるとは知らなかった。いずれにしても買主と話し合って解決する旨回答を得た。

4 履行遅延

(1) 工事遅延

16

業者売主

Ⓐ平成六年十月完成予定の新築戸建住宅を、平成六年六月一日、代金四、五〇〇万円で購入し、手付金一〇〇万円、中間金の一部三〇〇万円支払済であるが、引渡時期である平成六年十月十五日を過ぎても、建物の工事に着手しないので、解約したい。

♣注文住宅で契約を締結しているが建築確認がなく、手付金の保全措置がなされていない。業者に対し解決を促し、その結果、白紙解約となった。

17

業者売主

Ⓐ平成七年六月完成予定の新築戸建住宅を、平成六年十一月四日、代金一、九八〇万円で購入し、手付金として一〇〇万円支払った。契約後三ヵ月経過しても、建物の工事に着手せず、不安なので解約したい。

♣一戸建の契約を締結しているが、建築確認がなく、手付金等の保全がなされていない。

また、重説にも建物の説明がなされていない。業者に対し解決を促し、その結果、白紙解約となった。

(2) その他

18

業者売主

⊕土地の購入の契約を平成三年一月十三日、代金四、三〇〇万円で締結し、手付金として八〇〇万円支払った。残金引渡日は平成三年三月二十八日であったが、売主業者の抵当権ははずれず、引渡を延期していた。平成六年五月になっても引渡を受けられないばかりか、その土地は競売になってしまったので解約したい。

♣土地に設定した根抵当権を業者は、資金不足で抹消できず、契約の履行ができなかった。また、重説を確認すると若干の不備もあった。業者に事情を聴くと、バブル時の一番高い時に購入した物件であったため、根抵当権も高額な設定をしてしまい、そのため、抹消がなかなかできず、現在に至ってしまったとのこと。業者に対し解決を促し、その結果、当事者間で話し合い、売主業者は手付金の金額に上乘せして買主に返還し、解約となった。

二 媒介契約に関するもの

1 媒介報酬の返還

19

業者媒介

⊕建築条件付土地の売買契約と建物の請負契約を締結したが、土木事務所から工事を停止されてしまい、不安であるため解約したい。媒介手数料も返還して欲しい。

♣請負契約に対する媒介手数料も含まれており、業者に対し、宅建業法上請求するのは、報酬制限に抵触する旨伝え、返還するよう指導した。その結果、媒介手数料は返還され、解決した。

2 超過報酬請求等

20

業者媒介

⊕建築条件付土地を代金三、八五二万円で購入したが、重要事項説明書が交付されていないことに、後日気がついた。また、これに伴い、宅建業法を調べたところ、媒介報酬を支

払い過ぎていた事実（支払い報酬額一七四万円）が判明した。業者に対して、報酬過剰分の返還と重要事項説明書の交付を求めたが、取り合ってくれない。

♣当該契約は建築条件付土地の契約であるため、報酬請求の範囲は土地のみに限られるが、本件は請負契約に対する媒介手数料も含まれている。また、土地の契約前に重説を交付しなければいけないのに、未だ交付していない。業者に対し口頭で警告したところ、業者も全面的に非を認めた。その結果、業者が請負分として受領した五七万円に迷惑料四三万円を合わせて、計一〇〇万円を返還するとともに、重要事項説明書も交付した。

愛知県

一 売買に関するもの

1 不当な契約勧誘

業者売主

Ⓐ 広告を見て現地の案内所へ行ったが、手付金は後で振り込めばいいからとりあえず契約してくれといわれ、契約に応じた。重説では飲用水は井戸となっていたが、井戸はなく、また、取引主任者の欄は女性の名前になっているが、女性には説明を受けていない。白紙解約を希望する。

♣ 業者を呼び出し、自主解決を促す。

2

業者代理

Ⓐ 四年前、万博の予定地で将来的に値上がりするということで業者から土地を購入したが、現地は山林で、自分が考えていたのとは異なり、区画割もされていないような所であった。

業者に責任をとってもらいたい。

♣ 業者から事情を聴いた結果、重要事項説明不足、手付金の保全措置も講じていない等宅建業法三五条第一項、三七条第三項、四一条の二第二項違反が判明したので、業者に対し、文書による勧告を行った。

2 重要事項説明の誤り

(1) 重要事項説明書の未交付

3

業者媒介

Ⓐ 四年前、業者の媒介により土地を購入したが、自分が公道と思っていた土地が実は他人の所有地であったため、自分の土地への進入路が充分に確保できない。また、重要事項の説明も受けておらず、その書面を受理したのも契約後五ヵ月も経ってからであった。

♣ 重要事項の説明を行っておらず、書面交付も遅延しており、業者に対し、文書による勧告を行った。その後、業者は、民事的解決を図るため進入路の所有者である隣地住人等と折衝を行うなどの努力をした。

4

業者媒介

Ⓐ 接道四メートル未満の土地を平成六年五月十八日、代金二、二五五万円で契約締結し、当日、手付金として三〇〇万円支払った。隣地所有者が道路提供部分の市への寄付を拒むため、側溝が下水に接続できず、引渡しが延びている。重要事項説明も契約前には行われておらず、書面も平成七年二月二日に業者から受理した。

♣ 業者を呼び出し、重説未交付、説明不備等により、二指示処分を行った。

(2) 上下水道

5

業者媒介

Ⓐ 中古戸建住宅を購入したが、その排水管が他人の土地を通過しており、年間一、二〇〇円の負担金が必要であることが後日判明したが、業者からは何の説明も聴かされていなかった。また、敷地地下を隣家の上下水道管が通っているが、それも全く聴かされていない。

♣ 業者を呼び出し、指示処分を行った。民事解決については、業者が相談者に対し、七四

万円を支払うことで解決をした。

(3) 重要な事項の不告知

6

業者売主

Ⓐ業者の行った宅地造成は、市の指導に従っておらず、また、造成についての説明もされていなかった。市の指導にそった補修をしてもらいたい。

♣当該建売住宅の市へ提出した建築確認と相談者へ売却した時の形状が異なっている。業者を呼び出し、事情を聴き、市の指示どおりの補修の仕方は、費用、時間等からできないので、別の方法で相談者が納得するような補修を行うことで対応することとなった。

7

業者媒介

Ⓐ乗馬クラブの施設を造ろうとして土地を購入したが、砂防法の規制があり、その施設が建築できないことが判明した。重要事項の説明がなかったのでこのようなことになった。業者を処分して欲しい。

♣業者に対し、文書による勧告を行った。

8

業者媒介

Ⓐ中古住宅を業者に依頼し売却をしたが、業者の境界に関する説明不足で、買主から苦情を言われ、和解金を支払った。業者は和解金の一部を支払ってくれる約束であったが、履行してくれない。

♣業者を呼び出し、境界争いの確認と売主、買主、隣地所有者との境界確認をするように今後心掛けるように注意した。その後、本件は約束を履行して民事解決をした。

9

業者売主

Ⓐ新築戸建住宅を平成五年十月三日、代金三〇〇〇万円で購入し、平成六年六月二十七日支払いを完了し、入居した。入居後、契約時には、当該物件の東南側隣地には何も建たないという説明であったのに、十五階建てマンションの建築計画があることを知った。それが建設されると著しく日照が阻害される。業者は当該計画について知っていたようである。契約を白紙解約して欲しい。

♣宅建業法三七条の書面に宅建主任者の記名、押印がない。マンションの建築計画について

知っていて告げなかったとすれば、業法四七

条一号違反の疑いがあるとし勧告をした。物件隣地が空地の場合には、将来のその利用計画について十分な注意をもって調査、説明するように努力するよう指導した。

(4) その他

10

業者代理

Ⓐパンフレットを見て、工事完了前のマンションを購入したが、重要事項説明には鉄骨・鉄筋コンクリート造となっているが、実際は八階以上は鉄筋コンクリート造になっている。契約解除し、手付金を返還したい。

♣業者に対し、文書による勧告を行った。

11

業者売主

Ⓐ新築マンション購入の契約を締結したが、重説、契約書で説明された公庫融資利用額より一〇〇万円少ない金額でしか融資してもらえなかった。

♣宅建業法三五条一項もしくは六五条に該当の疑いがあり、勧告した。業者は相談者の主張どおりとして、自らの非を認めた。その後、

業者は何回か相談者と話し合いをした結果、エアコン等の設備を業者負担で設置することにより、納得を得た。

3 契約解除

(1) 手付解除

12

業者売主

Ⓐ 建築前の戸建住宅を平成六年七月二十七日、代金二、三〇〇万円で売買契約を締結し、翌日手付金として、二〇〇万円支払った。その後、建築確認もとっており、契約書も建築条件付の土地売買にもかかわらず、土地付建物の契約書になっていた。解約を申し出たが、手付金の半額しか返還されなどのことで、納得いかない。

♣ 契約の締結時期(宅建業法三六条)、手付金保全措置(宅建業法四一条)違反であるので、文書による勧告を行い、建築条件付の土地売買契約書により契約を締結するよう指導した。その後、手付金を全額返金し、解約した。

(2) その他

13

業者媒介

Ⓐ 居住用住宅建設目的で、市街化調整区域内の農地を、平成二年三月二十九日、代金七、九七七万円で購入し、既に、七、五〇〇万円支払い済である。当初農地転用できるという話であったが、その後四年経過しても農地転用できず、所有権が留保されたままになっている。契約を白紙解除したいが、業者は応じない。

♣ 媒介契約書未交付、重要事項説明書未交付、契約時期締結違反等、指示処分を行った。

二 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

14

業者媒介

Ⓐ 中古戸建住宅を借りるため業者の請求により、契約前に申込金として、家賃の一ヵ月分一二万円を支払った。その後、業者が説明したのと異なり近隣の騒音がかなりあることが判明したので、業者に契約しない旨伝え、一

二万円を返還してくれるよう請求したが、応じてくれない。

♣ 業者を呼び出し事情を聞いたところ、業者は貸主が既に承諾の意思表示をできていてこと、また、受領した一二万円の内五万円が、貸主に渡っていることから賃貸借契約が成立していると主張した。ただし、重説はしていないことは認めた。

業者は相談者の意向を貸主に伝え、返金してもらおうよう努力する旨約束した。しかし、業者は相談者に返金することも、貸主に一二万円の内の残り七万円を渡すこともしなかったため、行政処分を行った。

その後、業者は相談者に七万円を返還し、民事的解決をした。

2 重要事項説明の誤り

15

業者媒介

Ⓐ 業者を通じ、店舗リース契約を締結したが、貸主は賃借人で、所有者が転賃を認めていないことを知らずに契約し、営業ができないでいる。

♣ 業者を呼び出し、事情を聴くと、重説は貸

主業者が作成していたので、借主業者として記名、押印もせず、登記簿に記載された事項に関して調査、説明をしていなかった。文書による勧告をし、重説、契約書への記名、押印は関係業者の取引主任者が押印すること、重説に調査不足がないよう指導した。その後、所有者の承諾がとれ、解決した。

16

業者媒介

Ⓐ店舗の賃貸借契約を更新したが、保証金名義変更料として三〇〇万円請求されている。以前他の件で預かっている金銭を承諾なく貸主に支払ってしまった。

♣文書による勧告を行った。

17

業者媒介

Ⓐ家賃の納入が数日遅れただけで、管理をしている業者から賃貸借契約の解除を告げられ、部屋の鍵も取り替えられてしまった。このような解除条件について契約書には記載もないし、説明もなかった。また、重説も受けていなかった。

♣業者に対し事情を聴くと、重説は行ったし、書面の交付もしている。ただし、重説の記載

もれ(契約解除、違約金の定め)、業法三七条の書面の記載もれは、業者の非を認めた。鍵の取り替えは、賃借人の度重なる家賃の滞りが原因である。その後、保証人に間に入ってもらい、現在も住んでもらえるようにした。

18

業者媒介

Ⓐ差押物件であるとの説明を受けずに賃貸借契約を締結したが、差押物件であった。支払った敷金、家賃、手数料を返還して契約を解除したい。

♣重説を交付していないので、業者に対し文書で勧告する。その後、本契約は白紙解除となり、別の物件を紹介して解約した。

3 超過報酬請求等

19

業者媒介

Ⓐ事業用借地権設定の土地賃貸借契約を締結したが、その際、貸主が業者に対し、高額の媒介手数料を支払ったと思われる。それが、不当な請求であるなら返還してもらいたい。

♣業者を呼び出し事情を聴くと、貸主から紹

介料、もしくは企画料として受領し、告示額を超える報酬の受領に関し違反を認めた。業者に対し処分し、告示額を超える部分について返還された。

4 その他

Ⓐ駐車場を使用目的として農地を賃貸することとしたが、業者から農地の転用をする必要があることの説明がなかった。転用までして貸すつもりはないので解約したい。

♣宅建業法の適用外と思われるが、業者に対しては、適切な取引を行うよう指導した。