

平成六年度の紛争事例の特徴

—不動産取引紛争事例要旨集から—

森 下 清 人

当機構では、昭和六二年度から、全国の都道府県のご協力を得て、各都道府県の相談窓口で取り扱った紛争相談票を要約し、毎年「不動産取引紛争要旨集」を刊行している。平成六年度は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、大阪府の六都府県のご協力を得た。

この要旨集は、平成六年度で八刊目になるが、それぞれを読んでもと、紛争内容の移り変わりやその年度の特徴が窺われる。ながびく不況のなかで、平成六年度も不動産業界にとって非常に厳しい年となった。バブル崩壊後、大幅な地価の下落にともない、金融機関による融資の引締めが厳しく、業者の資金繰りが相変わらず苦しくなっている。一方、消費者も所有している土地の価値が下がり、不動産の売買に関し、かなり神経質になっている。

このような状況は、紛争内容にも反映されており、抵当権・ローン条項・買換え条項等をめぐる紛争が多く、また、預り金の返還・重要事項説明の誤り等悪質なものが増加している。

以下、これらの点について、具体例をあげて説明する。

一 抵当権をめぐる紛争

ここ数年、不況が進行し、地価が下落して、業者の資金繰りが悪化している。このため、売主業者が抵当権を抹消できない、競売が開始された等、抵当権をめぐる紛争が増加している。

① 売主業者が抵当権を抹消しない

【ケース1】

土地を購入し、代金を完済したのに、売主業者が根抵当権を抹消せず、登記も移転しない。

② 契約締結後抵当権を設定された

【ケース2】

土地建物を購入し、代金を完済して、入居した。しかし、一年経っても、登記が移転されない。よく調べてみると、売主業者が契約締結後根抵当権の設定をしていた。

【ケース3】

業者の媒介で、土地を購入し、代金を支払って、登記を移転した。しかし、登記の移転前に、売主が本件土地に抵当権を設定していた。なお、売主は無免許業者で、媒介業者は

その後廃業した。

③ 競売開始になった

【ケース4】

平成二年に土地を購入し、代金一、四一九万円を完済した。三年以上経過したが、売主業者が債務を返済しなかったため、平成五年九月競売開始決定がなされ、差押えの登記がなされた。

【ケース5】

平成三年に土地の購入契約を締結し、手付金八〇〇万円を支払った。売主業者の抵当権が抹消されないため、決済を延期していたところ、平成六年五月競売が開始された。

県の指導の結果、手付金に上乗せして、返還された。

④ 差押えの抹消ができない

【ケース6】

中古の土地付建物を、業者の媒介で購入することにした。年前に競売開始になり、差押登記があったため、手付金二〇〇万円は買主側業者が預ったが、引渡日を経過しても、差押えの抹消ができない。

⑤ 抵当権の抹消をしないので、代金返還の判決を得たが、履行しない

【ケース7】

山林を四五八万円で購入する契約をし、内金九一万円を支払ったが、売主業者が抵当権を抹消しないので、契約を解除し、提訴した。その結果、支払済の金銭の返還について確定判決を得たが、売主業者が履行しない。

⑥ 抵当権の抹消ができないので解約したが、代金を返還しない

【ケース8】

売主業者から市街化調整区域内の畑を一、九〇〇万円で購入し、内金一、一〇七万円を支払った。しかし、抵当権の抹消ができないので、売主業者から解約の申出があり、支払済の金銭の返還を受けることになったが、うち一五七万円が返還されない。

二 買換えをめぐる紛争

買換えについても、売りの物件が売れない、売却契約が解約された等、紛争が深刻化している。

① 売りの物件が売れない

【ケース9】

中古マンションを売却して、新築戸建住宅を購入することとし、売却については、業者に媒介を依頼し、購入については、同業者と土地売買契約と建物請負契約を締結し、手付金を支払った。建物が完成したが、売却が進まない。

【ケース10】

自宅を買い換えることとし、売却については、業者と専任媒介契約を締結し、購入については、同業者と売買契約を締結して、手付金を支払った。決済日になっても、売却ができないので、購入の解約を申し出たら、違約金を請求された。

② 売却契約が解約された

【ケース11】

買換えについて、A業者の媒介により購入契約を、また、B業者の媒介により売却契約を締結したが、売却契約が買主のローン不成立のため白紙解約となった。購入契約に買換特約がない。

【ケース12】

買換えについて業者に媒介を依頼し、購入

契約と売却契約を締結したが、売却契約が手付解約となり、買換特約がないため、購入契約の残代金四、一〇〇万円の支払いの用途が立たない。

③ 購入契約が解約された

【ケース13】

買換えで、売主業者から土地を購入し、内金を支払ったが、土地が競売されてしまった。支払済の内金は返還されたが、自宅は既に売却している。

三 悪質なもの

悪質なものの、数は少ないが、増えている。他人物を売買したり、営業停止期間中に媒介したり、違反建築物を売りつけたり、代金の授受をしなかったり、種々の事案が生じている。

① 他人物売買

【ケース14】

業者の媒介で、建築条件付の宅地を購入することとして、申込金一〇〇万円を支払ったが、その後別の業者が当該宅地を分譲していた。登記簿を調べたら、登記が第三者に移転

していた。

【ケース15】

青田売りの土地付建売住宅の売買契約を締結し、手付金五〇〇万円を支払った。いつまでも工事が始まらないので、調べてみたら、他人名義の土地であった。売主業者は、社員が勝手に行ったことだといっている。

【ケース16】

青田売りの土地付建売住宅の売買契約を締結し、手付金七〇〇万円を支払った。契約の際、売主業者は地主の売渡承諾書と売買契約書を見せたが、偽造したものであった。県の指導の結果、手付金は返還された。

② 営業停止期間中の媒介

【ケース17】

業者の媒介で、自宅を売却したが、契約の締結は、その業者の営業停止期間中であつた。業者は、その後廃業した。

③ 契約後免許取消しとなった

【ケース18】

売主業者と青田売りの土地建物購入契約を締結し、手付金を支払ったが、いっこう建物が着工されず、業者と連絡がとれない。調べてみると、契約締結三カ月後に免許取消処分

を受けていた。

④ 違反建築物

【ケース19】

青田売りの土地付建売住宅の購入契約を締結し、内金三五〇万円を支払ったが、その後間もなくして、建築基準法違反で工事停止、使用禁止の処分を受けた。売主業者に支払済の金銭の返還を求めたが、返してくれない。

【ケース20】

業者の媒介で、新築戸建住宅の購入契約を締結し、手付金と手数料を支払ったが、違反建築であつたので、ローンが不成立となった。白紙解約と手数料の返還を請求しているが、業者が手数料を返還しない。

【ケース21】

売主業者から中古の戸建住宅を購入し、手付金一〇〇万円を支払った。業者は、重説で「現況不適合接道であるが、条件付で建築確認取得済」と記載し、一階二〇㎡、二階二〇㎡の建築確認をとって、適法に建築できるような説明をしたが、本件物件は、違反建築物であつた。解約したい。

県の指導の結果、解約となった。

⑤ 媒介業者が代金を売主に渡さない

【ケース22】

業者の媒介で、戸建住宅の購入契約を締結し、手付金一〇〇万円と中間金一、二〇〇円を業者に渡したが、売主に渡っていない。業者は、担当者が持ち逃げしたといっている。

⑥ 買主業者が代金を支払わない

【ケース23】

買主業者に土地を二億二、〇〇〇万円で売却し、登記を移転したが、残代金二、〇〇〇万円を支払わない。

四 引渡し後の清算金等

物件引渡し後の金銭の支払いも、換地清算徴収金、マンションの修繕工事分担金、滞納金、税の源泉徴収等、種々のトラブルが発生している。

① 換地清算金

【ケース24】

業者の媒介で、平成五年土地区画整理事業施行地区内の土地（仮換地）を売主業者から購入したところ、翌年施行者（公団）から換

地処分通知があり、清算金一〇〇万円を徴収されることとなった。重説では、「区画整理中で仮換地」との記載はあったが、清算金に関する説明はなかった。

判例は、買主は売主に対し不当利得の返還請求ができるとする（東京高判昭六三・六・二三）。

② 修繕工事分担金

【ケース25】

業者の媒介で、中古マンションを購入したところ、管理組合から、修繕工事分担金二八〇万円の通知が来た。重説の際、説明がなかった。

③ 滞納金

【ケース26】

業者の媒介で、中古マンションを購入したところ、管理組合から、前所有者の滞納金七九万円の支払いを求められた。契約の際、売主及び媒介業者から何ら話しがなかった。

県の指導の結果、媒介業者が滞納金全額を負担した。

④ 税の源泉徴収

【ケース27】

業者の媒介で、カナダ在住の売主から土地を購入し、代金を支払ったところ、所得税法二一二条の源泉徴収分五二〇万円を支払えと言われた。重説の際、何ら説明がなかった。

五 環境問題等

隣地のマンション建築計画をめぐるトラブルは多い。また、ゴミ集積場とか、騒音等の環境問題のほか、阪神淡路大震災後、高層マンションの構造をめぐる紛争も目立つ。

① 隣地マンション建築計画

【ケース28】

売主業者から新築マンションを購入して、入居したところ、東側隣地に別業者のマンション建築計画があることが判明した。前年からその話しがあったのに、売主業者は、何ら説明をしなかった。

② ゴミ集積場

【ケース29】

売主業者から新築戸建住宅を購入し、手付金一〇〇万円を支払った。その後本件宅地にゴミ集積場が設置されることが判明したが、売主業者からは、契約の際、何ら説明がなか

った。

③ 騒音

【ケース30】

売主業者から新築戸建住宅を購入し、手付金一〇〇万円を支払った。その後隣地の病院のクーリングタワの騒音が大きいことが判明した。売主業者からは説明がなく、解約したい。

④ 構造

【ケース31】

平成六年八月売主業者から青田売りの一階建マンションの九階の一戸を購入し、手付金を支払った。重説、契約書では、鉄骨鉄筋コンクリート造になっているが、実際は七階以上は鉄筋コンクリート造で、鉄骨構造ではない。阪神淡路大震災があったので、契約を解除したい。

六 業者の注意義務違反

媒介業者のうっかりミスもある。物件が違っていた、所有者を確かめなかった、わざわざ確認を求められたのに税法の改正を見落した等、基本的な注意義務違反がある。

① 物件の確認不足

【ケース32】

業者の媒介で、物件を購入した。しかし、媒介業者の確認不足により、希望物件とは別の物件を契約させられた。解約を申し出たが、売主が応じない。

② 所有者の確認不足

【ケース33】

競売により物件を取得した。ところが、現地に行ってみると、業者の媒介で借りたという者がいる。調べてみると、業者は貸主の言を信じて所有者の確認を行うことなく、賃貸の媒介をしたものであった。

県の指導の結果、業者が借主に別の物件を紹介し、明け渡した。

③ 税法の確認不足

【ケース34】

業者の媒介で、居住用中古マンションを、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。契約にあたり、媒介業者にその旨確認をして締結したが、契約前に税法が改正されており、特別控除を受けられなくなった。

七 虚偽の重要事項説明

重要事項説明で、接道義務を満していないのに満していると説明するもの、公共下水道ではないのに公共下水道ありと説明する等、虚偽の説明をするものがある。

① 接道義務

【ケース35】

業者の媒介で、中古の戸建住宅を購入した。重説では、幅四mの道路に接しているとのことであったが、購入後ガレージ等を改築しようと思つて、市に確認したところ、セツトバックしなければならぬことが判明した。

県の指導の結果、業者が買い取ることとなった。

② 公共下水道

【ケース36】

業者の媒介で、売主業者から住宅建築目的で土地を購入した。重説では、「公共下水道あり」となっていたが、確認申請を出したところ、前面道路に公共下水道がなく、浄化槽を設けないと、確認が下りないことが判明した。浄化槽設備等二〇〇万円を業者に負担しても

らいたい。

【ケース37】

業者の媒介で、中古のアパートを購入した。重説では、「公共下水道あり」となっていたが、実際は浄化槽であった。業者は、当該地区が公共下水道が敷設された地区であるとの意味で説明したといっている。

県の指導の結果、下水道工事費の大半を媒介業者が負担することになった。

八 重要事項の説明不足

重要事項説明において、重要事項（崖条例、自然公園法、砂防法、地区計画の規制、周知の浸水地区等）について、何ら説明がないとして、トラブルになるものが多い。

① 崖条例

【ケース38】

業者の媒介で、北側が崖の宅地を購入した。住宅を新築するため、市に相談したところ、崖条例により、〇m以上セットバックしないと建築できないといわれた。重説の際、何ら説明がなかった。

② 自然公園法の特別地区

【ケース39】

売主業者から、別荘用の土地を購入した。その後、本件土地は自然公園法の特別地区内にあり、建物の建築制限のあることが判明した。重説の際、何ら説明がなかった。

③ 砂防法

【ケース40】

業者の媒介で、乗馬クラブの施設を建築するため、土地を購入した。その後、本件土地は砂防法の規制があり、建築できないことが判明した。重説の際、何ら説明がなかった。

④ 地区計画

【ケース41】

業者の媒介で、土地付新築戸建住宅を売主業者から購入した。購入後、本件物件は都市計画法の地区計画の区域内に含まれており、敷地の最小面積が一二〇㎡と定められていることが判明した。重説の際、何ら説明がなかった。

県の指導の結果、白紙解約となった。

⑤ 浸水地区

【ケース42】

業者の媒介で、中古戸建住宅を購入し、入居した。入居後、本件地域は市内でもかなり有名な浸水地区で、床上浸水が頻発していることが判明した。しかし、重説の際、何ら説明がなかった。

おわりに

以上、平成六年度の要旨集からみた特徴を述べてきた。紛争の特徴は、バブル期には業者の不当な契約勧誘によるトラブルが顕著に多かったものが、ここ数年は、経済情勢を反映して契約解除に関した紛争が多くなっている。契約は締結したものの、ローンが実行されない、抵当権が抹消されない、売りの物件が売れない等その内容は相当深刻化しているように思われる。

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

（調査研究部調査役）