

東京都の紛争事例から

(平成六年度分)

◆ 相談内容
◆ 処理内容 解決結果等

今回は、東京都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ですが、不動産業をとりまく環境が依然として良くならないことから業者の金詰まりによる紛争が目立っています。

特に、売買では、手付金、中間金の返還、媒介業者の調査ミス等から生ずる重要事項の説明不足、ローン条項の契約解除のトラブルが多く、賃貸に関しては、相変わらず預かり金等の返還のトラブルが目立ちました。

これから紹介する事例によって、東京都では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していただければと思います。

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

1

業者売主

◆ 建築条件付の土地を購入しようかと考えていたところ、購入するには順位確保のために必要であるとして、二、五五〇万円の建築工事請負契約を締結させられ、手付金として一〇〇万円を支払った。後日、そのやり方に不信感を持ち、本件土地の購入を断り、一〇〇万円を返還してほしいと申し出たが、返還しないとの回答であった。

◆ 業者に電話して解決を促す。

2

業者媒介

◆ 建築条件付の新築戸建住宅を業者の媒介で、代金五、九三〇万円で購入する予定で、予約申込書を出して一〇〇万円支払った。その後、売主が、間取り等の変更に応じるということで何方所か変更してもらった。しかし、契約書も建物図面も交付せず、口頭の約束だけで設計を変更し、工事を始めてしまった。また、現自宅のマンションの売却を依頼していたが、希望価格より、五〇〇万円も下げて売却活動をしていた。これらのことから、売買をやめる旨業者に申し出たが、「売主から損害賠償請求される。」と言われた。

◆ 重説において建物の完成時の形状等について説明しておらず、契約書も未交付なので、業者を呼び出して事情を聴いたところ、業者

も非を認めた。その後、売主から一〇〇万円を返還し、自主解決した。

3

業者代理

⊕居住用目的で土地を購入しようとするために代理である業者に、預り金として二〇〇万円支払った。その後、売主が、本件売買契約を履行することができないため、代理業者に預り金二〇〇万円の返還を求めたが、応じない。

♣業者を文書で呼び出す予定。

2 不当な契約勧誘

4

業者代理

⊕売主代理業者が別荘用として、売買代金一八〇〇万円の未線引区域の土地を訪問販売に来た。その業者は「契約しても、現地を見て嫌なら返金する。」ということで手付金一〇万円、翌々日三五〇万円支払うよう勧められ、契約を締結し、お金も支払った。その後、やはり現地も見えていないので契約を止めたいと、既納の資金の返還を求めたが、応じない。

♣業者を呼び出し、事情を聴くと、買主は現

地に土地も所有しており精通しているのではないということであったと言ったが、都の指導には従うとのことであった。その後、最終的には、半額を返すことで和解した。

5

業者売主

⊕業者の訪問販売で、居住用の土地の購入を勧められた。以前他の業者からローンで土地を購入していることを話すと、「そのローンをやめれば何も問題ない」と言われ、平成四年四月二十九日、代金一、四五五万円で購入した。その後約二年経過し、ローン会社から競売開始決定をした旨の通知を受け、びっくりして、業者に連絡すると、当時の担当者は既にやめており、代表者も変更になっており、話が通じなくなってしまった。

♣証拠がなく、当時の担当者や代表者もやめており、業者指導することは難しい。今後の対処方法については、法律相談を受けることを勧めた。

3 重要事項説明の誤り

(1) 重要事項説明書の未交付

6

業者売主

⊕業者から栃木県黒磯市に所有している土地を売却してあげると言われ、媒介契約書を作成し依頼したが、逆にこの業者の所有している物件を購入することになってしまった。その物件の代金三〇五万円全額は支払えないと申し出たが、「払えるだけでよい、すぐに高値で売ってそれに応じて利益を分配する」と言われたので、重説、契約書も作成せず、お金も九〇万円支払った。購入する物件に対し、仮登記をつけるよう要求したら、一〇五万円に他に売却したと言われ、結局登記できなかった。利益の一五万円を加え、一〇五万円の引渡しを要求しているが、実行しない。

♣業者を文書で呼び出す予定。

(2) 取引主任者の説明なし

7

業者媒介

⊕業者より名義貸しの再三の要請で、三カ月だけ貸してほしいとのことで、中古マンションを代金二、三〇〇万円で購入させられた。当初、重説、契約書には白紙の状態で記名押印

させられ、重説の説明も受けていない。約二

カ月経過してようやく重説、契約書が交付され、企画相談料として一五〇万円も支払わされた。三カ月経過後も、名義をもとに戻してくれない。

♣重説不説明、契約書交付の著しい遅滞、不当な報酬の請求等により、業者を文書で呼び出す予定。

(3) 建築（再建築）不可物件

8

業者売主

♣約四年前に別荘地として土地を購入し、建物を建てるために地元の建築業者に調査を依頼したところ、前面の道路位置指定がとれておらず、建物が建てられないとのことであった。このようなことを契約時に説明されず、目的が達成できないので、業者に対し買取り請求をしたが、応じない。また、重説は取引主任者が説明していないことがわかった。

♣契約解除ができるか法律相談を受けること、内容証明郵便を出すこと等を指導し、その結果を待つこととする。

9

業者媒介

♣市街化調整区域内の工場跡地を、業者の媒介で「既存宅地であるから建築可能」ということで購入したが、再建築できず、騙されてしまった。

♣業者を文書で呼び出す予定。

10

業者媒介

♣相続した物件を売却し、居住用の物件を業者に依頼して購入した。ところが、契約後四年以上経過し、家を建築しようとしたが、役所からこの土地は調整区域内にあるため家を建設することはできないといわれた。家を建築できない土地を、媒介依頼したわけではない。

♣媒介契約書及び重説未交付、調整区域内の土地であることの不説明により、業者を文書で呼び出す予定。

(4) 道路等

11

業者売主

♣居住用の新築戸建住宅の売建ての売買契約を締結し、引渡を受けた。重説では前面道路

Ⅱ水路（建築基準法四三条但書）の中心線から二mセットバック（セットバック部分、実質一m）が必要と記載されているが、口頭で水路の反対側敷地（マンション建築中）もセットバックし、五m道路になるとの説明があった。その後マンションが完成したが、セットバックはされず、道路は三mのままである。車の通行に支障があり、財産価値も減少したと考えられるので、損害賠償を請求したが、応じない。

♣前面道路Ⅱ水路の反対側から四mまでの間は建物、塀は建てられないにもかかわらず、このことを重説で説明しなかった。この道路Ⅱ水路の反対側敷地は、セットバックの義務はないにもかかわらず、あるかのように説明し、口頭で五mになると説明した。業者を文書で呼び出す予定。

(5) 上下水道、電気、ガス

12

業者売主

♣平成二年四月一九日に新宿の借地権を売った資金で崖上のアパートを購入した。排水を

隣地に設置したポンプで行っているとの説明がなく、電気代故障時の負担区分についても重説の説明はない。また、アパート各室の水道が子メーターであることを告げなかったし、道路境界の明示もなかった。

♣業者を呼び出したところ、違反の事実を認める。契約から四年経過しているので、なるべく話し合いで解決するよう指導する。

(6) 重要な事項の不告知

13

業者媒介

♣平成五年八月九日、店舗兼アパートを建設するため業者媒介で建築条件付土地を購入し、同年一月二六日引渡を受け、同日請負契約を締結した。その後工事に着手する段階になったところで、この土地は平成二年から区画整理の計画があり、本件土地も換地されることが判明した。重説では区画整理計画の説明はなかった。

♣媒介契約書未交付、重要な事項の不告知のため、業者を文書で呼び出す予定。

14

業者売主

♣平成六年六月一日、新築戸建住宅を業者より代金七、八五〇万円で契約締結し、同日手付金として一〇〇万円支払った（引渡は、同年九月一五日である）。本物件の隣地は病院であったが、静かな環境であった。契約締結後約一カ月してから現地に行くと、病院のクーリングタワーが稼働しており、その音がとても騒がしいことが判明した。このことについて業者から、説明を受けておらず、もし説明されていたならば購入しなかった。この契約を解約したい。

♣業者を文書で呼び出す予定。

15

業者売主

♣居住用のマンションを購入したが、南西側隣地に九階建てのマンションが建つことを知りながら、重要事項で説明しなかった。地元説明会があったにもかかわらず、その情報を故意に隠した。

♣重要な事項について、故意に事実を告げないとし、業者を文書で呼び出す予定。

16

業者媒介

♣平成五年一〇月一四日、中古の店舗付住宅

を業者の媒介で購入し、同年十二月九日決済し、引渡を受けた。平成六年一月に南側に五階建てのマンションが建つ通知があった。また同年一二月最近になって、西側のショッピングセンターが四階建てに建て替わることになり、本件物件二階の住居部分も一日中全く日が当たらなくなる。マンションは契約直後であり、ショッピングセンター建替えの話は二年前からあった、と近所の人は言っている。また、建物が違反建築物で、同等のものに建て替えることができないとの説明をも受けていない。

♣近隣のマンション計画等についての説明不足、売買にかかる建物が違反建築物であることを知りながら告げていない、媒介契約書不交付等業者に対し、文書で呼び出す予定。

17

業者媒介

♣平成六年一〇月九日、区画整理中の仮換地内の土地を代金五、二〇〇万円で売買契約を締結し、同日手付金として五〇〇万円支払った。その際、重説、契約書には「精算金の徴収又は交付のあること」のみ記載されていたが、残金決済前に区画整理組合に確認を行ったところ、この土地については精算金として

一〇〇万円追加して支払わなければならないことが既に決まっております、そのことはこの媒介業者にも知らせてあるとのことであつた。

●業者に対し、電話で確認したところ、精算金は金額が確定していなかった。口頭では、一〇〇万円を限度とする旨説明したが、重説には記載しなかった、と不備を認めた。業者を文書で呼び出す予定。

(7) その他

18

業者媒介

Ⓐ平成五年五月一日、カナダ在住の売主から業者媒介で土地を購入した。契約後九カ月経過し、税務署から税金（所得税法第二二条 非居住者又は外国人から国内にある土地等を譲り受けた者は、その対価を譲渡人にかわつて源泉徴収する必要がある）を支払うようにいわれた。契約の際、そのようなことは業者から聞いていなかった。この税金について、業者の説明不足ではないか。

●上記の件以外に媒介契約書不交付、重説に記名、押印ない。業者を文書で呼び出す予定。

19

業者媒介

Ⓐ居住用の中古マンションを業者の媒介により、住宅取得等特別控除が受けられることを条件に購入した。そのことも業者に確認したところが、契約前に税法が改正され、受けられないことが判明した。

●税金について誤った説明をした。業者を文書で呼び出す予定。

4 契約解除

(1) 手付解除

20

業者媒介

Ⓐ平成六年六月二日、建築条件付の土地を業者の媒介で土地代金二、七八〇万円、建物請負代金一、八五〇万円で契約し、同日手付金として土地代分二五万円、建物請負分二五万円支払った。その契約後すぐに、建物の建築基準法違反がひどいのでやめたくなり、業者に申し、手付放棄で解除したいと言ったところ、媒介報酬として土地建物合わせた額の三%プラス六万円を請求された。なお、媒介契約書は作成されていない。

●相談者に対し、手付解除の場合は業者に媒介報酬請求権のあること、ただし、建築条件の場合は土地売買にかかるものだけであることを説明し、報酬の額について交渉するよう指導する。その上で問題があれば業者に対し対応する。

(2) ローン条項

21

業者売主

Ⓐ平成六年五月一四日、投資目的の中古マンションを売買契約をし、同日手付金として五〇万円支払った。その後、ローンが不成立のため、ローン条項による契約解除を求め、支払い済の五〇万円の返還を求めたが、返還しない。

●業者を文書で呼び出し、指導する。その結果、業者は相談者に対し、五〇万円を返金した。

22

業者媒介

Ⓐ平成四年九月一〇日、中古の戸建て住宅を業者の媒介で代金七、五〇〇万円で売買契約を締結し、同日、手付金二〇〇万円、中間金

六〇〇万円を支払った。その後、ローンが不成立のため白紙解除をしたが、受け入れられず、逆にお金の請求をされ、手数料とともに一、〇〇〇万円以上取られた。

♣媒介契約書未交付、重説に住宅ローンの具体的内容の記載がない、ローン不成立にもかかわらず、代金と媒介手数料を取られた等、業者を文書で呼び出す予定。

23

業者媒介

♣平成六年二月六日、新築戸建て住宅を業者の媒介で代金三、一〇〇万円で売買契約を締結し、同日、手付金として三〇〇万円を支払った。その後、違反建築であったのでローンが不成立となった。よってローン特約により契約を白紙に戻し、媒介手数料の返還を請求したが、手数料九五万円の内四八万円を返還したので、残りの四七万円を返還しない。

♣業者に電話したところ、非を認め、媒介手数料の未返済分四七万円を返還する旨約束を得た。その後、返還され解決した。

24

業者媒介

♣借地権付住宅を業者媒介で代金四、五〇〇

万円で売買契約を締結し、同日手付金として四五〇万円支払った。しかし、この業者は買主が銀行ローンが下りたうえで代金を支払うことを知っていたにもかかわらず、契約書にローン条項を記載しなかった。買主からローン不成立で業者に対し話をすると、手付金の没収と違約の支払いしか方法がないといわれ驚いている。

♣業者を文書で呼び出す予定。

25

業者売主

♣新築のマンションを購入するにあたり、契約時には借入額は決めてあったが、どこに申し込むかは決めていなかった。業者の斡旋で、最終的には、A銀行に決まり申し込んだが、断られたので手付金を返還するように申し入れたが、他の金融機関に申し込めばよいから解約できないと言われた。また、ローン可否も決まらない内に、ローン手数料、保証料、登記費用等を請求され、支払った。

♣業者を文書で呼び出す予定。

(3) クーリングオフ

26

業者売主

♣業者と土地の購入契約(代金一九二万円)を郊外のファミリーレストランで締結し、契約日に手付金を一九万円、三日後に中間金の一部二六万円支払った。その後、契約日から一週間目に売買契約の解除(クーリングオフ)を内容証明で郵送したが、約一カ月経過しても返答がない。早く返還してほしいため相談にきた。

♣業者に電話して解決を求めたところ、数日中に解決する旨回答があり、様子を見ることとした。

(4) その他

27

業者売主

♣業者売主の物件を売主の意向により、販売代理業者を通じて契約を締結した。この販売代理業者はステップ償還のことを説明していないため、六年目からは支払えない。

♣売主業者を文書で呼び出したところ、すべて販売代理業者の行為であり、ステップ償還について明確な説明をしたかどうか判定はで

きなかった。しかし、販売代理業者にまかせきりだったことは反省し、契約を白紙にして自主解決を図った。

5 履行遅延

(1) 工事遅延

28

業者売主

平成四年七月一七日、未完成の建売住宅を代金六、一〇〇万円で購入する契約を締結し、同日一〇〇万円支払ったが、一年経過しても建物未完成であり、やむをえず、契約解除した。重説には、違約金二割とあり、それを要求したところ、契約書には手付金の倍返しとあるから、二〇〇万円だと主張してきた。

♣建築確認を受けずに売買契約を締結し、重説と契約書の違約金額が異なり、契約書に代金支払い時期、引渡時期の記入がない等で、業者を文書で呼び出した。違約金の額については、訴訟になり、四〇〇万円支払うことで和解した。業者に対し、業法違反の認定はできるが、業者の大幅な譲歩により和解したため、今回は、厳重注意と口頭で勧告した。

業者売主

29

七年前に業者売主の物件を購入したが、隣地との境界に係るトラブル（越境）があり、特約として行うと記載してある工事を未だに行わない。現在、業者との間で調停中であり、当方の要求は二〇〇万円であるが、業者は五〇万円が妥当であると主張し、和解が成立しない。この業者を指導し、和解金額を増額するように強く言っている。

♣現在、当事者間において民事調停中で、和解金額の折り合いがつかない状況であること、七年間という時間経過があること、隣地との境界のトラブルがあり、工事自体が現況では困難であること、等の理由により、行政では対応は困難と伝えた。特に金額アップは対応不可と伝えた。

(2) 登記引渡し遅延

30

業者売主

平成二年一〇月一〇日、居住用の土地を代金一、四一九万円で売買契約し、平成三年一月二二日までに金額の支払いが完了した。しか

し、三年以上経過しても抵当権の抹消をしていない。なお、売主業者は本件抵当権にかかる債務を返済しなかったため、千葉地方裁判所により平成五年九月六日、競売開始決定がなされ、同月七日その旨の登記がされた。

♣重説に本件物件の上に存する登記された権利の内容を誤って記載し、契約書にも引渡時期、移転登記の申請時期等不備がみられるので、業者を文書で呼び出す予定。

(3) 代金支払い遅延

31

業者売主

居住用の土地を業者から購入し、建物の請負契約を締結した。その代金は、現在住んでいるマンションを売却した代金で支払う予定であった。しかし、売却できなかったため、業者が下取りすることで契約を締結した。にもかかわらず、その代金の精算をしてくれない。

♣業者に事情を聴くと、あくまで下取りは、業者の資金調達ができれば可能ということであったが、借りられなかったため白紙である。売り物件が売れないと解決しないため、売れるのを待っていた、との回答であった。その

数カ月後、最終的には売る物件が売却できたので精算し、当時者間で和解したが、都は嚴重に口頭で注意をした。

(4) その他

32

業者媒介

⚡黒磯の土地を売却してやると言って権利書を持って行ってしまった。不安になって、権利書を返してくれと言ったら、渡した権利書の土地は第三者に売却され、別の土地の権利書を渡された。売却代金を渡してくれるか、元の土地の権利書を返して欲しい。

♣業者を呼び出して指導したところ、当事者間で和解した。

6 瑕疵補修等

(1) 建物、設備等

33

業者売主

⚡中古の戸建住宅の引渡を受けた後に調査をしたところ、隣家の埋設管が越境されていたことがわかった。売主業者から事前に説明もなく、かつ、そのことについて知りえなかつ

たと言っている。

♣業者を文書で呼び出す予定。

34

業者売主

⚡別荘用地を購入し、水道設備負担金二〇万円を支払い、引渡しを受けた。引渡時の説明では水は豊富に出ると言って、水道の蛇口をひねり、水が豊富にでることを証明してみせたが、半年も経たないうちに渇水状態となっている。業者に伝えたが、適切な処置をしてくれない。

♣業者を文書で呼び出す予定。

(2) 擁壁・地盤等

35

業者媒介

⚡中古の一戸建て住宅を購入したが、建物の土台下に空洞があり、建物が傾いている。業者に連絡しても、責任がないと言って、対応してくれない。業者の責任を追求したい。

♣業者を文書で呼び出す予定。

(3) その他

36

業者媒介

⚡中古の一戸建て住宅を購入したが、敷板の取替の際に、白蟻の被害があることがわかった。業者は、通常の人でもわかるようなことを、売主にも確認せず、また、全く調査もしなかった。

♣業者を文書で呼び出した後、業者と売主が損害の賠償をすることで、和解が成立した。

7 買換え不調

37

業者売主

⚡戸建住宅を購入する際、自宅の売却ができない場合は契約を白紙に戻すという特約をつけたが、一決済日までに自宅が売れなかった。

それにもかかわらず、業者は、支払済の金員を返してくれない。内容証明を二回にわたって、業者あてに出している。

♣業者に電話をしたところ、「書類上は返金することになっている。内容証明については知らない。担当者聞いてから回答する」とのことであった。同日午後、担当者より電話があり、すみやかに返金することを約した。後

日、振込手続を完了したと電話あり。

38

業者売主

Ⓐ中古の一戸建て住宅の購入にあたり、自宅を売却することを条件で売買予約金を支払った。業者の指示で自宅の売却を先に行なったものの、購入契約ができずに、多大の損害を受けている。業者を指導してほしい。

♣業者を文書で呼び出す予定。

8 その他

39

業者媒介

Ⓐ業者の媒介で自宅を売却した。契約日は、その業者の営業停止期間中である。

♣業者の行為は、免許取消事由（業法六六条九号）に該当する。このため、その手続きを行っていたところ、平成七年二月二三日に業者から廃業届が出された。

40

業者売主

Ⓐ業者は、違反建築物について、工事施工停止命令を受けたにもかかわらず、建物を完成

させ、販売した。その業者は、宅建業者として著しく不適當と思われるので、厳重な処分をお願いしたい。

♣業者を文書で呼び出す予定。

二 媒介契約に関するもの

1 媒介報酬の返還

41

業者媒介

Ⓐ業者は、契約日に、買主側の媒介業者を椅子がないからと事務所の外に出し、単独媒介をして、媒介手数料を両手取りした。買主は、買主側の媒介業者に手数料が渡っていないことを知り、その業者に返金の請求をしたが、返金しない。

♣業者は、地元では他の業者泣かせの悪質業者らしく、文書で呼び出す予定。

2 超過報酬請求等

42

業者媒介

Ⓐ一戸建て住宅を購入した際に、元付け業者

と客付け業者の双方に手数料として、それぞれ三%プラス六万円を払わされた。そのうえ、客付け業者は、契約日は営業停止期間中であ

った。

♣業者を文書で呼び出す予定。業者の行為は、免許取消事由（業法六六条九号）に該当する。このため、その手続きを行っていたところ、平成七年二月二三日に業者から廃業届が出された。

43

業者媒介

Ⓐ中古の一戸建て住宅を業者の媒介で二億五九六万五千円で購入した。ところが、業者から総合企画料として、一、四五四万五千円を請求されている。

♣業者を文書で呼び出す予定。

3 その他

44

業者媒介

Ⓐ業者から、土地の売却を、しきりに勧められ、不動産売却委任状や不動産調査広告申込書等に署名捺印して、測量・伐採・広告チラシ代金の申込金として五万円支払った。しか

し、この業者の説明に不安を感じたので、翌日、依頼の撤回を申し出たが、調査費用として八六万円を支払うように言われた。実際にかかった費用は支払うつもりなのに、業者は、そのことを、きちんと説明してくれない。

♣媒介契約書の不交付もあり、業者を文書で呼び出す予定。

45

業者媒介

⊕業者を媒介として、借地権付の中古の一戸建て住宅を購入し、自宅を売却した。その際、古屋は解体して土地を整地し、自宅を新築することとしていたので、売却した自宅の明渡しは、新しい家の建築が完成したとき、同時に行うことを条件とした。その後、購入した土地の引渡しが遅れたため、売却した自宅の引渡しも遅れることとなり、そのことを買主に説明するように業者に指示したところ、「買主に承諾してもらった」との連絡を受けたが、買主からは約定どりの引渡しを求められた。媒介業務を誠実に実行していないこの業者を指導してほしい。

♣媒介契約書の不交付もあり、業者を文書で呼び出す予定。

46

業者媒介

⊕業者の媒介で、建築条件付土地の売買契約と建物工事請負契約を同日付けで締結し、手付金は売主に支払った。中間金合計一、八七〇万円は業者の担当者の希望で、その担当者に支払ったが、売主に渡っていない。業者の代表者に支払いを求めたが、お金がないとのことで応じてくれない。この業者を処分してほしい。

♣業者を文書で呼び出す予定。

三 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

47

業者媒介

⊕中華料理店を営業する目的で、業者に借家を斡旋してもらったが、店舗所有者から転賃禁止物件であるとして、明渡しを求められている。預り金として支払い済の三〇〇万円を、この業者は返金してくれない。

♣営業委託契約であるが、実質的には借家契

48

業者媒介

⊕平成五年一〇月一九日に、業者から案内されてアパートを見たが、翌日、申込金九万円支払うように言われた。その後、一〇月二十七日に契約することを取り止めることとして、業者に申込金の返還を求めたが、返してもらえない。

♣業者を文書で呼び出す予定。

49

業者媒介

⊕倉庫を借りるために、業者を介して賃貸借契約を結んだ。その際、業者から造作譲渡費として一〇〇万円を請求されたので支払った。しかし、本件賃貸借契約においては、本件物件を借りただけであって、造作の譲渡は受けていなかった。よって、前記一〇〇万円を返還してほしい。

♣業者を文書で呼び出す予定。

50

業者媒介

♣アパートを借りるために、業者の媒介で平成六年五月二〇日頃物件を見て、手付金を業者に支払った。その時、業者から、契約金を支払う前に住んでもいいと言われ、三日間住んだが、日当たりが悪かったので退去することとした。業者に手付金のうち三分の家賃を差し引いた分を請求したが、契約は成立しており、好意で住ませたのだから手付金は返還できないと言われた。納得できないので、業者を指導してほしい。

♣業者を文書で呼び出す予定。

51

業者媒介

♣業者を介してアパートを借りる際、物件も見えないのに、順位確保のための金員が必要だと言われて、持ち合わせていた全額を支払った。自分が預かってくれと頼んだことはない。そして、翌日までに契約しない場合は没収するという但書付の領収書をもらった。賃貸精算書には、礼二・五カ月、敷一カ月と手数料のほか諸雑費五、一五〇円が計上してあった。それと、申込日から前家賃を請求されている。

♣業者と交渉するよう指導した。

52

業者媒介

♣アパートを借りる際、物件の下見前に、業者に手付金と称した一カ月分の家賃相当額を支払った後、下見に行った。しかし、女性が住めるような環境でないことがわかり、キャンセルの申し出をしたところ、金銭は返還できないと言われた。

♣業者に電話したところ、自社で再度仲介するならば充当し、キャンセルならば返金するとの回答があり、同日、返金された。

2 重要事項説明の誤り

53

業者媒介

♣業者に賃貸マンションを紹介され、業者に契約金と手数料を支払った。入居の前日に、引越し準備をすべて完了し、鍵を受領し、再度部屋を見に行ったら、この物件は競売物件として差押えを受けている、とある人と言われた。このことを媒介業者に話したが、納得できるような対応をしてくれない。

♣業者と更に交渉するよう指導した。

54

業者媒介

♣業者の媒介で店舗を借り、営業していたが、四カ月後に都合で、この店舗の権利を売却しようとしたところ、家主の承諾が得られなかった。調査した結果、この店舗は家主と前権利者との契約で、造作譲渡は禁止されていた。このような事実を説明しなかった業者を指導してもらいたい。そして、業者に売却できないために被った損害を補償してほしい。

♣業者を文書で呼び出す予定。

3 契約解除

55

業者媒介

♣業者を介してマンションを借りるため、賃貸契約書に署名捺印した。その契約書には貸主の印鑑の捺印がなかったので、そのまま業者に渡したところ、解約時のリフォームに關し、借主に不利なことが書き加えられていた。署名捺印後に業者が一方的に、こんなことを書き加えるのは許せない。解約したい。

♣業者と交渉して、支払った金員の返還を求め、返還がなければ申立書を提出し、行政指

導を求めるように指導した。

56

業者媒介

⚡眼科医院を開業したいと思い、開業可能な賃貸したいと業者に申込んだ。その後、設備等について専門家に依頼して調査したところ、必要な要件が整わないことが判明したので、申込みを断った。ところが、最初に申込んだ時点からの賃料と頼みもしない工事代金等約七〇〇万円を業者から請求されている。

♣業者に電話し、請求の真意について訊ねたところ、あくまでも口頭での契約成立を主張し、重説不交付や契約書不交付は軽微なことであると、違反の事実を認めないので、文書で呼び出す予定。

57

業者媒介

⚡業者を介して、賃貸マンションの契約をし、必要な料金は全額支払った。入居前に荷物だけなら入れてよいと言われ、鍵を受領した。そして、部屋の掃除のためマンションを見に行くと、二階にカラオケボックスがあった。借りた部屋が三階なので、騒音を考え、このことの説明がなかったと業者に言くと、

説明する義務はないといわれた。契約を止めたが、支払ったお金を返してくれない。

♣業者の代表者に電話したら、手数料は返金するし、敷金等は貸主に支払ってしまったので、貸主を説得して返してもらうようにするとのこと。

4 超過報酬請求等

58

業者媒介

⚡業者の媒介でアパートの賃貸借契約を締結した。しかし、重説は不交付で、取引主任者の説明も受けておらず、手数料を一カ月分以上とられた。

♣業者を文書で呼び出す予定。

59

業者媒介

⚡業者に、賃貸用の客をつけてもらった。その条件は礼金二カ月だった。しかし、その業者は客から礼金二カ月を取っておきながら、貸主である私には、礼金一カ月しか渡してくれない。また、広告を依頼していないにもかかわらず、広告宣伝費を取られた。

♣業者を文書で呼び出した。本件は、業者間

取引であるが、トラブルになったのであれば、すべて返金するとして、即座に対応した。

5 賃料等の騙取

60

業者媒介

⚡業者にアパートの管理業務を委託していた空部屋が生じたので、その業者を介して入居者が入った。ところが、敷金・礼金を大家に渡してくれない。

♣業者を文書で呼び出す予定。

61

業者媒介

⚡業者が行った事務所賃貸借の媒介業務に関し、借主より賃料四カ月相当の礼金を受領しておきながら、貸主に賃料二カ月分しか引渡さなかった。業者を指導してほしい。

♣業者を文書で呼び出す予定。

6 退去時の精算

62

業者媒介

⚡客付業者に、契約後でも家賃交渉が可能で

あると言われて契約したが、貸主側の元付は、後で家賃交渉はできないと言われた。また、重説はなかったし、契約書を請求しているのに未だに渡してくれない。そして、家賃が高すぎるので一カ月で退去したが、つけた覚えのないシミがあると言って、敷金の大部分を返してくれない。

♣業者を文書で呼び出した後、和解した。

7 その他

63

業者代理

♣アパートの管理をこの業者に委託しているが、最近、退去者より、敷金が全額原状回復費用に充当され、返還されていない話を聞いた。このようなやり方は将来トラブルになると他の相談所で言われたが、どうか。

♣書面の内容を変更してもらうように、業者と交渉するよう指導した。

64

業者媒介

♣店舗の賃貸借契約において、この業者が勝手に内装工事を行い、高い費用の請求をしてきた。また、電気工事の配線を店舗の後ろに

ある住居部分と共有で取りつけてあるため、使用料が高くなっている。他に、家主と業者がぐるになって、いろいろと脅しをかけてくるので、借りて二カ月しかたっていないが、店舗を閉めて退去することになった。このような業者を厳しく取り締まってほしい。

♣業者を文書で呼び出す予定。

65

業者媒介

♣業者を介してアパートの賃貸借契約を結んだ。契約書には、更新時に更新料として家賃二カ月分と更新事務手数料半月分を支払うことが定められていた。本年、更新契約をしたが、更新手数料を取られた。そして、更新後の契約書も同文になっていた。

♣業者を呼び出し、標準賃貸借契約書の趣旨にあった形で契約書を作り直すよう指導した。

66

業者媒介

♣マンションを借りるために、住宅情報誌を見て、電話をかけて、業者の事務所を訪問したところ、広告の物件は存在せず、同建物の別の別の一室を案内された。これは、広告のミ

スではなく、「おとり広告」である。
♣業者を文書で呼び出す予定。

