

埼玉県・神奈川県の紛争事例から

(平成七年度分)

◆相談内容
◆処理内容、解決結果等

今回は、埼玉県、神奈川県からお送り頂いた平成七年度の紛争事例から抜粋し、それを要約したものを掲載します。

紛争内容は多岐にわたっていますが、売買・賃貸ともに業者の調査ミス等から生ずる重要事項の不告知、説明不足が多く、それに伴うトラブルが目立ちました。

以下に紹介する事例は、決して埼玉県、神奈川県に限ったものではないと考えられますので、紛争を未然に防止するという観点から参考とし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 預り金の返還

1

業者媒介

◆業者媒介で土地を購入した後、当該業者に建物を建ててもらう予定で一〇〇万円を添えて購入申込みをしたが、業者名簿を閲覧したところ、当該業者が過去に違反歴があり、他にも不審な点があったので、解約を申し出たところ、一〇〇万円は手付金であるとして返還しない。

◆申込み証拠金を不当に返さないことが、ト

2

2 不当な契約勧誘

業者売主

◆戸建て住宅を購入しようと思い、業者を訪ね現地を案内してもらったところ、未だ造成中であつたが、図面等を見せられ、強引に契約させられてしまった。帰宅してよく考えるとあまり良い物件ではなく、手付金も払っていないので解約したい。

◆業者は、「現地を案内したところ、大変気に入ってもらい契約となった。手付金については、現金を持っていなかったので便宜を図った」とのことだったが、購入に際し、十分な検討の時間を与えていないことについて非を

認め、白紙解約となった。

3

業者売主

Ⓐ折込み広告を見て業者を訪ねたところ、模倣的に契約すること、言われるままに書面にサインした。その後、契約は成立しているなどと言われ、仕方なく二年後の売却を前提に、名義貸しのローンを申し込んだ。しかし、業者側でローンを返済してくれず、約束の二年が過ぎたが売却してくれない。

♣業者代表者によると、営業マンが個人的な責任で売却やローン支払いの念書を作成し、差し入れたとのことであったが、念書には会社代表者の押印もあり、会社として不当販売の責任は免れないことを指摘した結果、業者が購入時の価格で買い戻した。

3 重要事項説明

(1) 道路等

4

業者媒介

Ⓐ四年前に購入した中古住宅を建て替えようとしたところ、前面道路が建築要件を満たしていないため、建て替えられない。物件を買

い取るか、建替えができるようにして欲しい。

♣市では協定道路は認めず、位置指定を受けるよう指導しているが、業者が協定道路の意味やその効果を十分確認しないで重要事項説明書に記載したために今回の事態となった。業者を指導したところ、私道共有者の承諾を得て、位置指定をとった。

5

業者代理

Ⓐ古家付きの土地を購入し、住宅を新築しようとしたところ、市の開発指導要綱により、一メートルセットバックしなければならなくなった。これでは車も止められない。

♣市の開発指導要綱では、道路として直ちに採納の予定がない場合、セットバック部分に建物がかからなければ、建べい、容積計算にあたって当該部分を算入して建築できるとされている。

業者は、いつ採納するのか決まっていないものを説明する義務はないとの主張であったが、採納が開始した場合の不利利益性は当然に買主に説明すべきとして指導したところ、将来、採納が行われたときに、当該物件の補償を業者が約束することで合意・解決した。

(2) 重要な事項

6

業者売主

Ⓐ建築条件付き土地売買契約を締結したが、当該土地の角に近隣住戸のためのゴミ集積場があることが判明したので、移動して欲しい。

♣業者に対しては、嫌悪施設の説明が不備であったことを指摘し、解決を促したところ、業者が自治会長等と調整することとなった。(調整結果は不明。)

7

業者売主

Ⓐマンションの一室を購入し、当該業者の媒介で賃貸していたが、借り手がつかず、空室の状態が続いていたので、他の業者へ媒介の依頼をしたところ、当該物件が違反建築であるとして媒介を断られた。売主業者に買い戻して欲しい。

♣業者は重要事項説明において、既存宅地上の住宅である旨説明しているが、都市計画法所管課によれば、既存権利に基づく建替えで店舗付き住宅として許可されたものをマンションとして建築し、販売したものであった。このため、重要事項説明のミスを指摘したと

ころ、業者が買い戻すこととなった。

8

業者売主

⊕戸建住宅を購入する目的で業者のモデル住宅を下見し、物件が気に入ったため業者の事務所で契約を締結したが、家に帰り契約書の図面をみると、連棟式の住宅であることが判明したため、解約を求めたが、応じない。

♣業者が確認したところ、連棟式について説明はしたが、重事項説明書への記載を忘れた、また、建築確認申請も行っていないとのことであったため、業法違反を指摘したうえで解決を促したところ、白紙解約となった。

9

業者媒介

⊕自宅を売却し、中古住宅を買う契約を締結し入居したが、家が傾いているため、市役所で調査したところ、二年ほど前にがけ崩れが発生し、非常に危険な物件であることが判明した。売り、買いとも契約の解除を申し出たところ、二〇%の違約金と五〇万円の媒介報酬を請求された。

♣がけ崩れ発生の危険がある地域であることの説明を行わなかったことについては、業者

の責任があることから、話し合いを行うよう指導したところ、白紙解約となった。

10

業者売主

⊕戸建て分譲住宅地内の角地の物件を購入したが、建物が完成間近となった段階で、市の指導で、角切りが行われたため、土地と建物の一部が削られてしまった。納得がいかないので手付金を返還してもらい、解約したい。

♣業者は、市役所からの指導は、拘束力のない指導と考えて無視し、買主にも説明していなかった。また、建物について、買主からの多くの要望を受けて建築しているため、白紙解約は困難と主張したが、買主との話し合いの結果、土地・建物の面積の減少による減額及び付帯設備工事の一部を業者負担とすることと合意した。

4 契約解除

(1) ローン条項

11

業者売主

⊕金融機関融資が減額されたので、解約を主張したが、業者が解約に応じない。

♣業者に説明不備があり、指導した結果、解約に応じた。

(2) その他

12

業者売主

⊕建売住宅の売主業者が二度の不渡りを出しており、実質的に倒産してしまう状況にある。手付金、内金を支払い済みだが、契約の履行等不安があるため、白紙解約したい。

♣重要事項説明書について、取引主任者の記名・押印がない、登記簿記載の事項の説明がないなど不備が多数あり、この他にも手付金保全措置を講じていないなど重大な業法違反があったため、業者を呼び出して事情を聞いたところ、契約履行は不可能、手付金返還は全額は無理などと主張した。

その後、当該業者については、呼出しや事務所調査等で紛争の解決を促したが、解決せず、他にも業法違反を伴う紛争を多数引き起こしているため、一二〇日の業務停止処分とした。

5 瑕疵補修等

13

業者売主・媒介

Ⓐ戸建て住宅を購入したが、屋根の流れの方向や、外装色が図面やパンフレットと違うので、完成前に是正して欲しい。

♣当該物件については、本来、建築条件付きの土地売買とすべきであるが、媒介業者が手数料を引き上げようとして、建築確認を取得しないまま、建売住宅の契約とした。その後、斜線制限から、屋根の向きを変更せざるを得なかったが、そのことについて完成時まで買主に伝えていなかったためにトラブルとなったものである。

業者に対して重要事項説明の不備等について指摘したところ、売主業者、媒介業者とも非を認め、両者で一五〇万円の迷惑料を支払うことで解決した。

6 履行の遅延

14

業者売主

Ⓐ物件の引渡し後九カ月経過しても登記手続

き等決済が終わらない。

♣業者が、根抵当権の抹消のための交渉に時間がかかる等を理由に決済時期を遅らせていたものであるが、指導した結果、申立てから一カ月程で所有権移転手続が完了した。

15

業者売主

Ⓐ家を新築するために土地を購入する契約を締結した。代金を一括して支払えば、直ちに登記してくれるというので契約日に全額を支払ったが、所有権の移転をしてくれない。代金を返還して欲しい。

♣当該土地は、従前の所有者が線引き前に分家として許可を受けたものであり、売買にあたっては、既存宅地としての確認及び農地転用の許可を受ける必要があったが、売主である業者はその手続きを怠っており、重要事項説明も行わなかった。さらに、業者は、買主の支払った代金を、当該物件を担保として融資を受けていた債務に充当してしまったため、返還ができない。

業者に対し、重要事項説明の不備及び履行の遅延について指摘したところ、業者代表者の財産を担保に借入れを行い、返金した。

6 その他

16

業者売主、媒介

Ⓐ建築条件付きで契約したが、書類は土地付建物売買となった。このため、社内融資も受けられず困っている。業者は書類の変更にも応じない。

♣業者に対しては、契約締結時期の違反、媒介契約書の未交付、重要事項説明の不備など業法違反を指摘したが、当事者の合意は業法に優先すると終始主張したため、売主業者は指示処分とし、媒介業者は四八日の業務停止処分とした。

二 賃貸に関するもの

1 預り金の返還

17

業者媒介

Ⓐ賃貸住宅の媒介を依頼したところ、とりあえず物件を押さえるということで、七万円を預けた。後日、業者事務所を訪れたが成約に至

らないので、預り金の返還を求めたが返還してもらえない。

♣業者は、賃貸の媒介にあたり、預り金を受領したにもかかわらず、その措置の概要を記載した重要事項説明書の交付を怠った。業者を呼び出し指導したところ、預り金七万円を返還し、解決した。

2 貸主の権利の調査

18

業者媒介

♣転賃借禁止物件と知らずに店舗を賃借（転借）したところ、入居後所有者から退去を迫られた。所有者との話し合いの結果、一年間の賃貸借契約を結ぶことができたが、転賃借物件であることを説明しなかった媒介業者に対し、報酬の返還を請求したい。

♣業者も貸主にだまされたということだったが、業者として貸主の権利等を十分調査しなかったことが原因であり、賃借人と話し合いを行うよう指導したところ、報酬を返還することによって自主解決した。

神奈川 県

一 売買に関するもの

1 重要事項説明

(1) 接道

1

業者媒介

♣将来のアパート経営を考えて古家付きの土地を購入したが、後になって接道していないことが判明した。再建築できるという説明を聞いて契約したので、契約を解除し、手付金（二〇〇万円）を返還してほしい。

♣重要事項説明書に建ぺい率、容積率の記載がなく、畦道を公道と説明するなど、重要事項説明の不備が散見されたので、業法違反を指摘し、解決に向けて努力するよう業者を指導したところ、売主に代わって業者が手付金相当額を返還することによって解決した。

(2) 水道等

2

業者媒介

♣土地を購入し、引渡しを受けたが、業者の説明では前面道路まで配管されているはずの水道管が、実際には少し離れた場所であったので、引き込むのにかなりの工事費用がかかることがわかった。

♣媒介時の調査不十分による重要事項説明の誤りがあったものであり、業者負担により配管を行うことで自主解決した。

3

業者媒介

♣中古一戸建て住宅を購入したが、他人の所有地に水道管が埋設されていたため、所有者から工事費用の負担金を請求されている。現在、公道に本管を通す工事が進んでおり、この機会に本管から引き込むようにすることを考えている。施工費用の一部を業者に負担させたいが、金額面の折り合いがつかない。

♣業者が水道管の埋設状況について調査しなかったことが原因であり、話し合うよう指導した結果、本管から口を出すまでの一部施工費用を業者が負担することで解決した。

(3) その他

4

業者売主、媒介

◆新築一戸建て住宅を青田で契約したが、その後敷地内に電柱が設置された。重要事項説明で何の説明もなかったのは、問題ではないのか。

◆重要事項説明の段階では、電柱が設置されることについて調査・説明をしなかったためにトラブルとなったものである。業者がNTTなどと交渉した結果、電柱が移設できることとなったが、売主業者、媒介業者とも重要事項説明の不備を認め、売主業者は迷惑料を、媒介業者は設備の設置費用の一部を負担することによって解決した。

5

業者媒介

◆建築条件付き土地売買契約を締結したが、隣接する土地の開発行為により、購入した土地の両側に高さ二・七mの擁壁ができることが判明した。あらかじめ分かっていたら契約しなかったもので、擁壁ができないようにしてもらうか、白紙解約したい。

◆本事業の契約以前に隣地の土地の開発許可

が出されており、業者として調査が不十分であったことが、トラブルの原因である。このため、業者が売主及び買主と話し合った結果、売主は白紙解約に応じ、業者は代替物件をあっせんすることで解決した。

6

業者代理

◆未完成のマンションであったため、日当たりが心配であったが、営業マンが大丈夫であると言ったため、契約した。完成間近頃に現地を見に行ったところ、陽が当たらないようなので解約したい。

◆日照の問題とは別に、手付金を分割して受領しており、また、公庫融資についてはローン特約から除外するという買主に不利な契約となっていたことから、業法違反のおそれがあることを指摘して、自主的に解決するよう指導したところ、業者も非を認め、白紙解約となった。

2 契約解除

7

(1) 手付解除

業者媒介

◆再建築する目的で中古一戸建てを購入したが、路地状敷地部分の幅員では、再建築できないのではないかと知人から指摘された。境界が不明確な物件なので解約したい。

◆業者が境界及び再建築の可否についての調査不足を認め、再度隣地との境界等について調査し、境界の確認を行った結果、再建築が可能であることが判明した。しかし、買主が購入の意思を完全に喪失してしまったため、買主は手付金を放棄する一方、媒介業者は媒介報酬を返還することで、和解、解決した。

(2) ローン条項

8

業者売主

◆融資先をたらい回しされたあげく、業者に解約を申し出たところ、何とか融資先をあっせんするといつて解約に応じない。

◆重要事項説明書には、あつせん融資である旨と金額のみが記載されており、融資金融機関やローン解除の期限が定められていなかったため、業者に対し説明の不備を指摘し、話し合うよう指導したところ、手付金を全額返還し、白紙解約となった。

9

業者媒介

Ⓐ ローンで建売住宅を購入しようとしたが、業者から説明を受けた融資金額が借りられなかったため、解約したい。

♣ 業者によると、年金融資の融資金額を決定する勤続年数について、買主の虚偽の告知（一〇年以上と言われたが、実際は一〇年未満だった。）をもとに資金計画を策定したために、融資金額が減少することとなったものである。このため、両者で話し合うよう指導したところ、手付金放棄により解約となった。

(3) その他

10

業者売主

Ⓐ 契約者本人に精神的疾患があり、会社を休みがちであることから、将来の返済等に不安があるため解約したい。業者に聞いたところ、手付け放棄であると言われたが、一部でも返してもらえないか。（母親からの申し出）

♣ 業者は、契約は本人と取り交わしたもので、病気については全く知らなかったが、事情を踏まえて話し合った結果、手付金の一部を返

還することで合意解除となった。

3 瑕疵補修等

(1) 建物・設備

11

業者媒介

Ⓐ 中古一戸建て住宅を購入し、入居後二カ月経過したところで物件の瑕疵（白アリ、雨漏り）が発覚した。売主及び業者に話したところ、売主からは、修理費用の一部を負担してもらったが、業者は、瑕疵担保責任期間が経過していることもあり、対応できないといわれた。

♣ 業者を呼んで事情を聞いたところ、媒介業者としての注意義務である白アリの調査等が必ずしも十分でなかったことについて責任を認め、業者も修理費用の一部を負担することで解決した。

(2) その他

12

業者売主

Ⓐ 青田売りの一戸建て住宅を契約し、現場を見に行ったところ、注文と異なった仕様とな

っているうえ、かなりずさんな工事、重大な瑕疵を多数発見した。業者に修補を依頼したが納得のいく対応をしてもらえないので、解約したい。

♣ 業者は、修補の依頼を受けた部分はきちんと対応しており、工事中の段階で瑕疵の主張は納得できないとして、解約には応じられないと主張した。しかし、建売住宅であるにもかかわらず、買主に対して、注文建築であるかのような説明をし契約をしていることについて、業法上の問題を指摘し、買主と話し合うよう指導した結果、白紙解約となった。

4 履行の遅延

13

業者売主

Ⓐ 土地の売買契約を締結した。契約書上は、下水道の引込みについて売主負担となっているが、業者が実施してくれない。

♣ 業者に事情を聞くと、「当初、建売住宅として契約を行う予定であったため、当該条項が記載されてしまったものであり、こうした契約を締結したことについて責任を感じている。」とのことであった。建築確認が未了のため、引込み工事に取りかかれないものであり、確

認がとれた段階で工事を行うことを業者が確認したため、口頭注意とした。

二 賃貸に関するもの

1 退去通知

14

業者媒介

Ⓔ 宅建業者が貸主となっているマンションの賃貸で、契約期間途中で退去することとなった。契約時に媒介業者からは、一カ月前の予告と言われていたので、貸主に話をしたところ、契約上二カ月前に予告が必要であるとして、賃料一月分を請求されている。

♣ 媒介業者が契約書の内容を十分確認せずに重要事項説明書を作成したことによるトラブルであり、業者に貸主と対応を協議するよう指導したところ、重要事項説明書のとおり解約予告期間を一カ月として取り扱うことで合意、解決した。

