

平成七年度の紛争事例の特徴

—不動産取引紛争事例要旨集から—

松尾光章

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「不動産取引紛争事例要旨集」を刊行している。平成七年度は、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。この要旨集も平成七年度で九年目になり、それぞれ紛争の移り変わりやその年度の特徴が窺われる。

平成七年度は、バブルの崩壊はとまったものの、なお、不況から脱却したとはいいがたい状況であった。

このような状況を反映して、不動産業者の資金繰りが悪くなったことによる債務不履行、倒産によるもの、消費者の買換えによる売却がうまくいかなかったことによる紛争等が増えている。

さらに、依然として重要事項説明の誤りや説明不足によるものが多い。最近の特徴としては、買主の購入意思に影響を及ぼすような重要な事項と思われる周辺環境について説明がなく、紛争になっているケースが増えている。瑕疵物件に関する紛争も目立ってきているので、業者の物件調査の重要性は益々高まっているといえよう。

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、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) 抵当権の説明がなかった

【ケース1】

売主業者から、新築戸建住宅を購入し、手付金一七〇万円を支払った。重説の際説明がなかったが、抵当権が三件設定されており、債権額が高額で、債務者（建設会社）が倒産している。残額を支払っても、抵当権を抹消できるか、不安である。

(2) 抵当権が抹消できない

【ケース2】

売主業者から土地建物を購入し、代金二、九七〇万円のうち三、二七〇万円を支払った。残代金七〇〇万円の支払準備はできているが、抵当権の抹消ができないので、登記の移転ができない。

(3) 解約したが、返金しない

【ケース3】

業者の媒介で、土地建物を購入し、手付金及び中間金七〇〇万円を支払った。抵当権が抹消されないので、契約を解除したが、支払済の金員を返還しない。

(4) 差し押さえられた

【ケース4】

業者の媒介で、土地建物を購入し、手付金二〇〇万円を支払った。抵当権のついている物件であったが、契約締結二日後に差し押さえられた。

(5) 競落された

【ケース5】

売主業者から、中古住宅を購入し、内金を支払って、入居している。しかし、契約前に競売開始決定がなされており、最近競落された。

【ケース6】

業者の媒介で、事務所を賃借したが、競売物件であった。業者は、差押登記があることを知りながら、権利関係の説明をしなかった。●媒介業者は、二〇日間の業務停止処分を受けた。

(6) 競落により退去を迫られている

【ケース7】

業者の媒介で、アパートを賃借して、入居した。しかし、差押登記がなされており、競落人から、退去を迫られている。

二 債務の履行をめぐる紛争

また、業者の資金繰りが悪くなったためか、登記を移転しない、代金を支払わない等、債務の履行をめぐる紛争も増えている。

(1) 登記を移転しない

【ケース8】

売主業者から、新築マンションを四、三九三万円で購入し、全額を支払った。しかし、売主業者が登記の移転をしない。

(2) 前所有者に支払わないので、登記の移転ができない

【ケース9】

売主業者から、土地を購入し、代金全額を支払った。しかし、業者が前所有者に売買代金の支払いをしないため、所有権移転登記ができない。

(3) 登記を放置していたところ、二重売買された

【ケース10】

業者の媒介で、平成二年四月那須の未線引区域の土地を購入し、代金全額を支払った。登記を放置していたところ、他に売却された。

(4) 二重売買により解約したが、返金しない

【ケース11】

売主業者から、土地を購入し、手付金を支払ったが、引渡前に第三者に所有権が移転された。契約を解除したが、支払済の金員を返還しない。

(5) 代金を支払わない

【ケース12】

買主業者に、土地を七〇〇万円で売却した。しかし、決済日を過ぎても、代金を支払わない。

(6) 残代金を支払わずに転売した

【ケース13】

買主業者に、土地を二億五、〇〇〇万円で売却し、一億七、〇〇〇万円を受領した。買主業者は、残代金八、〇〇〇万円を支払わないの

に、抵当権を設定して、第三者に売却した。

(7) 建物を建築しない

【ケース14】

売主業者と、建築条件付土地売買契約及び建物建築請負契約を締結し、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、着工予定日を過ぎても、建築工事に着手しない。

(8) 建物が完成しない

【ケース15】

売主業者と、建築条件付土地売買契約及び建物建築請負契約を締結し、代金を支払って、土地の移転登記も完了したが、建物が完成しない。業者が下請業者への支払いをしないようだ。

(9) 売主業者が倒産した

【ケース16】

売主業者から、土地を購入し、手付金一〇〇万円を支払った。しかし、業者が倒産し、事務所が閉鎖された。

(10) 売主業者が免許消除となった

【ケース17】

売主業者から、平成七年三月四日土地を購入したが、事務所が閉鎖された。調べてみると、三月二八日業務停止処分を受け、八月一六日免許が消除されている。

(11) 売主業者が倒産したが、無免許だった

【ケース18】

業者の媒介で、売主業者から、不動産を購入したが、二回目の不渡りを出して、倒産した。平成六年に免許取消処分を受けており、媒介業者はこの事実を知っていた。

●媒介業者は、一〇日間の業務停止処分を受けた。

三 買換えをめぐる紛争

買換えについても、あいかわらず売却できない等の紛争が多い。

(1) 売れない

【ケース19】

自宅を買い換えることとし、業者の媒介で購入契約を締結するとともに、売却についても、同業者に媒介を依頼した。しかし、買い手がつかず、残代金の支払いに困っている。

(2) つなぎローンの申込みを迫られている

【ケース20】

自宅を買い換えることとし、業者の媒介で新築戸建住宅の購入契約を締結するとともに、売却についても、同業者に媒介を依頼した。しかし、買い手がつかず、購入代金の支払いのために、つなぎローンの申込を強く迫られている。

(3) 違約金を請求されている

【ケース21】

自宅を買い換えることとし、業者の媒介で購入契約を締結するとともに、売却についても、同業者に媒介を依頼した。しかし、買い手がつかず、契約を解除せざるを得ない状況で、違約金を請求すると言われている。

(4) 白紙解約したが、返金しない

【ケース22】

自宅マンションが、三、五〇〇万円以上で売れることを条件に、売主業者から、新築マンションを購入し、手付金を支払った。しかし、予定額を大幅に下げないと売却できないので、買換特約により白紙解約して、手付金の返還を求めたが、拒否された。

● 県の指導の結果、返金された。

(5) 下取りの約束を履行しない

【ケース23】

自宅買換えの目的で、売主業者から新築戸建住宅を購入し、自宅の買取誓約書を同業者からもらった。しかし、買取期限を五カ月過ぎても、売主業者は買取りに応じない。

(6) 購入物件が買えない

【ケース24】

自己所有の住宅を売却して、現在賃借中の店舗併用住宅を購入することとし、媒介業者に媒介を依頼した。売却の契約を締結したが、購入の話が進まないまま、引渡期限が到来し、契約を履行するか、違約金を支払うか、迫られている。

四 建築の可否をめぐる紛争

建物を建てられない、建替えができない、という紛争も、後を絶たない。

(1) 調整区域内の物件で、建替えができない

【ケース25】

業者の媒介で、中古住宅を建替目的で購入

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された物件で、同目的以外の再建築はできないとのことであった。

【ケース26】

売主業者から、平成二年七月市街化調整区域内の土地建物を購入し、平成七年売却しようとしたところ、既存権利の届出により建築したもので、建替えできないことが判明した。

(2) 接道要件をみたさないため、建替えできない

【ケース27】

売主業者から、昭和六一年に中古物件を購入し、このほど建替えようとしたところ、前面道路が位置指定を受けていないことが判明したが、業者から説明がなかった。

● 県の指導の結果、業者が位置指定取得の費用を負担するとともに、迷惑料を支払った。

【ケース28】

売主業者から、昭和五八年に中古物件を購入したが、敷地と公道との間に第三者の土地があり、公道に接していないため、建替えることができない。業者からは、接道していると説明を受けている。

(3) 崖条例により、建築できない

【ケース29】

売主業者から、自宅建築目的で土地を購入したが、東側が崖地になっており、崖条例により建築できないことが判明した。

(4) 名勝地であった

【ケース30】

売主業者から南伊豆の土地を別荘用地として購入したが、名勝地に指定されており、建築できない。

(5) 違反建築物として、工事中止命令を受けた

【ケース31】

売主業者から建売住宅を購入したが、違反建築物であるとして、建築途中で工事中止命令を受けた。

● 県の指導の結果、支払済の金員は返還されたが、業者は、業務停止一〇日間の処分を受けた。

【ケース32】

業者の媒介で、土地付建物を一億六、六〇〇万円で購入した。建築途中であったので、工事を継続しようとしたところ、工事中止命令

を受けた。是正命令が出ていることを、業者が告げなかった。

五 重要事項説明をめぐる紛争

重要事項説明をめぐる紛争は、あいかわらず多岐にわたり、最も多い。

(1) 仮換地決定

【ケース33】

業者の媒介で、平成六年九月区画整理区域内の中古住宅を購入し、平成七年九月引渡しを受けた。平成三年一二月に事業決定されていたのに、重説の際その説明がなく、平成六年一月に仮換地決定されたのに、知らされなかった。

(2) 用途地域

【ケース34】

売主業者から、建売住宅を購入した。住居地域との説明を受けたが、工業地域であった。

(3) 周知の埋蔵文化財包蔵地

【ケース35】

業者の媒介で、マンション建築目的で土地を購入したが、重説の際周知の埋蔵文化財包

蔵地であることの説明がなく、建てられなくなった。

(4) 暴力団事務所

【ケース36】

業者の媒介で、中古マンションを購入したが、重説の際二階に暴力団事務所があることの説明がなく、手付解除せざるを得なかった。

(5) ゴミ集積場所

【ケース37】

売主業者から、宅地を購入したが、重説の際駐車場前面の公道がゴミ集積場所になっていることの説明がなかった。

(6) 豚舎

【ケース38】

業者の媒介で、新築戸建住宅を購入し、手付金を支払ったが、重説の際付近に豚舎がある旨の説明がなかった。

(7) 用途制限

【ケース39】

業者の媒介で、中古マンションを事務所目的で購入したが、重説の際事務所として使用

できない旨のマンション管理規約の説明がなく、入居できなくなった。

(8) 転貸禁止物件

【ケース40】

業者の媒介で、店舗を転借したところ、転貸禁止物件で、所有者から退去を迫られた。

(9) ペット不可

【ケース41】

業者の媒介で、マンションを賃借した。重説の際ペット可との説明を受けていたが、ペット不可で退去せざるを得なくなった。

(10) 水道管

【ケース42】

業者の媒介で、土地を購入し、引渡しを受けた。重説では、水道管は前面道路に配管されているとの説明を受けたが、少し離れた場所にあり、引き込むにはかなりの費用がかかる。

●県の指導の結果、業者負担により配管を行うこととなった。

(11) 井戸

【ケース43】

業者の媒介で、建築条件付土地売買契約を締結した。重説では、公営水道との記載であったが、実際は開戸であった。

(12) 下水道

【ケース44】

業者の媒介で、中古の戸建住宅を購入した。重説では、公共下水道ありとの記載であったが、前所有者が敷地への引込みをしておらず、個別浄化槽であった。

(13) 修繕負担金

【ケース45】

業者の媒介で、中古マンションを二、六〇〇万円で購入したが、重説の際修繕負担金一八〇万円の説明がなかった。

(14) 滞納額

【ケース46】

売主業者から、中古マンションを、一、三〇〇万円で購入したが、重説の際、管理費、修繕積立金の滞納二カ月分の説明がなかった。

六 悪質な取引

数は少ないが、悪質な取引も依然として

ある。

(1) 手付金の貸与

【ケース47】

販売代理業者に連れられてマンションを見に行ったところ、現場事務所で強引に契約させられ、手付金二五〇万円を、ファイナンス会社から無理やり借りさせられた。

【ケース48】

販売代理業者に連れられてマンションを見に行ったところ、現場で強引に契約させられ、手付金二二〇万円の借用証書に押印させられた。

(2) 他人物売買

【ケース49】

雑誌のログホームの記事を見て申し込んだところ、当選したといわれ、平成六年六月、業者の媒介で、売主業者から土地を購入し、代金一、二〇〇万円を完済した。しかし、売主業者は、土地の所有者ではない。

●売主業者は、指示処分を受けた。

(3) 業者の横領

【ケース50】

農転許可を条件として、農地を売却した。

測量及び農転手続を業者Aにまかせていたところ、知らないうちに農転許可申請手続が取下げられ、Aを権利者とした農転許可通知が届いた。Aは、先月廃業している。

おわりに

以上、平成七年度の要旨集からみた特徴を述べてきた。ひとことでいうならば、紛争がバブル崩壊後の社会情勢を反映して多様化、複雑化しているように思われる。それとともに、専門家としての媒介業者は益々重要な役割を担うようになったといえよう。

以上、これら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)