

千葉県 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、千葉県からお送りいただいた平成七年度の紛争事例の主要部分を要約したものを掲載します。

相変わらず、売買に関しては、媒介業者の調査不足・ミスによる重要事項説明をめぐもの、ローン不調等による契約解除に伴うもの、瑕疵物件に関するもの等が目立ちます。売買のうち預り金の返還等と左記の項目に分類されないその他のもの、媒介契約に関するものおよび賃貸に関するものは、掲載を省略しました。

以下に紹介している紛争事例を、未然防止の観点から参考にしていただきたいと存じます。

一 重要事項説明の誤り		(五七)	四 その他		三
(1) 重要事項説明書の未交付	三		(1) 瑕疵補修等	(二三)	
(2) 取引主任者の説明なし	一		(2) 建物、設備等	一五	
(3) 建築(再建築) 不可物件	七		(3) 擁壁・地盤等	五	
(4) 道路等	六		(4) その他	三	
(5) 上下水道・電気・ガス	七		五 買換え不調	(五)	
(6) 擁壁・地盤等	三		合 計	一五一	
(7) 重要な事項の不告知	二				
(8) その他	九				
二 契約解除		(五二)			
(1) 手付解除	一二				
(2) ローン条項	一七				
(3) クーリングオフ	二				
(4) その他	二				
三 履行遅延		(二四)			
(1) 工事遅延	四				
(2) 登記・引渡し遅延	六				
(3) 代金引渡し遅延	一				

重要事項説明の誤り

(1) 重要事項説明書の未交付

1

業者媒介

Ⓐ賃貸人の居住している共同住宅を業者の媒介で購入したが、売主から賃借人二人分の預り済敷金および月割家賃三六万円の支払いがない。

♣重説は業者が行っておらず（売主の宅建主任者が行っているのみ）、媒介契約の内容を示す書面も交付していない。契約書および重説には賃貸人についての記載がないことから、売主が支払いを拒絶し続けた場合には法律相談を受けることを勧めた。業者に対しては買主に協力して売主への履行を要請し、また、媒介業務に関して業法違反があるので、これについては、調査のうえ、指導する。

2

業者媒介

Ⓐ平成七年九月二日に自宅で重説を受けたが、書面の交付はなかった。翌日、手付預り金として一〇〇万円を支払った。その後、数日経

過し登記簿上の所有者と売主が相違していることが判明したので、契約および決済が不安になり、預り金を返還してもらいたい。

♣預り証には「別紙契約書に基づく手付預り金」と記載されているが、重説および契約書ともに書面の交付はない。業者に返金を申し入れ業者と交渉するよう指導する。その結果、逆に違約金の支払いを主張するのであれば、業法違反の疑いがあるので連絡するよう伝えた。預り金の返金については、弁護士相談を勧めた。

3

業者媒介

Ⓐ中古住宅の購入のため契約締結を行い、売買代金二、〇五〇万円のうち、手付金および中間金として五〇〇万円支払った。購入物件の資金のうち八〇〇万円は自己資金として市中銀行へのローン申請を媒介業者に依頼したが、申請手続きをしたのかどうか、業者からの報告がまったくない。それにもかかわらず、業者から第二回目の中間金として三〇〇万円の支払いを要求されている。その他、契約前の重説も「忙しいから」と書面で渡されないまま契約させられた。

♣重説未交付等業法違反の疑いがあり、業者を呼び出す予定。

(2) 取引主任者の説明なし

4

業者売主

Ⓐ新築戸建住宅を、売買代金五、二八〇万円で購入するため契約を締結し、手付金（二二〇万円）および中間金（一〇〇万円）として三〇〇万円支払った。契約締結後間もなく、共同名義の父親が亡くなった。また、本物件が近隣の物件に比べて高いこと、重説を取引主任者が行わなかったことを理由に解約をしたが、可能か。

♣業者と直接交渉するよう指導する。また、業法違反がみられるが、相談者の希望により留保する。その後、相談者から連絡があり、手付金二〇〇万円の放棄、中間金一〇〇万円の返還の方向で、交渉中とのことであった。

(3) 建築（再建築）不可物件

5

業者売主

Ⓐ昭和五十六年七月に宅建業と兼業している建築業者から購入した新築戸建住宅（当時の売買価格二、二〇〇万円）を、平成七年六月に売

却するために業者に価格査定してもらったところ、崖条例規制区域内の不許可物件といわれた。市に確認したところ、事実であると判明した。売主建築業者に申し出たところ、業者査定の売却価格で買取りには応じるとのことであったが、それでは納得がいかない。

❖ 本売買契約上の責任を追求するのなら、売主業者に買取り、損害賠償等について直接交渉するよう指導する。相談者からの連絡を待った上で業者を呼び出すこととしたい。(ただし、当初契約日から一四年経過しているため、関係資料が不備であり、業者の方ほどの程度保存しているかは疑問。)

6

業者媒介

❖ 平成二年一月二日に二件の宅地を購入し、決済および移転登記も完了している。平成七年になり建築しようとしたところ、市から崖条例区域に含まれているため、当該二宅地のうち一宅地分について規制がかかり、建築できないことがわかった。媒介業者に対し買取りか損害賠償を求めたい。

❖ 重説をみる限り、崖条例については説明していないので重説不足であり、かつ損害を与える行為(業法六五条一項)に該当するので、

業者を呼び出し、事情を確認する予定。また、損害賠償の訴訟は可能の旨助言する。

7

業者売主、業者媒介

❖ 平成二年七月に売主業者の新築戸建物件を媒介業者を通じて購入したが、平成七年になり事情により本物件を売りに出すために別の業者に媒介を依頼したところ、建替えできない物件であることがわかった。

❖ 媒介業者は平成三年六月に廃業している。事実関係を町、土木事務所へ確認したところ、この土地は既造成地であり、既存の権利の届出をし、都市計画法四三条の許可を取得した後、業者へ売却したと思われる。業者はその土地を分筆し、二戸建築した。売主業者は都市計画法違反の行為があるため、業者を呼び出し、指導することとする。

8

業者売主、業者媒介

❖ 業者売主、業者媒介の物件を、三年以上前に住宅金融公庫の借入で購入した。その公庫のローン借換えのため銀行に申込みに行ったところ、再建築が原則できない物件であり、担保評価がでないことがわかった。独自に調

査したところ、相談者自身が再建築するのであればできるが、転売した場合は買主は再建築できないとの指摘を受けた。媒介業者に苦情を言ったところ、直接売主と交渉してくれとのこと、取り合ってくれない。

❖ 内容証明郵便等で媒介業者に主張を伝えること。その結果を受けて、必要があれば呼び出して事情聴取する。

9

業者媒介

❖ 約一〇年前に中古住宅を購入したが、当該物件は再建築不可(接道要件が満たない)の物件であり、また、以前墓地であることも知らされていなかった。売却したいが、業者に買取りを求めたい。

❖ 再建築不可および墓地について、重説に記載はないし、重説の日付が契約後になっている等の問題はある。まずは、業者と直接交渉するよう指導し、進展がみられないのであれば呼び出して事情聴取する。その後、当該物件については売却できたが、諸費用等がかかったので請求していくとの連絡があった。

10

業者売主

Ⓐ昭和六二年二月に中古住宅を業者売主から購入し、平成七年九月九日に個人に売却する契約を締結したが、その際、当該物件の前面道路の位置指定がなされていないので、今の状況では再建築不可であることが判明した。当面自費にて測量を実施したり、関係者の承諾書を取る等位置指定の手続きを進めてはいるが、これらの費用を当時の売主業者に請求したい。

♣重要な事項の告知に該当する疑いがある。損害賠償については業者と交渉するよう指導し、進展がなければ連絡するよう指示した。

11

業者売主

Ⓐ約一〇年前に中古住宅を購入したが、最近になって公道から敷地延長部分に他人の土地が入っているのが判明し、その所有者にその土地を譲ってくれるか、使用承諾がもらえるよう交渉したが、同意を得られなかった。契約時（重説）にはこのような状況についての説明がされていない。

♣重説に「現状では再建築不可、建築確認にあたり使用承諾が必要な場合がある」ことを説明していない等説明不足がある。業者において問題解決のための交渉をしている状況も

あるので、呼出しのうえ、事情を確認する。そのうえで、使用承諾が得られない場合、売主としてどのような責任をとるか解決方法を指導することとする。

(4) 道路等

12

業者売主

Ⓐ昭和六二年二月に売主業者から将来の建築のために土地を購入した。平成六年四月に建設業者に敷地調査してもらったところ、「建築基準法四三条に定める接道要件をクリアできないので建築確認が下りない」との回答を得た。業者は「関連会社に建築を請け負わせてくれれば大丈夫」と言っているが、自分の望む建設業者で依頼できないのなら業者に相応の価格で買い取ってもらいたい。

♣相談者は、「この事実を知らされていれば売買契約を締結しなかった」と言っており、重大な説明不足の疑いがある。業者に電話で確認をしたところ、接道要件についての説明をしなかったことは認めているものの、隣接私道の使用について交渉が整えば建築可能になること、買取価格の交渉を進めていること等の話があったため、事情を詳しく聴くことにした。

13

業者売主

Ⓐ昭和六三年二月に売主業者から土地を購入したが、その後の調査で前面道路が私道となっていることがわかった。また、私道部分について業者から購入するようにいわれた。

♣管轄である町に確認したところ、現在はこの地区は建築確認が不要の区域であった。昭和四六年開発行為を行った所ではあるが、検査済証が出ていない地区であった。相談者へは宅地の接道が「公道に接続」と記載されている点については間違っているため、業法上業者へは指導できるが、私道の買取り等は業者と協議するよう指導する。

14

業者売主

Ⓐ約九年前に新築戸建住宅を購入し、重説には位置指定道路（幅四・五m）に接しているとの記載であったが、リフォームするため市役所で確認したところ、物件に位置指定道路は接していないことが判明した。基準法上適法な建物にしたい。

♣建築確認は下りているものの、建築確認前に契約する等業法上抵触の疑いがあるので、

業者から事情聴取する。

15

業者売主

Ⓐ 約一〇年前に売主業者から土地を購入し、建築も施工してもらい現在住んでいるが、最近前面道路に市から下水道を埋設する話があり、前面道路は私道で同意を得ることが必要とのことであった。土地購入時、業者からの重説では公道と説明を受けて、購入したものであった。

♣ 業法上は重説違反の疑いはあるが、建築時は適法であったのか、再建築できないのか等調査のうえ、建替えが出来ない物件であれば問題が大きく、業者から事情を聴取することとする。相談者の調査の結果、千葉市に確認したところ、開発したときに道路認定し、道路以外には使用できないとのことであり、建替えも可能であるので困らないと思われる。ただし、相談が私道の今後の取扱いについてであれば、所有している者からすみやかに市へ寄付してもらえように話し合い、業者と折衝したほうがよい旨伝える。

16

業者媒介

Ⓐ 中古物件を建て替える計画で、業者の媒介で購入した。物件の一方は市道に面しているが、北側は私道になっている。その私道は将来位置指定を受けるといふ予定との話であったが、角切り部分を増やすよう船橋市役所から指導を受け、その結果、建築部分が減少してしまうことが契約後にわかった。媒介業者に減少分の損害賠償を求めたい。

17

業者媒介

♣ 重説不足の疑いがある。北側私道を位置指定にするためには、角切りが不十分とのことであり、減少分の清算という方向になるので、業者に関しては調査不足による損害賠償責任が問題となる。相談者には弁護士相談を勧める。

Ⓐ 業者の媒介で土地を購入する契約を締結した後、融資を受けるために銀行に相談したところ、公道に接していないことがわかった。業者に事情を聴くと、売主の都合で二mセツトバックして土地を売却したとのことであった。重説にはこのような説明はなかった。業者はその二mセツトバック部分については、売主との共有名義にしているが、建築する場合、使用承諾があることとなり、できれば単独所有したい。

♣ 業法上は重説不足である。また、当該地は市街化区域内の畑であり、農地転用の届出が必要である。業法三六条の契約時期の制限に抵触しないかの問題があり、業者への対応については、どのような形が一番よいのか十分検討したうえ、業者と売主と三者で話し合い円満解決するよう伝えた。

18

業者媒介

(5) 上下水道・電気・ガス

Ⓐ 平成六年五月に業者から物件の紹介を受け、「個別浄化槽設置が可能」という説明により契約したが、平成六年二月の工事終盤に至り、「U字溝排水は不可能なので汲取槽設置が必要」と工事施工業者から通知があった。媒介業者に対し、物件の買取りを求めたい。

♣ 重説違反の疑いがあり、業者に事情聴取する。

19

業者媒介

Ⓐ 購入した中古物件の排水施設が、契約時の説明と違っている（雑排水は個別浄化槽有りとの説明であったが、実際はない）。また、町

に確認したところ、汚水排水も現状の個別浄化槽では建築確認が下りていないとのことであった。媒介業者、売主とも、瑕疵の修復については一切責任なしと主張している。

●売主については契約条項に基づき、瑕疵担保責任追求のため通知を文書で出すよう指示する。媒介業者に対しては重説に照りがあり、呼び出して事情聴取する。

20

業者売主

●契約時に売主業者から既設下水本管に接続して排水する旨口頭で説明があったが、実際は浄化槽により処理した水をU字溝に流している。売主業者に説明どおりにしてもらいたいが、具体的な対応がない。

●業者に電話で確認したところ、当時の担当者に調査内容を聞き、市役所に確認を取ったうえで来庁するとの回答があった。

21

業者売主

●建築中のマンションを売買代金五、〇五七万円で購入するため契約を締結し、手付金として一〇〇万円を支払った。その後、売主業者からFAXで洋室のエアコンについて窓に取

りつけるタイプのウインドファンタイプのものとなる旨の変更通知を受けたが、契約時にはそのような説明は受けていないし、パンフレットを見ても通常のエアコンコンセントが図面に記入されている。これを知っていたら、契約をしなかったので、業者に対して白紙解約を通知した。また、弁護士と相談をして手付金の返還の訴訟を起こすことも考えている。

●業者の対応いかににより、業者から事情聴取する。

22

業者媒介

●業者から口頭で同業者が建築することを条件としての説明を受け、同業者の媒介により土地売買契約を締結し、同時に建築請負契約を同業者と締結した。当該物件について、重説では公営水道との記載であったが、実際は井戸であった。また、請負工事代として一部支払っているが、履行されていない。

●重説の誤りにより買主に損害が生じており、事情聴取のうえ、指導する。請負契約に至る経緯（建築条件と称して媒介業者が請負人となっている）は他法令に触れる可能性もあるので、業法外ではあるが、併せて事情を聴くこととする。

23

業者媒介

●中古の戸建住宅を購入し、公共下水ありとの説明を受けたが、実際には敷地への引込みを前所有者がしておらず、個別浄化槽であった。媒介業者は、売主に引込費用（三五万円）の負担を交渉しているが、進展がない。媒介業者の責任を追求したい。

●重説の内容は「公共下水、接面道路配管有、私設管無、浄化槽の必要無」となっているが、公共下水を使用できるとの説明のみで、浄化槽の話は一切なかったとのことなので、重説内容について業者から事情聴取したうえで、必要であれば業法上の指導をすることとする。

24

業者売主

●売主業者から中古住宅を購入した土地付建物の敷地に隣家のガス管が埋設されていることが、引渡し後約一五年経って判明した。購入時に売主業者からその旨説明を受けていない（隣家は使用承諾がある旨売主業者から聞いているとの話）ので、管の移設について、売主業者に間に入ってもらおうと、度々申し入れたが何もしてくれない。業者を指導して

ほしい。

♣業者に電話して解決を促した結果、二、三日中に隣家の合意を取りつけるとの回答なので、結果を待って対応することとする。

(6) 擁壁・地盤等

25

業者代理

♢平成元年に業者代理で購入した土地に六年経過後、建物を建築しようとしたところ、擁壁工事（二〇〇万円程度の費用がかかる）を行う必要があることが判明した。契約当時業者から一切そのことについては説明がなかった。業者と交渉してきたが、「一年以内に当社で建物を建築するということであれば請け負ったが、その他のことは応じられない」との返事であった。

♣崖条例の適用等を確認したうえ、重説不足等業法違反について業者を指導したい。

26

業者媒介

♢古屋付の土地を購入し、約七年経過後に建物を建て替える予定であったが、市役所に相談をしに行ったところ、隣地境界が二m以上

の擁壁となっており、現古屋の規模で建替えを行うことはできないとの指導を受けた。媒介業者に買取りを求めたいが、可能か。
♣市の建築指導課から法令の適用等確認して業者を指導したい。

27

業者売主、業者媒介

♢鉄骨三階建エレベーター付の建物建築のため、売買代金三、七八〇万円の土地を購入し、売買契約締結時に手付金（三九〇万円）・中間金（三九〇万円）合計七八〇万円を支払った。しかし、残金決済前に①契約前に説明を受けた地形と異なること、②地盤が弱く鉄骨造の建築に適さないことなどが判明したので、業者に物件の買戻しを求めたい。

♣北側擁壁について重説不足が考えられ、手付金、中間金合計で契約金額の二〇％を越えており、業法抵触の疑いがあるので、業者から事情を聴取することとする。

(7) 重要な事項の不告知

28

業者売主

♢売主業者から約三年前住宅用の土地を購入

し、建物を建築した後、市役所から測量通知があり、隣地に都市計画道路予定があることが初めてわかった。最初から説明があれば、購入しなかった。

♣業者から事情聴取することとした。

29

業者媒介

♢平成七年四月六日に業者の媒介で土地売買契約を締結し、手付金として三〇〇万円支払った。建物については業者の指定する請負業者であるとのことで建築条件付ということであった。しかし、売買契約締結と同日に、指定業者でなく業者の営業マンの紹介する建築業者と、建物請負契約を締結させられた。その後、売買契約は解除し、隣地の区画部分を購入することとなった。建築業者との請負契約を解除したい。

♣媒介業者に対し、売買契約締結時未造成で、当該物件を含め分譲三区画の道路部分の境界不明等業法上問題があるので、口頭指導した。請負契約の締結についても、当時の営業マン（現在は引責して退職しているとのこと）の誘因行為、広告に建築条件付ではないのに建築条件付と表示した等媒介業者の行為が原因していると思われるため、責任を持って建築業

者の合意解除に向けた努力を行うよう指導した。また、相談者には、請負契約の解除については媒介業者と建築業者との関係が悪いとのことなので、法律相談を受けて対応することと考えておいた方がよいことも助言した。

30

業者売主

◆未完成物件の戸建住宅を購入したが、引渡し前に浴室天井が階段の影響で一部低く張り出した状態になっていたことを発見したため、売主業者に変更を申し出た。ところが、契約後の設計変更であるから、費用は買主負担といわれたが納得できない。

◆重説には建物図面（平面図、立面図）の添付はあったが説明はなく、「浴室は広いですよ」との話だけであった。重説不足について業者に調査のうえ必要な指導をする予定であったが、相談者から業者と再度交渉することなので、対応を待つことにした。その後、相談者から交渉は進んでいるとの連絡があった。

31

業者媒介

◆売主業者の社長所有の物件（築二年、調整区域内）を業者の媒介で購入した。契約時の

実測図面では敷地内に家屋が建っているはずであるが、決済後に測量し直してみると、北側農地（売主所有）にはみ出して建築されていた。再建築不可の物件ではないか。

◆北側農地の所有者（売主所有）は無償で建物敷地を利用していることにつき、合意書を出しているが、農地違反転用、違反建築の問題がある。土木事務所の話では違法建築の疑いがあるということであった。また、建築確認は下りてはいるが、物件は調整区域であり、建物は農家の人の分家のための住宅等で建築されている恐れもあり（都市計画法違反）、業者から事情聴取する。

32

業者媒介

◆物件は崖条例の規制区域内に該当し、重説にも記載されている。ただし、建築計画を客付業者に相談した際、条例によるセットバックの説明はなかった。計画どおりではない。

◆重説に崖条例によるセットバックの記載がない。建築確認取得を契約の停止条件として、いることをもってセットバックの説明を省略してよいことにはならないので、業者指導を行う。

33

業者売主

◆相談者は購入した新築戸建住宅の敷地内に隣接住民との共同井戸施設があることを売主業者から説明を受けたものの、使用承諾については売主業者からは引き継いでおらず、撤去を希望している。一方、隣接住民は売主業者発行の共同井戸使用承諾書に基づく継続使用を主張している。

◆重説には「共同井戸あり」という記載はなく、使用承諾についても説明がなかったようである。売主業者は提案書を相談者に提出して紛争解決に動いている最中と思われるので、提示された条件について関係者一同協議して具体的に詰めていくよう指導し、推移をみながら、必要があれば業者を指導していく。

34

業者代理

◆業者から競売開始決定されているということを知らずに、中古の戸建住宅を一、八五〇万円で購入する売買契約を締結し、手付金等八六〇万円支払済で、現在住んでいる。その後裁判所へ確認したところ、A社が競落したということを知った。また、見知らぬ人が数人

来ては出て行くように迫られている。

♣重要な事実の不告知、重説不足、手付貸与の禁止、手付金保全等業法上問題があるため業者を呼び出し、指導することとする。なお保証協会に確認したところ、競落されたということであれば弁済認証を受けられる可能性は充分あるため、業者の対応をみて協会への弁済業務保証金の還付について指導することとしたい。

35

業者媒介

♢中古のマンションを業者の媒介で購入したが、契約時より三、四年前から地盤沈下の問題が発生しているにもかかわらず、その事実を隠して売却した。このことは、管理組合の議事録にもあり、調査すればわかったはずである。業者へ質したところ、「知らなかった」とのことと責任を感じていない。

♣地盤沈下の事実について契約時までに知っていた、または知っていた状況にあったかどうか、呼び出しの上、事情聴取することとする。

36

業者媒介

♢古屋付の土地を業者の媒介で購入し、売買

代金二、五〇〇万円のうち二〇〇万円を手付金として支払った。その古屋は売主の費用負担で解体のうえ、引渡しを受ける特約になっている。契約締結前の登記簿では、抵当権、根抵当権のみ付いている状況であったが、契約締結二日後の日付で当該物件が差し押さえられていたことがわかった。契約に基づいて登記・引渡しを受けられない場合は、白紙解約できるか。

♣業者に電話して事情を聴くと、当該物件の元付は別の業者で、登記簿を見て決済に問題のあることはわかっていたが、売主が法人の役員であり、詳しく調査しなかった。元付業者と相談のうえ、差押解除、抵当権抹消（同時決済）に向けて努力するとの回答を得る。今後の推移を見たい、勧告等検討する。

37

業者媒介

♢新築戸建住宅引渡し後、通し柱の穴を薄板でふさいでいたり、ユニットバスに欠陥がある等発見した。また、近隣住人から物件の地中を第三者が使用する排水管が通っているという話を聞いた。代金の一部払戻し、あるいは買取りを求めたい。

♣業者に電話して解決を促したところ、排水

管等については事情を担当者に確認し、県の宅地課に報告するとの回答を得る。

38

業者売主

♢売主業者から土地を購入したが、現況の擁壁構造では建築確認は出せない旨指導を受けた。業者の責任を求めたい。

♣土木事務所に確認のうえ、重説の点で指導する。

39

業者売主

♢新築戸建住宅を売主業者から購入したが、後日建物の一部が隣地の敷地にかかっていることが判明した。売主業者に苦情を申し入れたところ、売主業者が買い取って無償で引き渡す旨誓約書を入れてもらったが、最近になって約束を履行せず、好きなように勝手にしてくれとの対応であり、業者を指導してもらいたい。

♣重要な事項の不告知、重説不足等の疑いがあり、業者を呼び出して指導する。

40

業者売主

Ⓔ平成七年五月ごろ、業者の事務所で物件の紹介を受け、平成七年七月一日にローン特約付の土地売買契約を締結し、同日売買代金一、二二〇万円のうち二二〇万円を支払った（なお、契約書には契約日、引渡日等記載されていない）。業者から市中銀行のローンにより決済する予定であったが、ローン実行まで時間がかかるのでつなぎ融資の利用を迫られている。ローン条項により解約はできないか。

♣当該物件の現況は、畑であり、相談者が農業委員会に問い合わせたところ、農転申請はされていないとのことであった。また、ローン申請については、業者の斡旋はない可能性がある。また、契約書に契約日、引渡日等記載がないこと、重説不足の可能性があること、契約書の特約でローン条項を抹消していること等、取引の公正を欠くとみられることもあり、業者から事情を聴くこととする。

41

業者媒介

Ⓔ平成四年六月に築三年の戸建住宅を購入した。裏は崖になっており、一、三〇〇万円ほどかけて擁壁を造ったが、平成元年ごろ、崖崩れがあり、市役所の建築指導課が違反建築物として擁壁設置を指導していたことがわかつた。

た。購入後三年経過し買換えを計画しているが、二、五〇〇万円でも売却できそうになく、業者に買取りをさせたい。

♣重要事項不告知等取引の公正を害する行為にあたり、擁壁建築の経緯、重説の内容につき、業者を文書で呼び出す予定。

42

業者売主

Ⓔ売主業者から土地を購入し、翌年住宅を建築しようとハウスメーカーに調査してもらったところ、現状の擁壁では建築ができないことが判明した。売主業者と交渉したが、らちがあかない。

♣都市計画事務所に崖条例の適用等を確認したうえ、業者を指導したい。

43

業者売主

Ⓔ平成四年二月一日に売主業者から購入した土地・建物（建物は請負）について、平成七年一〇月ごろになって初めて、敷地が以前墓地であったこと、事故死者が出たことが判明したため、契約時の売主業者の説明不足を指摘し、業法違反の取締りを求める。

♣契約時の調査内容について、業者を呼び出して事情聴取する。

44

業者媒介

Ⓔ平成七年四月に購入した土地付建物が同年九月の大雨により床下浸水したことから、市役所に行って聞いたところ、「当該区域は過去に浸水被害が出た地区」と言われ、渡された防火マップにも「大雨のとき水害に注意を要する区域」との表示がされていた。重説ではまったくその説明がなかった。説明があれば購入しなかったので、契約の解除を求めたい。

♣市の総務課に電話したところ、「当該地区の防災マップ上の大雨のとき水害に注意を要する区域」の根拠は、法令、防災計画によるものではなく、過去に浸水被害があった場所を地図上に表示しただけ」であるが、一般の方が調査に来た場合は、浸水しやすい地域はその旨話し、マップも配布しているとのことであった。媒介業者の調査の仕方、内容と重説に記載しなかったことについて、呼び出して事情聴取する。

45

業者売主、業者媒介

Ⓔ平成七年一二月四日に業者売主の売買価格

三、四二〇万円の新築戸建住宅を業者媒介で契約を締結し、同日手付金一七〇万円支払った。契約締結時に重説は受けたが、登記簿謄本は示されず、抵当権が三件付いていることが平成八年二月の業者との打合せで判明した。売主業者は同年三月中に抵当権を抹消するといっているが、債権額が億単位であり、債務者である建設会社が倒産していることから、全額支払っても抵当権が抹消されるか不安なので、相談したい。

♣重説時に登記簿謄本の提示がなかったという真偽は不明であるが、状況から判断すると、抵当権設定について説明を欠いた疑いがある。引渡し前であり、現時点では結論を後日に延ばすが、抵当権が抹消されないと契約不履行となる。業者と交渉し、また、弁護士による法律相談を受けるよう勧めた。

46

業者売主、業者媒介

♣売主業者の新築戸建住宅を業者媒介で購入した。従前は、当該物件の敷地の一部を隣地所有者が通路として利用しており、契約時隣地所有者と合意が必要な旨の説明を受けたが、承諾をせず、その部分を契約書からも削除させた。ところが、隣地所有者は、合意書の内

容がそのまま了承されたものと考え、引渡し後も使っている。このような状況の原因は売主業者にあり、損害賠償を求めたい。

♣当該物件と隣地の境界石が地面に埋没していることもあり、境界確認を怠っている疑いがある。売主、媒介業者とも呼び出して事情聴取する。

47

業者売主

♣昭和五八年九月に業者売主の調整区域内の土地を購入し、昭和五九年七月ころに建築した住居に住んでいたが、平成五年ころ売主業者から「この土地は増改築ができないので、早急に処分したほうがよい。」との話を聞かされた。このような物件を売却した業者に損害賠償させるべく、訴訟を起こした。業法上もなんらかの処分をしてほしい。

♣土木事務所に確認をしたところ、当該物件二筆が昭和五八年十一月に既存権利の届出（都市計画法四二条）により建築可能となっている。届出は従前の所有者であり、相談者でないことがわかった。業者から事情聴取する。

48

業者売主、業者媒介

♣平成五年三月に売主業者の土地を媒介業者を通じ購入し、平成八年一月に請負契約による建物引渡しを受けた。その後、市役所から測量の通知があり、当該物件北側が都市計画道路として予定されていることがわかった。現在隣の地区で工事中であるが、騒音がひどく、契約当時に説明があれば購入しなかった。説明を怠った業者に対して、損害賠償を求めたい。

♣市の道路課に確認したところ、本計画道路の事業決定は平成七年九月二十九日だが、計画決定は二〇年以上前にされている。ただ、当該物件の周辺は決定区域外となる。ただし、その中で予定道路両側幅六〇mが測量区域に入り、当該物件も含まれている。計画段階で都市計画図が閲覧でき、一般に情報公開している。重説不足とも考えられ、売主、媒介業者双方に事情聴取する。

(8) その他

49

業者売主

♣平成五年一〇月一八日に新築戸建住宅を売主業者から購入し、平成六年一二月から入居している。最近、登記済証を見る機会があり、登記面積が重説時の面積と契約書の面積と相

違っているのに気が付いた。本人は重説時の面積八八㎡で購入したつもりであったが、実際は八〇㎡であった。媒介業者に対応を求めたが、重説の記載間違いというだけであって、誠意ある対応がみられない。

❖取引態様の明示、誇大広告の禁止、重説不足等問題があるため、業者を呼び出して指導する。後は、民事で八㎡の取扱いについて争うことになる旨伝える。

50

業者媒介

❖業者の媒介で中古の戸建住宅を購入した際、日照の関係で隣地空き地部分の今後の宅造予定について質問したところ、業者の担当者から「当分ない」との口頭説明を受けた。契約翌日、隣地空き地に測量業者が出入りしているので聞いたところ、近々宅造予定といわれた。市役所に行ったところ、前面道路の位置指定変更の申請が出ており、利害関係人の同意書も添付されているとの話であった。話が違っているので媒介業者に確認したところ、「売主から聞いたことを言っただけ」との返事であった。媒介業者の責任はこれでよいのか。

❖重説不足（前面の位置指定道路の延長申請が出されていることを説明していない）、媒介

契約書の不交付、媒介手数料の請求を契約前日に行っている等業法上の問題について指導する。

51

業者売主

❖住宅目的の土地を売主業者から購入し、土地の売買契約と建物の請負契約を同日に締結した。引渡し前の竣工状況をみると、契約時の説明では計画していた駐車スペースがなく、浴槽もジェットバスの子定がタイル貼りの普通のものであった。また、バルコニーの形状も隅が切られており、図面どおりではない。以上の欠陥を理由に買い戻してもらいたい。

❖本件は、宅建協会の支部の紛争処理委員会にかかっているところである。業者に電話で確認したところ、駐車スペースが非常に狭いことは認め、市と協議の上、拡張していきたいとのことであった。また、浴槽は注文どおりに対応するが、別途費用請求することになるかもしれないこと、バルコニー修理の見積りは出したが紛争処理委員会では争点になっていないとのことであった。支部と調整の上、解決を図るよう指導する。

52

業者代理

❖区画整理の保留地を購入したが、不動産取得税の見込額を五万円と説明していたのに、実際納付額は三万一千六〇〇円であった。業者に注意してほしい。

❖税額控除適用期間を誤って計算したと思われる。業者に対し、口頭注意する。

53

業者売主、業者媒介

❖戸建住宅として土地を業者に依頼して購入し、手付金として一〇〇万円支払った。現地は雑草が生い茂っており、建築が可能であるとの説明を受けて、購入の契約をしたが、宅地造成に関し、別途の費用負担（見積額二十九万円）が必要とわかった。業者から説明のなかったこの費用については、業者に負担させたい。

❖市の宅地課に確認したところ、当該物件は宅地造成等規制法および崖条例区域に入っており、建築確認申請がされている段階であった。売主業者は、本件契約は白紙解約していきたい、とのことであったので、媒介業者を通じて相談者と交渉し、解決を図る。

54

業者媒介

⊕平成四年一月に中古の連棟式の長屋住宅を、業者媒介で購入した。建築確認は一体の建物として平成四年一月に下りている。再建築、増築の条件（現状では容積超過のため不可能）につき、まったく説明がなかった。

♣市に確認したところ、連棟式であっても、自己の持分については単独で増築できる。ただし、建物としては一棟なので全体の建ぺい率、容積率を超過することはできない、とのことであった。当該物件は、重説中で「建物は制限を超過している」旨の記載しなく、記載趣旨が不明確なので、業者から事情聴取する。

55

業者媒介

⊕土地売買の仮契約を締結し、その際、内金として二、一〇〇万円支払った。その時の契約では売買面積は概算で一五二坪とし、売買にあたっては実測面積にて売渡しの旨明記してあった。ところが、実測をしてみると縄延びが約五〇坪あり、当初の資金計画では資金が足りなく、資金手当ができない。概算にして

も一割程度の差であれば納得できるが、免許業者が媒介に入っているにもかかわらず、このような相違は業者として不適当である。また、契約時に媒介手数料を一七三万五、五五〇円支払っている。このような業者を指導してほしい。

♣当該地をテープであたっただけでも、五〇坪の差はでてこない。媒介業者として調査を怠っている。公図上計っても二〇〇坪近くはあるとのこと。業者に対しては、業法上媒介契約は締結されていないし、重説でどのような説明をし、なぜ仮契約したのか、呼び出して事情を聴くこととする。また、当初の目的が達せられないということであれば、媒介業者を間に入れて当事者間で解決するよう指導する。

56

業者売主

⊕売主業者から購入した宅地の中の駐車スペースの出入口に接する公道が、付近の住宅六〇戸分のゴミ収集場所になっていることを契約後三カ月経って知った。購入の際、業者はまったくこのことを説明してくれなかった。自治会の話だと、ゴミ集積場の移動の問題は一年以上前から話合いが持たれているものの、

まったく解決していないとのことであった。引渡し予定日までにゴミ置場を移動するか、業者に買戻しを要求したい。

♣相談者と業者との間で、「ゴミ置場移動の件、解決に関する覚書」が交わされているので、この実行状況、見込みについて業者から事情を聴取する。また、残金未払いであるが、建物請負工事の関係で既に土地の所有権移転登記は完了しており、ゴミ置場の件だけで買戻しの要求は難しい旨相談者に話し、必要であれば法律相談を受けるよう勧める。

57

業者売主

⊕新築のアパート一棟を業者から購入し、その業者にアパートの管理委託契約を締結し、入居者の確保から建物の管理までの業務を行っている。購入するにあたりゴミ収集費用がかかることを知らされていないし（重説に記載されていない）、業者の独断で共益費から勝手にゴミ収集業者に支払われている。また、入居者が入ると、報酬と併せてその都度広告料と称して一カ月分払わされている。実際は広告としては店頭に張り出すものだけであり、とても一カ月分の費用がかかるとは思えない。実質上、媒介報酬の一部としか思えない。

●業者を文書で呼び出す予定。

二 契約解除

(1) 手付解除

58

業者売主

●平成七年五月、新築一戸建住宅を価格一、五七〇万円で購入し、手付金三〇万円を支払った。現地案内の時には、私道負担についての説明はなかったが、契約の際に負担ありとの説明を受けた。契約後、敷地が狭くなることから解約を申し出たところ、手付金放棄を求められ、合意解約書に記名・押印し、契約書・重説を返却したが、手付金を放棄しなければ解約できないか。

●契約書・重説を返却しており内容確認はできないが、通常は買主の都合により解約の場合には手数料放棄となる旨、相談者に伝える。業者に事実確認する予定だが、指導は難しい。

59

業者媒介

●自宅が都市計画道路用地として収用される

ため、平成六年一〇月三日、一戸建住宅を四、九八〇万円で購入し、手付金一〇〇万円を支払った。なお決済代金は収用代金を充てるつもりだった。しかし、収用手続きの進行が遅いため、買主は残金決済に不安を感じ、手付金放棄による契約解除をしたい。

●媒介業者に確認したところ、売主は既に買主の希望により電話配線、壁紙・床等を施工済みであり、手付金放棄による契約解除には応じられない。買主に収用代金が支払われるのは九月末ころの予定のため、残金決済日を一〇月末まで延ばすことに売主も同意している

ので、この方向で進めたいとのことであった。再度、売主・買主と話し合うように要請し、解決を促す。

60

業者売主

●自宅建築の目的で価格一、〇九〇万円の土地を購入し、手付金一〇〇万円を支払った。しかし、土木事務所で確認したところ、建築許可が下りない土地であったので、解約したい。

●通常、買主の都合により解約する場合、売主の履行の着手にあたらなければ手付金放棄となる。本件の場合、業者の業法違反、条例違反があるため業者指導はするが、支払済の

金員については契約当事者の問題となるため法律相談を受けるよう勧める。

61

業者媒介

●平成七年二月一五日、新築一戸建住宅を価格三、六五〇万円で購入し、手付金一〇〇万円を支払ったが、媒介業者の対応が悪いため、三月二〇日ころ、工事中止を申し入れた。しかし、業者はこれに応じず、解約するのであれば手付金は返還できないと言われた。

●通常、買主の都合により解約する場合、手付金放棄とするのが一般的ではあるが、本件の場合、工事に着手していることもあるので、当事者間で協議することを勧める。なお、買主の工事中止・解約の申入れは口頭ではなく配達証明付内容証明郵便で行うようアドバイスする。業者を文書呼出しする予定。

62

業者売主

●平成七年八月二九日、新築マンションを価格三、七七〇万円で購入し、手付金一〇万円、翌日中間金一〇万円を支払った。その後、買主は手付金放棄による解約を申し入れ、併せて中間金の返還を求めたが、業者は明確な回

答をしない。

♣領収書には手付金として、契約日に中間金と併せて二〇万円領収となっている。買主には配達証明付内容証明郵便で中間金の返還を求めるよう勧める。

63

業者媒介

♣融資の保証人に予定していた親の承諾が得られず、ローン申込みができなくなったため、クーリングオフ、ローン条項による契約解除を申し入れたが、業者は違約解除にあたる旨通知してきた。また、重説において敷地の形状（前面道路から一・八五m下がっている崖地である）の説明がなかったことに対し、業者を指導してほしい。

♣クーリングオフ、ローン条項による白紙解約は無理である旨説明。また市の所管課に確認したところ、当該地は崖地条例適用区域であるが、売主からの建築確認申請については、許可済であるとのこと。売主業者の業法違反については事情聴取のうえ、指導する予定。

64

業者媒介

♣平成七年六月、中古一戸建住宅を価格一、八

五〇万円で購入し、手付金五〇万円を支払った。本物件には隣家との共同井戸が存在し、建物の一部が越境していることを契約の当日知らされたため、契約することをためらったが、その場の雰囲気から契約してしまった。なお、重説および契約書にはその旨の記載があった。その後、知人に相談したところ、このような物件は隣家とのトラブルの恐れもあるから、解約した方がよいと勧められ、業者に解約を申し出たところ、違約金を請求された。手付金放棄により契約を解除したい。

65

業者代理

♣平成七年六月、中古一戸建住宅を価格一、〇五〇万円で購入し、手付金五〇万円を支払い、残金支払いは業者斡旋の住宅ローンを利用する予定であった。その後、ローン返済に不安を感じたため、手付金放棄による解約を申し出たが、二〇%の違約金を支払わなければ、解約には応じられないと言われた。なお、住宅ローンは既に融資承認済である。

よる解約に応じるとのことであった。その後、手付金放棄により解約。

66

業者媒介

♣平成七年一月、自宅買換えの目的で中古一戸建住宅を価格四、一八〇万円で購入し、手付金四一八万円を支払った。なお、残金については住宅ローン一、二〇〇万円および自宅売却までのつなぎ融資二、〇〇〇万円を利用するつもりでいたが、売買契約書のローン条項には住宅ローン融資金額三、二〇〇万円と記載されていた。その後、自宅売却が進まず、つなぎ融資も受けられないことから契約を解除せざるを得なくなったが、これは業者の説明不足に原因があるので業者に責任を取ってもらいたい。

67

業者媒介

♣業者に対して、買換特約を付けるように買主にアドバイスしなかったこと、および重説不備の点について指導。手付金放棄による解約をすることで合意。

♣平成七年一〇月、新築戸建住宅を価格三、七〇〇万円で購入し、手付金一〇〇万円を支払

った。しかし、転勤の可能性があり、資金計画の検討も不十分ことから解約したい。既に支払い済の手付金一〇〇万円および媒介手数料八〇万円の取扱いはどうなるのか。なお、媒介契約書はなく、代わりに媒介手数料支払約定書を作成している。

●買主の都合で解約する場合は手付金放棄となる。解約を希望するのであれば、配達証明付内容証明郵便で意思表示するようアドバイスする。媒介手数料については媒介契約書がないことから業法上の問題はあるものの、支払約定書で合意しているため民事上は有効と思われるが、業者と交渉するよう指導する。

68

業者売主

●平成七年一〇月、宅地を価格二五八〇万円で購入し、同日付で建築請負契約を締結、それぞれ手付金五〇万円を支払った。本件は建築確認が下りていないため、このような契約にしたものである。その後、業者の対応や公庫金利が上昇したことから解約を検討しているが、支払済の一〇〇万円は返還されるだろうか。●買主の都合により契約を解除する場合には手付金放棄となるが、業法上契約締結時期の問題もあるので業者から事情を聞くこととす

る。とりあえず解約の意思表示をし、業者からの回答を待つようアドバイスする。

69

業者売主

●平成七年一〇月、中古一戸建住宅を価格二七三〇万円で購入し、手付金一〇〇万円を支払ったが、住宅ローンの返済に不安を感じ、解約を希望している。契約書には違約金の条項はないが、重説には違約金二〇%の記載がある。手付金放棄で解約できるか。

●中古物件のため、おそらく売主の履行の着手はないものと思われるが、法律相談を受けるよう勧める。重説と契約書の記載内容が異なる点については業者に事情確認の予定。

(2) ローン条項

70

業者媒介

●平成六年一二月、中古マンションを価格三二五〇万円で購入し、手付金三五〇万円、翌月中旬金二〇〇万円を支払った。残金は住宅ローンを利用し、手続きは媒介業者に任せていた。残金支払期日の六月末が近づき、融資申込み先に問い合わせたところ、二機関とも

融資不可能の見込みとの回答のため、ローン条項に基づく白紙解除を業者に申し入れたが、その後回答がなく、連絡も取れない。

●相談者には、ローン条項による契約解除の意思表示を早急に売主に対して配達証明付内容証明郵便にて行うよう指導するとともに、業者が融資申込み手続きを代行していることから、業者抜きでの解決は難しい旨助言する。県としては業者に事情を確認する。

71

業者媒介

●平成七年五月二九日、新築一戸建住宅を価格二七九八万円で購入し、手付金五〇万円を支払った。その後六月二日に売主・媒介業者立会いのもと、銀行に融資申込みを行ったが、六月一二日ころ、銀行から融資できない旨の連絡があった。ローン条項による解約を申し入れたが、売主がこれに応じない。

●事実関係を確認したところ、①重説にはローン内容の説明がなく、②契約書にローン金額、融資銀行の記載がなく、③融資申込み銀行は相談者の取引銀行であり、過去にローン返済の延滞の経緯がある。このような事実のもと、ローン条項による解約が可能か法律相談を受けるよう勧める。

72

業者売主

Ⓐ平成七年四月二七日、価格五、四五〇万円で宅地を購入し、手付金五〇〇万円を支払った。その後、銀行から融資できない旨の連絡があったので、五月二七日にローン条項による解約を申し入れた。業者は手付金の返還には一カ月かかると言っており、早く返還するように指導してほしい。

♣業者を事情聴取したところ、「土地の担保価値を考えれば、融資申込額五、〇〇〇万円は無理な金額であり、故意に嫌がらせをしているのではないかと思えない。ローン条項があるので手付金は返還するが、いつになるかはわからない。」との回答であった。相当期間内に返還されなければ、業法上の措置を講じる旨業者に伝え、解決を促す。

73

業者媒介

Ⓐ平成七年二月、建物建築条件付売買契約を締結し、銀行に融資申込みをした。審査の結果、融資が受けられなくなり、契約書上の引渡期日までに残金決済できなくなったため、引渡期日を延期し、別の金融機関に融資申込

みをした。その際、今回の融資が断られた場合には違約金支払いの上解約する旨の念書を取られた。

♣契約書に建築条件が付されていないこともあるので、業者から重説内容、ローン条項について確認の予定。

74

業者代理

Ⓐローン条項により契約解除したが、支払い済の金銭については照明器具代金・クーラー代金を清算の上、返還すると言われた。当初このような費用はサービスするとのことであった。

♣業者から事情を確認する予定だが、法律相談を受けるよう勧める。

75

業者媒介

Ⓐローン条項による契約解除の期限前日に、金融機関から融資承認の連絡があった。その際、残金決済の期日は融資承認の有効期限である六カ月を過ぎるので、再申請が必要になるかもしれないとの説明を受けた。業者からは、再申請で融資承認されず、契約解除をするのであれば、違約金の支払いが必要と言わ

れた。

♣金融機関に融資承認条件を確認の上、業者から再申請の場合の取扱いにつき説明を受けるよう勧める。解約の可能性もあることから、法律相談を勧める。

76

業者売主

Ⓐ金融機関の融資承認が得られなかったため、ローン条項に基づく契約の白紙解約を申し入れ、手付金五〇万円の返還を求めたが、業者はこれに応じない。なお、融資承認が得られないのは、買主が配偶者の債務の連帯保証人になっているためである。

♣業者からの最終回答を待ち、白紙解約に応じないようであれば事情聴取する予定。

77

業者媒介

Ⓐローンが一部不成立となったため、ローン条項による契約解除を申し入れたところ、業者から、白紙解約の手続きを早急に進める旨の書面の送付と、支払い済の媒介手数料四〇万円の返還があった。ところが、売主の媒介業者から買主に都合の良い条件であらためて契約を締結してほしいとの申し出があった。

❖業者は先ず白紙解約に應じるべきであり、その後あらためて交渉するよう業者を指導する。相談者から白紙解約されたとの連絡があった。

78

業者売主

❖売買契約を締結し、金融機関に融資申込みをしたが、前年の所得がないために承認されなかった。業者からは他の支店へ申込みをするよう言われているが、業者のあまりに強引な態度のために気が変わり、ローン条項により白紙解約したい。

❖ローン申込み手続きに際し、業者の対応の悪さをローン条項による解除理由とすることは、ローン条項の濫用とみなされる可能性がある。業者とよく交渉するよう指導する。

79

業者売主

❖相談者の取引銀行に融資申込みをしたが承認されなかった。配達証明付内容証明郵便でローン条項に基づく契約解除の申し出と支払済の金員の返還を求めた。しかし、業者は業者指定の金融機関への融資申込みをするように主張し、解約に応じない。なお、重説・

契約書とも融資申込み金融機関は「売主指定」となっている。

❖業者に事情確認したところ、ローン条項では売主指定の金融機関に融資申込みをする旨規定しているのだから、買主が指定された金融機関へ申込みをしていない以上、ローン条項に基づく契約解除には応じられない」との回答であった。重説中の金銭の貸借の斡旋について説明不足がある点については、文書呼出しの上指導する予定。

80

業者媒介

❖売買契約締結時に金融機関に融資申込みしたが、承認されず、業者の紹介により別の金融機関に申込みした。業者は一、五二八万円の融資が可能といていたが、実際には一、一〇〇万円までしか承認されないことがわかった。売主からは、契約解除するのであれば手付金を支払えと言われ、業者からは媒介手数料請求書が送付されてきた。

❖別金融機関への融資申込みは業者と相談者との合意であるため、売主に対してローン条項の適用を主張できるかどうか、法律相談を受けるようにアドバイスした。

81

業者媒介

❖公庫・年金融資を利用するつもりで売買契約を締結したが、年金融資は一部不成立となったためローン条項による白紙解約を申し入れたが、業者は応じてくれない。

❖業者から電話があり、解決を促す。その後、解決されたとのこと。

82

業者売主

❖売主業者の紹介により金融機関に融資の申込みをしたが、承認が下りなかったため、ローン条項による契約解除の申し入れをしたが、売主業者と連絡がとれない。

❖相談者には、配達証明付内容証明郵便でローン条項に基づく契約解除の意思表示を売主業者に伝えるよう助言する。売主業者がこれに応じないようであれば、事情聴取の上指導する予定。

83

業者売主

❖売買契約を締結したが融資承認が下りないため、ローン条項に基づく契約解除の申し出

をし、その旨念書を作成したにもかかわらず、手付金が返還されない。

❖業者と交渉するよう指導するとともに、業者に対して解決を促す。

84

業者媒介

❖ローンの一部不成立にもかかわらず、当初はローン条項に基づく契約解除を申し出ずに、契約を継続した後に白紙解約することは可能か。
❖相談者はローン条項に基づく契約解除の意思表示をしていないので、後になってから白紙解約を主張するのは難しい旨説明するとともに、法律相談を受けることを勧める。

85

業者媒介

❖売買契約締結後、金融機関に融資申込みしたが一部不成立となった。業者からは、不足分については他の金融機関から融資を受けるように言われているが、ローン条項に基づく契約解除は可能か。なお、既に相談者名で建物表示登記済である。

❖登記簿確認の上、ローン条項による契約解除が可能か法律相談を受けるよう勧める。

86

業者売主

❖ローン不成立により、ローン条項に基づく契約解除を申し出たが、業者からは、年金融資の抽選にもれただけであり、何度でも申し込むのが買主の義務であると言って、手付金の返還に応じてくれない。配達証明付内容証明郵便で契約解除の申入れをし、簡易裁判所の支払い命令まで出ているが、応じようとしていない。業者を指導してほしい。

❖手付金の返還については保証協会へ相談するよう勧め、業者に対しては事情聴取する予定。

(3) クーリングオフ

87

業者代理

❖売主代理業者から重説を受け、自宅前駐車場で売買契約を締結したが、後日書面を見直したところ、業者売主ではなく、私道の共有者持分が差し押えられている等、口頭説明と異なる点があり、不安を感じたため、クーリングオフによる契約解除をしたい。

❖業者売主ではないためクーリングオフは適

用されず、原則的には手付解除となるが、重説不備の可能性もあるので、交渉の余地はある旨説明した。ただし、相談者は本物件を気に入っているため、手付金を放棄するのであれば、業者の今後の誠実な対応を条件に契約継続の意思もあるとのことから、業者に事実を確認したうえ、口頭説明と書面記載事項が異なる点について、相談者が納得できる説明をするよう求める予定。

88

業者売主

❖物件の現地で売買契約を締結し、手付金を支払ったが、業者の説明に信頼性がなかったためクーリングオフにより契約解除したい。

❖業者からクーリングオフに応じるとの回答があり、後日手付金が返還された。

(4) その他

89

業者代理

❖現地案内を受けずに賃貸用マンションの売買契約を締結し、手付金を支払った。契約締結後、物件を見に行くと、エレベーターホールが存在しない、居抜き売買ではあるが賃借

人の存在がはっきりしない等、重説と異なる点があるため、契約解除したい。

♣業者が電話確認したところ、調査不足を認め、手付金返還時期は未定だが、合意書を作成し白紙解除に応じることであった。

90

業者売主

♢売買契約を締結したが、契約書にはローン条項および買換え特約条項はなく、万一自宅売却ができない場合にはつなぎ融資を利用する旨の特約が付されていた。相談者に不利な内容であり、業者を信用できないことから、契約解除したい。

♣業者を事情聴取したところ、ローン条項および買換え特約条項を入れた契約書に差し替えるとのことであったが、相談者は契約解除を望んでいることから、解除の方向で検討するよう業者に指示した。

91

業者媒介

♢建替え目的で中古一戸建住宅を購入したが、市に確認したところ、市街化調整区域内の農業用住宅として建築確認を受けた物件であるため、農業用住宅以外での再建築はできない

とのことだった。これでは購入目的を達成できないため、契約を解除し、支払済の金銭(売買代金全額)の返還および損害賠償の請求をしたい。

♣今後、相談者は弁護士を通じて民事解決することであるが、業者を呼び出し、事情聴取する予定。

92

業者売主

♢重説中の「登記簿に記載された事項」に関し、所有権以外の権利関係はなしとの説明を受け売買契約を締結したが、実際には抵当権が設定されていたため、不安になり、契約解除したい。

♣相談者には配達証明付内容証明郵便で契約解除を申し出るよう勧め、業者に対しては契約解除に応じ、手付金を返還するよう指導した。業者は応じるようである。

93

業者媒介

♢中古マンション売買の媒介をしたが、売買契約締結後に買主よりローン条項による契約解除の申し出があった。しかし、これは買主の気が変わり、買主自ら融資を断ったもので

あった。契約締結に至るまで買主に振り回された経緯もあり、売主および売主側の媒介業者にも申し訳ないので違約解除としたい。

♣相談者が持参した重説および契約書の写しを確認したところ、重説記載事項の不備や手付分割をしている(手付金一〇〇万円のうち契約締結時五万円、残金九五万円は五日以内)等、媒介業者として望ましくない点を指摘した上で、ローン条項による解除、手付解除、残金の取扱いについて買主と交渉するよう指導した。

94

業者媒介

♢自宅買換えの媒介を業者に依頼し、価格五、八〇〇万円で自宅を売却した。契約前には債務返済後の手元残金は一、五〇〇万円との説明であったが、実際には六〇〇万円しかなく、損害を受けたため、契約解除したい。また、買い物件はまだ見つからず、これは業者の努力不足によるものであるため、業者を指導してほしい。

♣業者に事情確認したところ、手元残金一、五〇〇万円を主張したのは売主であり、契約前に六〇〇万円である旨説明している。買いの媒介契約は締結していないが、これまでに買

主の希望に応じ五〇件程度の物件紹介をしているとのことであった。売り物件の契約解除については、買主が債務を完全履行していることから白紙解約は困難である旨説明し、法律相談を勧める。手元残金については、当事者間で話し合うように指示した。

95

業者売主

⬢自宅を建築する目的で土地を購入したが、建物建築に際し土木事務所に確認したところ、物件東側が崖地になっており、条例により建築できないことが判明したため、契約解除したい。

⬢相談者には売主の瑕疵担保責任について法律相談を受けるように勧め、業者に対しては文書呼出しのうえ、事情聴取する予定である。

96

業者媒介

⬢売買契約を締結したが、業者斡旋のローン申込みに不安を感じていることや、業者が口頭で約束していた金融機関への融資申込みをせず、信用できないこと等から、契約解除したい。

⬢ローン条項については業者斡旋ローンのみ

の記載しかないので、相談者の自己都合で融資申込みしないのであれば、ローン条項の適用はない旨説明し、引渡期日が近いとのことから、業者を通じ至急売主に確認するよう指導した。なお、ローン手続代行申込書があるが、業者が代行業務を行っていたか疑わしく、業者から事情確認する予定である。

97

業者媒介

⬢自宅建築の目的で土地を購入し手付金を支払ったが、ハウスメーカーの見積りによると自己資金が不足して建築ができないため、これでは土地を購入する意味がなくなり、契約解除したいが、有利に解約したい。

⬢契約書には「買主は建築費を含むローン借入れを条件として契約を締結する。万一、ローン借入れ不可能な場合、本契約を解除するものとする」との特約を付しているが、本件は、ローン申込み以前に自己資金が不足することを理由に解除したいということなので、この特約により解除できるとは判断しがたい。業者・相談者に対して合意解除の方向で話し合うよう解決を促す。

98

業者媒介

⬢価格一、三〇〇万円の土地の売買契約を締結し、手付金一〇〇万円を支払い、約半年後中間金五〇万円を支払ったが、その後売主の履行が進まない。業者との連絡も取れず、不安なので、場合によっては契約を解除したい。

⬢白紙解約するにはローン条項、違約条項に基づくものでなければ難しい旨説明し、併せて法律相談を勧める。

99

業者媒介

⬢自宅を建築する目的で、業者の媒介により土地を購入する予定でいたところ、売買契約締結前に申込金一五〇万円を支払い、さらに建築請負契約を締結し、一五〇万円を支払った。その後、いつになっても土地売買契約を締結できないため、支払済金員の返還を求めたところ、土地についての申込金一五〇万円は返還するが、請負契約の一五〇万円については、これまでに要した実費を差し引いた残金二〇万円を返還すると言われた。

⬢配達証明付内容証明郵便により三〇〇万円の返還を求め、建築請負については契約解除

の場合に実費を請求されることもあることを説明し、法律相談を受けるように勧める。

100

業者媒介

❖早く契約しないと売ってしまうという業者の言葉につられて、契約書をよく確認せずに建築条件付土地売買契約および建物請負契約を締結したが、私道部分が未舗装であり、持分もないこと、融資内容が不明確であること、請負契約内容も具体的プランがないこと等から、できれば契約を白紙解除したい。

❖相談者は白紙解約を望んでいるものの、条件次第では契約続行も可能とのことから、業者と交渉するよう促す。

101

業者売主

❖土地付一戸建住宅の売買契約を締結したが、その後業者から本件土地を買収できなくなったため、区画変更してほしい旨の要請があった。業者を信用できないことから、契約解除および手付金返還を申し入れたが、業者は応じてくれそうにない。なお、契約締結時、本物件は未造成であり、建築確認申請もされていない。

❖他人物売買の疑いおよび契約締結時期の問題もあることから、業者を呼び出し、契約解除に応じるよう指導する予定。

102

業者売主

❖業者の営業担当者が自宅にセールスに来て、価格一、五七〇万円の新築マンションの売買契約を締結した。手付金一〇万円については契約締結時に支払わず、後日振り込んでくれとのことだった。その後、資金繰り、業者の信用性の点から契約を解除したい。

❖業者を事情聴取し、業法違反（手付について貸付けその他信用の供与をすることによる契約の締結を誘因する行為）も見られることから、相談者によく話し合い解決するよう指示し、白紙解約となった。

103

業者媒介

❖中古一戸建住宅の売買契約をするつもりで交渉していたが、家相を見てもらったところ今年は大きな買物はやめた方がよいとのことだったため、年明けに本契約することを前提に売買予約契約を締結した。しかし、本物件は空き家のため管理状態に不安があること、

傾斜地にあり雨水が流れ込んでくる心配があること等から、契約を解除したい。なお、自己都合のため、手付金が戻らないとしてもやむを得ない。

❖相談者には早いうちに契約解除の申し出をし、予約契約の有効性につき法律相談するよう勧めた。その結果を待つて業者から事情聴取する予定。

104

業者代理

❖未完成物件の売買契約において、契約時に建物構造・間取りの図面がなかったが、業者の言葉を信用し、契約を締結した。その後、建物図面を見せてもらったところ、仕様が気に入らず、周辺環境も希望に合わないため、契約を解除したい。

❖未完成物件の売買については、物件の完成予定図面を購入者に交付して説明するよう指導しており、業者から事実関係を確認する予定。相談者に対しては法律相談を受けるよう勧める。

105

業者売主

❖自宅買換えの目的で、新築一戸建住宅を購

入する旨の売買契約を締結した。契約締結後、土地の境界や建物の間取りについて度々変更するため不安になり、媒介業者立会いのもと、売主業者に対して契約解除を申し出たところ、後日媒介業者から手付金放棄による契約解除にしてほしいと言われた。

❖ 建築確認が下りていない可能性もあることから、相談者には法律相談を受けたうえ、再度業者と交渉するよう伝えた。

106

業者買主

❖ 買主である業者は売渡証明書の提出後、売買契約締結以前に建築工事を始めてしまった。その後売買契約を締結したが、引渡し前にもかかわらず建築工事を継続しているため、抗議したところ、契約解除するのであれば違約金を請求すると言われた。これまでの業者の対応も考え、契約解除したい。

❖ 引渡し前に建築工事に着手していることについて、契約違反による解除、違約金の請求ができるか、法律相談を受けるように勧める。業者については事情聴取の予定。

107

業者売主

❖ 売主の都合により契約解除をし、手付金二〇〇万円の返還を求め提訴した結果、手付金二〇〇万円全額を返還することで和解した。一八〇万円は返還されたが、二〇万円については、再三督促しても返還されない。

❖ 業者に返還を促したところ、当方も損害を被っており心情的には返還したくないが、県の指導に従い早い時期に返還するとの回答であった。しばらく待つて返還されなければ、再度指示する予定。

108

業者売主

❖ 五年ほど前に土地を購入したが、最近境界確認をしたところ、売買対象物件の一部に公有財産が含まれていることが判明した。業者に契約解除を申し出たところ、何とか対処するとの回答だった。当面は業者の出方を見ているつもりだが、なんら対処しないようであれば業者を指導してほしい。

❖ 当事者間での話が進展しないので、業者を呼び出し円満解決を促す。

109

業者媒介

❖ 新築一戸建住宅購入の売買契約を締結し、

公庫融資申込み手続きを業者に依頼した。申込書のコピーを確認したところ、償還方法がステップ償還になっており、物件価格も水増しされていた。業者から返済プランを提示された時は、途中から返済額が変わるとの説明は一切なく、六年目から返済額が大幅に増えるのであれば、購入は無理なので、契約を解除したい。なお、公庫融資申込みの事務代行を依頼した書面はないが、白紙委任状を預けている。

❖ 業者と交渉するよう指導し、相談者からの報告を待つて業者から事情聴取する予定。

三 履行遅延

(1) 工事遅延

110

業者売主

❖ 平成六年九月、新築一戸建住宅、価格二、七五〇万円の売買契約を締結したが、手付金については同年四月に既に五〇〇万円支払っていた。引渡期日の同年十一月末になっても外構工事等が不履行のため、入居していない。ただし、所有権移転登記は済み、平成七年二

月に残金二、二五〇万円より五〇万円多い二、三〇〇万円を支払ったが、まだ引渡しを受けていない。

❖業者に対して、早急に債務を履行し完成物件の引渡しをすること、および過払い分五〇万円の返還をするよう指導する。

111

業者売主

❖平成六年五月ころ、売主業者の営業担当者が自宅を訪れ物件を紹介されたので、価格二、八九〇万円の新築一戸建の売買契約を締結した。申込金二〇〇万円は契約締結前に支払っている。本物件には抵当権一件・根抵当権二件が設定され、仮差押えされていたが、重説は根抵当権一件および仮差押えについての記載がなかった。残代金支払いには公庫融資および年金融資を利用する予定だったが、年金融資の承認が下りなかったため、業者が借入れ先を探しており、建物竣工予定の一カ月前になっても建築着工していない。

❖今後、売主および債権者と抵当権抹消について話し合う予定とことから、その結果により業者を呼び出し、事情聴取する予定。

112

業者売主

❖建築請負契約締結後、土地売買契約を締結し、手付金を支払った。融資承認も下り、決済可能な状況にあるが、建物工事の着工予定日から約一カ月経過しても、工事は始まらない。

❖業者に事情確認したところ、風致地区および建築確認については数日前に申請しているが、申請が遅れたのは相談者からの建築プランの提出が遅れたためであり、許可になり次第、建築着工の予定との回答。

113

業者媒介

❖中古一戸建住宅を購入したが、庭の一部が陥没しており、業者に修復するよう依頼したところ、必ず応じるとは言っているが、なかなか修復工事をしてくれない。速やかに修復工事をするともに、原因を究明して今後再度陥没した場合の対応についても確認したい。なお、陥没していることは、契約時に現地を見て確認している。

❖業者を呼び出し、修復工事の期日、原因の究明、再度陥没した場合の対応および建物に影響がでた場合の責任につき報告するよう指示。

(2) 登記・引渡し遅延

114

業者売主

❖建築条件付土地売買契約および建物請負契約を締結し、代金を支払い、登記も完了しているが、建物が完成していないため、引渡しを受けられない。これは請負業者が下請業者への支払をせず、工事が中断しているからとこのようなので、業者に対し履行するよう指導してほしい。

❖業者呼出しのうえ、履行するよう指導する。

115

業者代理

❖中古一戸建住宅を購入し、代金決済および引渡しを受けた。印鑑証明書を業者に渡したにもかかわらず、所有権移転登記をしてくれない。

❖抵当権が抹消できず、移転登記ができない可能性もあるので、業者から事情聴取の予定。

116

業者売主

❖売買契約を締結し、代金三、九七〇万円のう

ち既に三、二七〇万円を支払い、残金七、〇〇万円についても支払い準備はできているが、期日までに引渡しは受けたものの、抵当権抹消ができないとのことで、所有権移転登記がされない。

♣業者呼出しのうえ、事情聴取する予定。

117

業者媒介

♣約五年前、業者の媒介により土地を購入した。代金は既に全額支払い済であるが、いまだに所有権移転登記がなされていない。早期に履行してほしい。

♣業者に対しては業法違反の疑いがある部分について事情聴取する予定であったが、後日、相談は取り下げられた。

118

売主業者

♣契約代金全額を支払ったにもかかわらず、所有権移転登記がされず、登記名義人は前所有者のままである。前所有者は業者へ売却した本物件の売買代金を一部しか受領していないため、移転登記はできないと言っている。

♣相談者、売主業者、前所有者の三者で交渉の予定。相談者には法律相談を受けるよう勧め

める。

119

業者売主

♣平成七年三月に買付証明書を差し入れ、その後一〇月末までに売買代金全額を支払ったが、業者が前所有者に売却代金の支払いをしていないため、前所有者から所有権移転登記してもらえない。売買契約書の交付もない。

♣売買契約書の交付はないが、業者は売買代金全額を預り証により受領している。契約態様が不明確であるため事情聴取したうえで、返金もしくは売主義務の履行を指導する。相談者に対しては、協会への弁済申立てと法律相談を受けるよう勧める。

(3) 代金支払い遅延

120

業者買主

♣土地価格二億五、〇〇〇万円の売買契約を締結し、既に一億七、〇〇〇万円を受領したが、残金八、〇〇〇万円はまだ受領していない。しかし、買主業者は本物件に抵当権を設定し、第三者に売却している。業者の履行を指導してほしい。なお、既に保証協会へは相

談している。

♣債務不履行につき残金額と期日を明記し、配達証明付内容証明郵便にて債務の履行を求めるよう指示をする。また、法律相談を受けるよう勧める。

(4) その他

121

業者売主

♣自宅買換えの目的で新築一戸建住宅を購入し、自宅については売主業者との間で買取り誓約書を交わしていたが、買取り履行期限から五カ月を経過しても、業者は応じない。

♣業者から事情聴取し、買取りの履行見込み等につき相談者に報告する予定。

122

業者媒介

♣業者の媒介により土地四物件を売却し、売却代金については一旦業者が受領し、媒介手数料等を差し引いた上で支払われることになっていたが、代金決済が完了したにもかかわらず、残金が支払われない。履行請求した際に「半年待つてほしい」とのことだったので、半年経過後に再度請求したところ、「金がない」

との回答で、支払われない。

●本件に関しては、契約書面の不交付、売買代金の着服等業法上の問題があると思われるため、業者に事実確認をして指導するとともに、売買代金の早期返還を促す予定。

123

業者媒介

●業者の媒介により中古一戸建住宅を購入した。売買契約締結時および引渡し時に業者立会いのもと、売主が当初の施工業者に、台所の床・壁クロスの張り替えをさせる旨の口頭の合意があったが、入居後三カ月経過してもいまだ履行されない。

●媒介業者立会いのもとで物件の現況確認が行われ、その時に売主・買主間で口頭にて取り交わされた事項の不履行であるため、媒介業者を通じて、売主に履行を求めていくようアドバイスした。業者が応じないようであれば、事情聴取し、円満解決を図るように指導する予定。

四 瑕疵補修等

(1) 建物、設備等

124

業者媒介

●築一九年の中古物件を業者の媒介で購入した。契約時の説明では特に欠陥なしと言われたが、今年の一月位から雨漏りがするようになった。業者に瑕疵の修理を求めたい。

●業者の主張は、本物件は現状有姿売買であり、重説違反等はやっていない。また、一月に物件の様子を見に行ったが、既にリフォームしてあり雨漏りは確認できなかった、とのことであるが、現状有姿売買であれば、売主側から雨漏りの有無等を聞き、また、物件を實際に見た結果を書面にして当事者に交付をしないと、瑕疵の対応が不明確になるので、当事者と瑕疵の対応についても一度協議するように業者に伝えた。

125

業者売主

●新築物件を購入し、登記も完了したが、売主業者の元従業員から「当該物件は施工不良

物件だ。」との告発的な話を聞き、床下を調査したところ、基礎に不良箇所が見つかった。瑕疵担保責任を追及したい。

●契約時に建築確認は下りていたが、完成物件だったか否かは不明である。完成・未完成にかかわらず重説で必要な宅地形状・建物構造の説明欄が抹消されていた。売主業者の担当者から今後事情を聞き指導したい。

126

業者売主、業者媒介

●平成六年七月に引渡しを受け入居したが、平成六年一〇月、平成七年四月に二回の計三回雨漏りを発見し、そのたびに媒介当社に連絡し、簡単な手直しだけで済まされてきた。抜本的な対応になっていないが、損害賠償請求、買取り請求ができるかどうか。

●瑕疵担保責任期間内であるため業者に責任があり、業者に対し雨漏りの原因究明およびその対策について申し入れるよう助言し、業者の対応が悪ければ指導をするので連絡をもらいたい旨伝える。また、損害賠償請求、買取り請求ができるかについては弁護士に相談することを勧める。

127

業者売主

●売主業者のセットプランにより建物を土地付きで購入した(契約時未完成)。引渡しを平成六年三月に受け、五カ月ほど経ったところから、一階の洋間の窓仕切から雨漏りしはじめ、床に水が溜まるので、床材が変色している。業者は今まで三度ほど対応しているが、いずれも修理内容が不十分であり、今月も雨漏りがした。完全な修理を求めたい。

●再度、売主業者が雨漏箇所を調査することなので、その結果を見るときともに、業者からのアフターサービスの業務基準の説明がないようなので、基準内容の説明を受け、修理費が無償であることを念書にとるよう、勧めた。また、建築確認が契約締結後に下りていることから業法三六条違反があると思われるので、業者の対応が悪ければ指導したい。

128

業者売主

●入居後、あちらこちらにカビが発生し、業者に補修を依頼してきたが、あまりにその状況がひどいので、抜本的対策を講じるよう申入れを行ったところ、建物の内側について張

り替える案が示されたが、納得できない。

●業者との間に交渉の余地があると思われるので再度交渉してみるよう助言した。その結果をみて、対応する。

129

売主業者

●売主のセットプランにより新築物件を購入し、平成六年十二月二〇日から入居しているが、工事完了検査届は平成六年十二月二二日に提出されている。床なりがひどい、浄化槽がつまって悪臭を発する等、施工が雑に思われる。また、欠陥については、担当者から誓約書を得ているが、修理の対応が遅い。

●相談者の話では、平成六年八月二七日に契約し、大きな設計変更の注文はしなかったにもかかわらず、建築確認が契約後の平成六年一月一日に下りている。修理対応につき、業者と調整する約束になっているとのことなので、その結果を聞いてから業者の事情聴取をする予定。

130

業者媒介

●築約二〇年の中古住宅を媒介業者を通じ購入したが、引渡し後に白蟻と雨漏りが発見さ

れた。媒介業者立会いのもと白蟻および雨漏りの修理を終えたが、契約書に瑕疵の修理について、売主負担と明記されているにもかかわらず、費用を負担させられた。

●費用負担については、媒介業者を交え売主買主間で話し合いすること、また、その結果について報告をもらいたい旨話をする。また、重要事項説明では雨漏り、白蟻なしで記入されているため、媒介業者の対応を聞くこととする。

131

業者代理

●平成五年六月に新築一戸建を購入し入居したが、二階洋間入口のドアが開口に合わないこと、二階洋間の床の施工が悪く、歩くと音がするなど瑕疵と思われる点があり、対応を求めているが、なかなか修理に來ない。

●物件は、築三年であること、重説時に敷地が仮差押えを受けていたことにつき、重説不足の疑いがあるので、業者から事情を聞く。

132

業者媒介

●昭和六二年建築の一戸建を業者の媒介で平成元年に購入したが、平成六年に白蟻を防除

した際、防除業者から床下に水が溜まっている旨指摘を受けた。その他、購入直後にベランダのはめ板が腐っているのに気がつき、施工業者、媒介業者に対応を求めているが、対応が遅い。

♣業法上、施工業者を指導することはできないが、客付業者から重説の背景の調査について事情を聞きたい。

133

業者売主

♣外壁のタイルが剥がれる、雨といが垂れ下がるの二点の不具合につき売主業者に再三補修を請求しているが、実行されない。タイルについては、剥がれた部分のみ一度、修繕をしてもらったが、その際、作業をした下請け業者に「目地埋めをしなければ、どんどん剥がれる。」と言われ、危険を感じている。

♣相談者には書面で不具合箇所の補修要求を行うようアドバイスした。構造上の欠陥の有無については当課では対応できないこと、金銭賠償については法律相談を勧めた。

134

業者売主

♣住都公園の土地に業者が建築して分譲する

という形の新築戸建ての契約をした。入居して五カ月ほどだが、各所に不具合が見られ、特に浴室の配水管については腐食がひどく、埋込みのものを掘り起こして床下配管に変更させた。新築にもかかわらず、欠陥が多過ぎるので、業者の指導を求めたい。

♣公園の土地付分譲であり、おゆみの地区にはあと一件、本件と同じ売主の問題物件があるとの話であった。具体的解決については法律相談を勧めたが、業者からの見通しは聞いておきたい。

135

業者売主

♣新築物件を購入し、平成七年一月ころ引渡しを受けたが、雨漏りが頻発している。業者に修理等、対応を求めたい。

♣瑕疵の対応については民事で法律相談を勧めた。契約締結時期については業法抵触の疑いがあり、業者から事情を聴く。

136

業者媒介

♣県と市の指導により、既設の浄化槽を蒸発散装置付のものにする必要が生じた。業者の瑕疵担保責任が問えるのであれば、所要の改

造を要求したい。

♣内容証明にて業者に浄化槽を改造要求を行うことを勧めた。業者に連絡したところ既に内容証明を受け浄化槽の改造工事を実施したとのことであつたので、相談者には保健所に所要の届け出を行い、審査結果を業者に報告してもらうよう伝えた。後日、結果を報告願うこととした。

137

業者売主

♣引渡しを受け、一戸建に居住している。あちらこちらに不具合があり、補修を求めているが、対応してくれない。県から業者を指導してほしい。

♣相談者に対しては、現場写真等があれば提出するよう話す。業者から事情聴取することとする。

138

業者売主

♣新築一戸建を購入したが、暫くして基礎にクラックが生じていることを発見し、業者に調査、補修を依頼した。売主業者からは予防策を講じる用意のある旨の書面回答があつたが、何が原因でこのようになったかが曖昧で

不安である。業者に明確な原因を究明してもらいたい。

♣業者に事情を聴取することとする。

(2) 擁壁・地盤等

139

業者売主

♢新築一戸建を購入したが、入居直後から敷地の水はけが悪く、床下に水が流れ込み、押入れにしみ出ている状態である。売主業者には早く工事をしてくれるよう請求しているが、履行されない。

♣売主業者は、工事業者を探して依頼したが、日程の都合がつかない状態であるとのことであつたため、日程が決まり次第、相談者と履行期限等について書面で取り決めるよう要請し、一週間ほど様子を見ることとする。

140

業者売主、業者媒介

♢平成元年三月に土地売買契約の決済をし、売主業者に依頼して建物を新築し、同年一月に建物の引渡しを受けた。翌平成二年ころから一階の八畳部屋の床が変形していることに気付き、左官業の人に床下を調査してもら

うと、土地が沈下して、基礎が浮いていることがわかった。近隣に聞くと、平成元年一月初、現地に生えていた松林を切つて丸太を当該土地に埋めていたらしいとの話で、建物の変形の原因は土地にあり、土地の売主業者の責任を追求したい。

141

業者売主

♢業者から土地を購入し、併せて建物請負契約を締結した。建物が完成したとのことで見に行ったところ、床下に水が相当たまっていることに気付き問い質したところ、埋立て前は田であり、水はけが悪いとのことであつた。雨が降るたびにこのような状況になるのでは、安心して入居できない。

♣相談者は三、三〇〇万円での買取りを要望し、売主業者は三、二〇〇万円なら買い取る旨提示した上で、相談者に同社が所有するアパートを仮住いとして提供している。業者呼出しのうえ、円満解決方指導することとした。

142

業者媒介

♢築一〇年の物件を購入し、引渡しを受けてすぐに、二階南側和室のガラス戸の締まりが悪いこと、柱が傾斜していることに気づき、売主と媒介業者を被告として損害賠償の訴訟を提起したところ、平成七年一月に棄却されたが、業者の調査ミスは明らかだと思ふ。

143

業者売主

♢築後四年未入居の物件を購入したが、土留擁壁に穴があき、土砂が崩れ出しており、それを原因とする地盤沈下により家が傾いてしまっている。売主業者に申し出たが、何も対応をしてくれない。

♣売主業者に連絡し、状況および対応方針について報告するよう指示した。

(3) その他

144

業者売主

♢新築一戸建てを購入したが、井戸水が異臭

を放ち、飲用等の使用に耐えない。修繕に業者の誠意が見られないため、別の物件との交換または購入価格相当額での買取りを、内容証明郵便で売主業者に要望している。

●業者に連絡したところ、相談者の要望を了解する旨の回答であった。その後、相談者は交換物件の紹介を受けたが、気に入らず現在に至っている。今後、進展しないようであれば法律相談を受けることを勧めた。

145

業者売主

●新築一戸建を契約したが、後日渡された図面により敷地内に側溝が通っていることを知った。市役所に出向き移設してもらえなくなったが、契約時に側溝のあることの説明がなかったことについて、業者側の瑕疵担保責任を追求できるかどうか。また、業法違反の取締りを求めたい。なお、側溝は契約時には砂で埋められており、まったくわからなかった。

●瑕疵担保責任の追求・請求については法律相談を勧めた。業法違反については呼出しのうえ指導することにした。

146

業者売主

●昭和五二年に新築一戸建を購入したが、最近になって、共有私道に埋設されていると思っていた排水管が隣地敷地下に埋設されていることが判明し、隣地所有者（不動産業者）から撤去を求められている。購入時の説明では、建築確認図面どおりとのことであったので、売主業者に尋ねたところ、それは変更になった等の言い訳をし、自分には関係がないとの対応であった。業者の指導を求めたい。

●隣地所有者の使用承諾書面がない中で、どのように対処すべきかについては法律相談を勧めた。業者に対しては、一八年前のことなので難しいと思われるが、事実確認および指導を行うこととした。

五 買換え不調

147

業者代理

●築二〇年の共同住宅に住んでいるが、損傷が激しく、買換えのため売却を業者に依頼し、その業者が代理している新築一戸建を購入す

る契約を締結した。購入資金は、売却額をあて、不足分は一、二五〇万円のローンを組むこととしていた。しかし、未だに売却ができなかったため、ローンを二、七〇〇万円に増額しなければならなくなった。業者には、二、七〇〇万円でのローン申込みと契約履行を迫られているが、契約の白紙解除をしたい。

●相談者が売却にかけている現住居は、総戸数六戸の共同住宅で、相談者以外の五戸は一人の所有名義になっており、業者はその名義人を相手に売買の交渉を行ってきたが、成約には至らなかったようである。相談者の購入物件の契約は、既に引渡し期限を過ぎているが、事実関係によっては業者が違約解約を主張することは公正さに欠けると思われるので、業者から事情を聴くこととする。

148

業者媒介

●相談者は買換えを計画し、業者売主の中古マンションを別の業者の媒介で売買契約を締結した。一方、自宅の売却については、購入物件の媒介業者に依頼し売却活動が続けているが、まだ買い手が見つらず、購入物件の残代金の支払いに困っている。

●相談者は、購入の売買契約にあたり買換え

の特約を付加すべきであったと考えられ、今からでも特約を付加できるか、あるいは自宅が売れるまで残代金支払いを猶予してもらえないかを再度交渉するよう指導した。

149

業者媒介

Ⓐ現在、店舗併用住宅を賃借しているが、別に所有する戸建住宅を売却し、その資金とローンで店舗併用住宅を買い取ることを媒介業者に依頼した。その後、売却の契約は締結したものの、購入の話が一向に進まないまま、売却物件の引渡し期限が到来し、契約を履行するか、違約金を支払って解約するかを迫られ、困っている。媒介業者は、購入を前提とした売却であることを知っているのだから、白紙解約または責任をもって購入の媒介をするよう指導してほしい。

♣媒介業者が相談者の主張する事実を承知していたとすれば、媒介業者としての責任があるので、業者を呼び出し事情を聴取したうえで円満解決の方向で指導したい。

150

業者媒介

Ⓐ自宅の売却と買換え先の購入を、同一の媒

介業者に依頼した。自宅の売却について、当初四、二〇〇万円ですべて売れるとの話であったが、結局三、八二〇万円でしか売れず、売却の手数料はなしとなった。しかし、それだけでは三八〇万円の差額が埋まらないので、購入の媒介手数料も減額するよう交渉しているが、話がまとまらず、困っている。

♣媒介業者から事情聴取したところ、事實は認めたものの、売却の媒介手数料放棄で相談者と合意しているとの主張であった。購入の媒介手数料を一〇〇万円ほど減額してほしいとの相談者の要望を伝え、再考を促したところ、若干の譲歩をしてもよいが、相談者との話し合いの場を持ちたいとのことであったので、相談者に伝え、再度話し合いをすることとなった。

151

業者媒介

Ⓐ自宅の買換えで、売り物件に買い手がつかない時点で買い物件の契約を締結したが、決済日が迫った今になっても買い手がつかず、買い物件の契約を解除せざるを得ない状況である。売主は、決済ができないなら違約金を請求すると言っており、困っている。

♣民事的解決については、弁護士と相談中とのことなので報告を受けることとする。相談

者が求める媒介業者への指導については、重説の不備や契約時期の制限違反の可能性があるため、事情を聴取し対応することとしたい。