

愛知県の紛争事例から

(平成八年度分)

✧ 相談内容

♣ 処理内容、解決結果等

今回は、愛知県からお送りいただいた平成八年度の紛争相談票を要約し、掲載します。

景気の低迷、業界の販売不振を反映してか、紛争内容は多岐にわたっています。相変わらずの重要事項説明の不備にかかわるものを始め、複雑な権利関係、契約関係、公法上の制限等に対する消費者の知識不足や業者まかせの姿勢につけこんだとみられるものも目立つようです。

昨今の情勢のなかで、消費者の保護と宅地建物取引業の健全な発展に対する行政への期待は、ますます高まっています。

本稿を、紛争の未然防止、消費者等からの苦情や相談の対応、業者に対する指導・監督にあたり、参考にしていただければと存じます。

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

1

業者売主

✧平成八年七月、新築一戸建住宅の申込金五〇万円を支払ったが、契約する意思がないところ、売主業者が勝手に売買契約書やローンの申込書に押印して、金融会社から突然つなぎ融資の利用代金明細書が送られてきた。申込金五〇万円を返還し、つなぎ融資を白紙にしてほしい。

♣業者を呼び出し、事情を聞いたが、「重説は、主任者が行い、つなぎ融資も説明した。買主は、納得の上で売買契約を締結したし、つなぎ融資も申し込んだ。契約解除を望むな

2 不当な契約勧誘

2

業者媒介

✧中古マンションを、業者の媒介で、二一九七〇万円で購入した。媒介業者から「新規分譲時の価格は三、八五〇万円」との説明を受け、パンフレットのコピーももらったが、売主から、その後パンフレットの実物を手に入れて、当初価格は三、三五〇万円で、コピーも偽造であることが判明した。新規分譲時の価格を知っていたら、この価格では買わなかった。ま

た、業者から「大規模修繕にあたり一〇〇万円負担がある」と、契約する直前になって聞かされた。不適切ではないか。

♣業者を呼び出し、事情聴取した。業者は「金額が違っていたのは事実だが、原因はよくわからない。故意にだますつもりではなかった。新規分譲時の平米単価表で算出した結果四、〇〇〇万円くらいになったので、担当者がそのように説明したのかもしれない。この件で、買主から、説明違いの五〇〇万円の損害賠償請求を受けて困っている」と述べた。その後、業者は、媒介手数料の倍額を支払い、和解した。

3 重要事項説明

(1) 建築(再建築)不可物件

3

業者媒介

♣六年前、「定年後はそこで暮らそう」と、業者の媒介で、春日井市郊外の土地(地目山林)を購入し、その後暇をみつければ雑木を刈り取り、家を建てる日を楽しみにしていた。最近になって、いよいよ家を建てようと思い、甲ハウスに現地を調べてもらったところ、市街化調整区域で、家を建てられない土地であ

ることがわかった。

♣業者を呼び出して、事情を聴取したところ、六年前のことで、業者も当時の資料を廃棄していた。しかし、調整区域内の土地売買については、建築不可であることを顧客に十分説明するとともに、重説に明示するよう、口頭で指導した。

4

業者媒介

♣十五年前に購入した中古住宅を建て替えることとし、設計士に調査を依頼したところ、市街化調整区域で、希望の住宅が建たないことがわかった。業者に損害賠償を請求したい。

♣呼び出して、業者から事情を聴いたところ「市街化調整区域を市街化区域と間違えたのは当社のミスだった。媒介手数料は返したが、損害賠償を請求され調停手続に入った。しかし、調停は物別れに終わった。買主の賠償請求は時効により無理だと判断しており、これ以上要求に応じるつもりはない」と述べた。古い事案で、媒介手数料を返すなど業者として誠意もみせているので、口頭注意とした。

5

業者代理

♣新聞の折込みピラを見て、現地(瑞浪市)を見分し、別荘用の土地として購入を決め、後日業者の自宅で契約を締結し、手付金七〇万円を支払った。契約後、市役所から電話があり、家が建てられないことを知った。業者は、支払済の手付金七〇万円について「返還する」といつているが、信用できない。今もって重説書をもらっていないし、取引主任者に一度も会っていない。

♣業者を文書で呼び出して、事情を聴取した。その結果、①広告に自然公園法の規制概要について記載しなかった、②重説の不交付、③売主に宅建業免許がないのに、その販売代理をした等の業法違反の事実があったので、免許取消処分とした。

6

業者代理

♣父が折込みピラにつられて瑞浪市のリゾート分譲地を購入し、手付金五〇万円を支払った。重説を読み、内容がずさんなので、市役所に「ログハウスを建てたいが」と確かめたところ、「自然公園法の厳しい規制があり、ほとんど建てられない」との指摘を受けた。

♣業者を文書で呼び出して、事情を聴き、取引主任者からも事情を聴いた結果、①広告に

自然公園法の規制概要について記載しなかった、②重説で自然公園法の規制について十分な説明をしなかった、③取引主任者が重説をしなかった、④売主に宅建業免許がないのに、その販売代理をした等の業法違反の事実があったので、免許取消処分とした。

7

業者代理

⊕折込みビラにつられて山奥の分譲地（瑞浪市）を見に行き、甲分譲地二〇〇万円を購入することにし、手付金三〇万円を支払い、後日残金も支払った。その後、乙分譲地四〇〇万円も購入することとし、手付金八〇万円を支払った。しかし、不審な点が出てきたので、県庁の自然保護法担当課に「バンガローを建てられるか」と問い合わせたところ、「第二種特別地域で厳しい規制があり、犬小屋程度しか建てられない」と聞かされた。お金を返してほしい。

♣業者を呼び出し、事情を聴取した結果、①広告に自然公園法の規制概要について記載しなかった、②重説で自然公園法の規制について説明をしなかった、③取引主任者が重説をしなかった、④売主に宅建業免許がないのに、その販売代理をした等の業法違反の事

実があったので、免許取消処分とした。
(注) 5、6 と同一業者である。

(2) 擁壁・地盤等

8

業者売主

⊕当該土地の隣地所有者からの申立てである。業者が、以前から亀裂や傾斜のあった擁壁上の当該土地を購入し、二棟の建売住宅を分譲したが、その際、建築確認の擁壁に関する同意書を無断で偽造し、市役所に提出した。業者は、その後誓約書を提出したが、無効だといひだしている。擁壁の安全確保について、業者に誠意ある対応を求めたい。できるだけ話し合いで解決したいが、誠意がなければ文書偽造による刑事告訴や民事裁判も考えている。

♣業者を呼び出し、事情を聴取したところ、建売住宅の購入者に対する業法違反については、契約締結時期の制限、重説の不備を認めたが、相談者の主張する同意書については、「偽造したことは認めるが、市役所に提出後その書面は取り下げたので、行使したことにはならない。書面は破棄したので、もうない」と弁明した。結局、文書勧告とした。

(3) 重要な事実の不告知

9

業者媒介

⊕隣の建物は自衛隊の建物であると媒介業者に確認の上で、土地を購入したが、一年後、住宅の建築工事の直前になって、受刑者の更生施設であることが分かった。初めに分かっていたら、この土地は購入しなかった。現在、この土地の売却を別の業者に依頼しており、建築工事を依頼した業者には、別の土地が見つかるまで待つてもらっている。媒介業者の処分と実損の賠償を求める。なお、重説した人は、取引主任者ではなかった。

♣業者を呼び出して、事情を聴いた。しかし、業者が不実のことを告げたかどうかは明らかではなく、また、受刑者の更生施設が嫌悪施設であると言い切れるかには問題があるので、物件を販売する時は、周辺施設の説明について十分留意するよう、口頭注意した。

10

業者媒介

⊕産業廃棄物処理施設用地として平成四年三月土地を購入したが、農振地域であったので、農転許可が下りない。業者からは、説明を受

けていない。

♣業者を呼び出し、事情を聴取した。業者は「訴訟となり、裁判所は債務不履行（農振地域の説明一部なし）は認めたが、付近住民の反対があり、損害の発生との因果関係は否定した。訴訟の前に、媒介手数料の倍額を支払った」と説明した。口頭指導とした。

(4) その他

11

業者売主

♢新築マンションを購入し、代金も完済した。不動産取得税については、契約前と契約時に業者に確認し、「一〇万円ぐらい」と聞いていたが、県税事務所に行ったところ「評価額が決まっていなので、計算できない。控除の有無で金額が変わる。控除があれば一〇万円、なければ一〇〇万円の位になる」といわれた。業者を問いつめたが、「責任はない」の一点張りで、誠意が感じられない。

♣業者を呼び出し、事情を聴取した。業者は、「不動産取得税の軽減措置が認められた場合の説明はしたが、認められなかった時の説明をしなかった。軽減されなかった時は、誠実に対応する旨の和解書を取り交わした」と述べ

た。その後、相談者が、申立てを取り下げた。

4 契約解除

12

業者媒介

♢住宅新築目的でA社に土地の紹介を依頼し、一般媒介契約を結んで、手付金二五〇万円を支払った。土地の面積は二〇〇㎡の説明だったが、実測では一七八㎡しかなく、契約解除を申し入れたところ、手付金を没収された。不透明な取引であり、指導してもらいたい。

♣業者を呼び出して、事情を聴いた。業者は「媒介契約書は交付していない。面積の減少については口頭で了解をとり、その上で契約書を作成したが、買主の協力が得られず、捺印してもらっていない。買主による一方的な解除なので、売主と感情的なもつれがある」と述べた。最終的に、売主の協力で白紙解除となったが、重説記載もれ（三五条）、農地法届出前売買（三六条）違反等で、文書勧告とした。

13

業者売主

♢三区画のうちの一区画の土地を注文住宅建

築目的で購入し、手付金一〇〇万円（土地五〇万円、建物五〇万円）を支払った。住宅の

建築については、請負契約を締結し、間取り等はこちらが指定した。間取りを決めたことで建坪が増え、請負金額が上がったことは理解できるが、「別の区画を買った人が自己資金が足りず、公庫からより多くの融資を受けるため二重価格を設定するので、あなたの契約も二重価格を設定させてくれ」といわれた。詐欺の片棒はかつぎたくないのに、白紙解約したい。

♣業者を呼び出して、事情を聞いた。業者は、説明に不備があったことを認め、解約に応じ、手付金については金額返還した。口頭注意とした。

5 履行遅延

14

業者売主

♢三重県度会町の土地を、居住用として、代金二二五万円で売買契約を締結し、手付金一〇万円を支払った。中間金を支払った段階で所有権移転仮登記を行い、残金は業者のローンで支払う約束になっていたが、中間金一五万円を支払っても、業者はいつこうに手続

をしてくれない。また、重説も受けていないので、売主業者が本当の所有者なのかどうかもわからない。仮登記を受けるか、無理なら白紙解約したい。

♣業者を呼び出し、事情を聴いた。業者は「物件は宅地ではなく、畑等として売却したものであり、かなり値引きもして買主も了解のうえで契約した。したがって、宅建業法上の重説書等は交付していない」と主張した。その後、業者が廃業した。

15

業者媒介

♢自宅マンションを売却することにしたが、七カ月前にこの部屋を交換で購入した際、所有権移転登記が行われていなかったため、今回の売却で買主に移転登記ができず、契約解除の申立てを受けている。

♣業者を呼び出し、事情聴取した。その後、相談者の意向をふまえ、業者が物件を買取り、自主解決となった。

16

業者媒介

♢店舗（喫茶店）購入の売買契約を締結して、内金三〇〇万円を支払い、登記移転の準備が

できしだい、代金を支払うこととしていたが、登記の移転が行われぬ。重説の登記に関する記載事項が実情と異なり、建物が隣地に越境しているため、登記ができないらしい。

♣業者を呼び出し、事情聴取した。業者は「登記については調査ミスであった」と述べ、契約を白紙にもどし、金銭を返還することで和解が成立した。口頭注意とした。

17

業者売主

♢別荘用に、二筆の土地を購入した。一筆は、代金を完済したのに、登記・引渡を受けられない。契約を完全履行（登記・引渡）するか、できないのなら、契約を解除し、支払済金銭を返還してほしい。

♣業者を呼び出し、事情聴取した。その結果、①業者名簿の住所と契約書の住所が異なっているが、変更届けが出ていない、②取引態様が広告と契約書で異なっている、③重説記載もれ、④取引主任者が重説していない、⑤契約書に取引主任者の記名押印がない等の業法違反があるので、免許取消処分とした。

(注) ⑤、⑥、⑦と同一業者である。

6 瑕疵補修等

18

業者売主

♢売主業者から、中古一戸建住宅を購入した。業者は、物件状況報告書に「現在まで、雨漏りは発見していない」と記載し、その旨の説明をしたが、入居後、雨漏りを発見し、購入前からのものと判明した。売主業者が、二階の天井のシミを見逃したとすればプロとして不注意であるし、嘘をついたのなら許せない。修繕については、業者に誠意がまったく感じられない。

♣業者を呼び出し、事情聴取した。雨漏りについて、売主業者は修繕要求に応じているが、修復方法に関して主張が食い違っていた。売主業者に、①瑕疵担保期間が引渡し後二カ月になっている、②契約書に取引主任者の記名押印がない等の業法違反があったので、数回にわたり報告書の提出を求め、相談者の意向を伝えて当事者間で解決するよう促したが、話し合いがつかなかった。口頭厳重注意とした。

19

業者代理

◆新築マンションを購入し、販売代理業者に瑕疵の修理を頼んだが、「関係ない」といわれた。このような態度は許せない。取り締まってほしい。

◆業者を呼び出し、事情聴取した。「瑕疵の修繕依頼があり、大変急がせるので、そんなに急ぐならアフターサービスの責任のある売主の方に連絡してくれといったのが、誤解を招いたと思う。受付窓口として今後も対応していく」と釈明した。当事者間の話し合いで解決した。

7 その他

20

業者媒介

◆共有制リゾートホテルの会員権を三〇〇万円で売ったが、買主は、業者に五七〇万円支払ったといっている。また、当初の購入の際に売主（管理者）に預けた預託保証金八〇万円と修繕積立金二〇万円について、売却したつもりはないのに、買主はこの債権も買ったかと思っっているようだ。簡単な契約書一枚だけ

なので、よくわからない。

◆業者を呼び出し、事情聴取した。業者は、①利用権の売買にかかわっただけで、所有権には関知しておらず、所有権移転の手続は当事者で行っている、②利用権は当社が買い取った上で転売したもので、差額が出るのは当然であり、売主にも説明してある、と主張したが、その後、業者が買主に迷惑料一〇〇万円を支払い和解した。相談者が申立てを取り下げる意向なので、業者を口頭指導とした。

二 媒介契約に関するもの

1 超過媒介報酬等

21

業者媒介が業者代理か不明

◆業者から「手持ちのアパートを処分してあげる」ともちかけられ、売却に応じ、後日一億四〇〇〇万円で売買契約が成立した。契約の前後に、業者の用意したいろいろな書類に、内容をよく確認もせず捺印した。最近になって、確定申告するのに税理士と相談したら、媒介手数料を約六%支払っていたことに気付いた。あくまで媒介で、代理を依頼したつも

りはない。実態としても、業者はそれほどの働きをしていないと思う。なお、業者から媒介契約書はもらっていない。

◆業者を呼び出し、事情聴取した。業者は「代理の委任を受けており、報酬は六%になる。代理の意味も十分説明した」と述べ、売主の記名押印した代理委任状も持参していた。また「本人に説明に行く」とのことであった。その後、相談者からの苦情もなく、解決したものだと思われる。

2 その他

22

業者媒介

◆土地の売主として、不動産流通機構に物件を登録したところ、業者が勝手にこの物件を「媒介」として新聞広告を掲載したが、この業者に媒介を依頼したことはない。また、この業者は評判が悪いので、こんな業者に媒介を依頼したと思われる信用にキズがつく。

◆業者を呼び出し、事情聴取した。業者は「当社の営業社員が、媒介することについて売主の口頭の了解をもらっている。しかし、広告を出すことについて、売主の意思を確認しなかった。同業者だったので、媒介契約書は作

成しなかった。感情的なもつれもあり、当社の対応がまずかったと思う。あやまりに行く」と述べた。その後、相談者からの苦情もなく解決したものと思われる。口頭勧告とした。

23

業者媒介

❖買換えで、売却物件のマンションは業者の買取りで売買契約書を締結し、購入の土地については専属専任媒介契約を締結した。しかし、媒介契約書は交付されず、週一回の報告もない。また、業者の紹介する建設業者と請負契約を締結するよう再三要求されている。断つても、応じない。

❖業者を呼び出し、事情聴取した。業者は、媒介契約書を交付しなかった点を認めたが、トラブルの発端は、買換えにあたり、買換え物件もこの業者を通じて購入することになっていたのに、相談者が別の業者を通じて取引しようとしたことにあったようである。相談者は、約束を破ったにもかかわらず、買取り業者を通じて購入する保証金として、業者に預けた一〇〇万円の返還を要求した。結局、宅建協会の調整で、業者が五〇万円を返還することで和解した。口頭厳重注意とした。

業者媒介

24

❖中古マンション一棟を売りに出していたところ、T不動産が買い取ってくれることになった。しかし、すぐに「S不動産に専任媒介で頼んでいたから、当社はS不動産に媒介手数料を支払わなければならない。そんな物件は買えない」といって断ってきた。S不動産の顔も見ることがない。責任をとってほしい。

❖業者を呼び出し、事情聴取した。業者は、土地売却の媒介を依頼した人物の代理権限が不明確であったのに、土地所有者本人の売却意思を確認せず、その申し出のままに漫然と媒介依頼を受け、業者間情報誌に物件を掲載した。本件は、両当事者がそれぞれ弁護士をたて民事的解決をはかったが、業務の適正を欠く行為と判断し、文書勧告とした。

25

業者媒介

❖売主の売却希望価格が坪単価一五万円の土地について、元付・客付業者に知らせずに、中間媒介業者が、坪単価一七万円を買主に提示し、承諾を得た。しかし、中間媒介業者は、売主には坪一二万円の買付証明を発行し、こ

の額で買取り、買主には坪一七万円で売却し、多額の不当な差益を得て、売主・買主に損害を与えた。

❖業者を呼び出し、事情聴取した。その後、当事者より「和解したので、訴えを取り下げる」と電話があり、業者からは、和解の報告書の提出があった。不正不当な行為（六五条一項二号、同二項五号）、重要事項不告知（四七条一号）等の業法違反について指導し、厳しく注意した。業者には「口頭勧告とするが、今後業法違反があれば今回の件も加味し処分する」と通告した。

26

業者媒介（立会い）

❖当家の南側の土堀が隣家に越境しているの、隣家に「越境部分の土地を売ってほしい」と申し入れたところ、「買ってほしい」と返事があり、隣人が頼んだ測量会社が、越境部分に杭を打って、代金（八〇万円）も決めてくれた。約二〇日後、同測量会社から「契約立会の費用と測量の費用を支払ってほしい」と電話があったが、自分が頼んだ訳ではない。❖業者と交渉するよう指導した。その後、連絡がないので解決したものと思われる。

三 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

27

業者媒介

◆店舗の賃借で業者に協力金四〇万円を支払ったが、賃料の一月分より多いので、不審を抱いた。重説書では「契約期間五年」となっているが、契約書では「一年」になっていた。弁護士に相談したら、宅建業法違反があるので県で指導してもらうようにいわれた。まだ契約はしていない。

♣業者を呼び出し、事情聴取した。業者は「重説書は、説明のために参考資料としてその様式を使っただけで、正式なものではない。賃貸の媒介の依頼はあったが、割に合わないのと断った。賃貸借契約はあくまで案であり、正式に成立していない。四〇万円は、物件を管理している業者が内装等のコンサルティング料として受領したもので、当社が受け取ったわけではない」と弁解した。宅建協会の調整で、四〇万円の半額二〇万円を返金することとで和解した。

28

業者媒介

◆マンションの賃借で、申込金として当日一万円を支払い、翌日申込金の残金八万円を振込んだ。翌々日、電話で「都合で撤回したい」と申し入れたところ、「お金は返せない」といわれた。契約書も取り交わしてないのに、おかしい。返金してほしい。

♣業者を呼び出し、事情を聴取した。その結果、申込金を全額返還したが、文書勧告とした。

2 契約解除

29

業者媒介

◆新築マンションの賃借で、物件説明をうけ、その日のうちに業者から電話で入居OKの連絡を受けた。翌日、部屋を見て、業者に手付金を支払い、翌々日残金を支払い契約書をもらった。その時点で、現在入居中の賃貸住宅を退去する手続をとったが、翌日「入居できない」と連絡があった。「お金は返す」といっているが、断られた理由もわからないし、損害も出ているのに誠意がない。

♣業者を呼び出し、事情を聴取した。業者は「いったん大家は入居をOKしたが、その後、賃借人の家族に問題があることが判明したとして、大家の強い意向で解除になってしまった。大家が直接調べたらしい。真偽はさだかではないが、当社としては、いかんともしがたい。別の物件を捜している」と説明した。

後日、業者より「別の物件を媒介手数料サ―ビスで契約してもらい、納得してもらった」と、自主解決した旨の連絡があった。

3 退去時の精算

30

業者媒介

◆賃貸アパートの紹介を受け入居したが、業者が賃貸契約書をくれない。最近、アパートの周辺に痴漢が出没するようになったので、転居することにした。賃貸契約書をもらっていないので、退去修繕がどういう約束になっているのか、敷金もどつてくるのかなど、とても気になる。

♣業者を呼び出し、事情を聴取した。業者は、賃貸契約書を交付していなかったことを認めた。相談者は、その後円満に退去を済ませ、業者も十分反省しているようなので、今回は

口頭注意とした。

4 その他

31

業者媒介

♣ マンションを借りるという知人の連帯保証人になり、賃貸に必要な金銭を銀行振込し、印鑑証明一通を添えて契約書に記名捺印したところが、何の連絡もないまま、保証人には別の人物がなり、振り込んだ金銭の返還もなく、交付した印鑑証明は知人がローンの借入れに使っていることが判明した。業者が、印鑑証明や振込金銭をきちんと返さないのが原因であり、業者の責任である。

♣ 業者を呼び出し、事情を聴取した。業者は「印鑑証明は預かったままだったので、速やかに返却した。振込金は大家に渡っており、民事的には返す必要はないと思うが、和解金を支払って解決した」と述べた。口頭注意とした。

32

業者媒介

♣ アパートの賃貸をしており、空室の賃貸募集をこの業者に依頼した。条件は「単身者」、

「契約期間一～二年」、「保証金三カ月分」で要請した。しかし、勝手にリース契約書を作成し、こちらの要請と異なる条件で入居させた。賃借人には同居人もいるようで、契約書とは違うのに、業者が勝手に認めたようだ。このような業者を処分してほしい。

♣ 業者を呼び出し、事情を聴取した。業者は、大家とのトラブルについて「善処する」と答えた。その後、指導により改善されたので、口頭注意とした。

