

埼玉県・神奈川県・大阪府の紛争事例から

(平成八年度分)

◆ 相談内容

◆ 処理内容、解決結果等

本号では、埼玉県、神奈川県、大阪府の三府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、掲載いたします。

各府県の紛争・相談の件数は、やや減少傾向にあるものの、その内容は、広範囲にわたっており、複雑なもの、長期化する案件も増えているようです。

長引く不況、販売の低迷から、今後もこうした状況が深まることが予想され、消費者保護と、宅地建物取引業の健全な発展の見地から、ルールが守られるように、きめ細かな行政の対応が、より一層求められています。

ご紹介する三府県の紛争事例を、紛争の未然防止、消費者の苦情相談、業者指導・監督等にあたり、その参考にしていただければと存じます。

埼玉県

一 売買に関するもの

1 重要事項説明の誤り

(1) 建築（再建築）不可物件

1

業者売主

Ⓐ平成元年一二月、売主業者から、市街化調整区域内の土地を、一億一、七六〇万円で購入した。重説の際、既存宅地との説明であったが、倉庫を建築しようとしたところ、既存宅地でないことが判明した。購入の目的が達成できないので、買取りを求めたい。

2

業者媒介

Ⓐ平成八年五月、業者の媒介で、市街化調整区域の土地・建物を事務所兼工場目的で買い受ける旨売買契約（六、三〇〇万円）を締結し、手付金五〇〇万円を支払った。既存宅地との説明であったが、後日市役所で制限の詳細を確認したところ、既存権利によるもので、このまま取得すれば再建築ができなくなるこ

●業者を呼び出し、事情聴取したところ、「既存宅地と既存権利を間違って説明し、責任を感じているが、バブル当時の価格で買い戻せといわれても、対応できない。司法の判断に従いたい」と述べた。既存宅地の確認を得ていないのに既存宅地と説明した（業法三五条一項）等により、六日間の業務の全部停止処分とした。

とが判明した。契約解除を申し入れたが、媒介業者に「地主が手付金を使つてしまい、返還できない」などといわれた。

♣業者に電話し、解決を促したところ、「都市計画法の制限についてよく知っていたので、地主の説明を信じてしまったが、地主には既存宅地と既存権利の区別ができていなかった。調査を怠つたのは、当方のミス」と述べた。当事者間で話し合うよう指導し、業者が手付金を立替えて買主に返還し、和解した。しかし、都市計画法の制限の概要の記載を誤った（業法三五条一項）等により、口頭勧告とした。

3

業者媒介

♣昭和六〇年五月、業者の媒介で、中古一戸建住宅を一、六五〇万円で購入した。その際媒介業者から、前面道路は位置指定の旨説明を受けたが、実際は私道で、再建築できない。♣業者を呼び出し、事情聴取したところ、「間違つた説明をしたことについて責任を感じており、当社なりに損害を負担したい」と述べた。結局、位置指定取得費用九八万円のうち、業者が四〇万円負担することで和解した。しかし、位置指定の取れていない私道について

間違つた説明をした（業法三五条一項）等により、文書勧告とした。

(2) 道路等

4

業者媒介

♣平成六年七月、業者の媒介で、中古戸建住宅を五、三〇〇万円で購入した。重説の際、前面道路は二項道路との説明を受けたが、後日トラブルがあり、隣家から道路の一部の通行を阻害されてしまった。役所で調べたところ、前面道路は二項道路でなく、いわゆる協定道路であることがわかった。業者に損害賠償を求めたが、対応してくれない。

♣業者に電話し、事情聴取した。業者は「役所に『二項道路扱』といわれ、『二項道路』と記載してしまつた。紛争になり役所に相談に行つたが、『二項道路であろうと二項道路扱であろうと、実害はない』といわれたので、対応しなかった」と述べた。結局、業者が買主に二五〇万円を支払うことで、和解が成立し、業者は、和解協定書を持参して、「業法違反について深く反省する」と述べた。しかし、前面道路の説明誤り（業法三五条一項）等により、口頭嚴重注意とした。

(3) 上下水道・電気・ガス

5

業者売主

♣平成七年一月、売主業者から、新築建売住宅を三、五四〇万円で購入したが、入居後町から下水道負担金の請求を受けた。売主業者は、公共下水への正式な移行前に物件の排水管を公共下水に接続し、その際負担金の発生についてユーザーに告げる旨町と約束していたらしいが、業者からは、「下水道負担金なし」と重説を受けた。負担金は、業者に支払ってもらいたい。

♣業者に電話し、解決を促した。結局、業者が下水道負担金全額を負担することで、和解した。しかし、排水施設の整備状況で下水道負担金なしと告げた（業法三五条一項）等により、口頭勧告とした。

(4) 重要な事実の不告知

6

業者売主

♣平成六年四月、売主業者から、市街化調整区域内の店舗併用住宅を、ラーメン店目的で二、一〇〇万円で購入した。しかし、本件物件

は文具店として開発許可を得たもので、飲食店として利用すると都市計画法違反になることがわかった。適法な物件に是正するか、買戻しを求める。

♣業者を呼び出し、事情聴取したところ、「都市計画法の変更許可を受けずに売却してしまい、大変責任を感じている。早急に是正し、和解に向けて努力する」と述べた。結局、飲食店として都市計画法の変更許可を得て、和解した。しかし、文具店として開発許可を受けながら、その事実を告げず、飲食店として売却した（業法三五条一項）等により、文書勧告とした。

7

業者媒介

♣平成六年七月、業者の媒介で、土地を二、二八〇万円で購入した。その際、媒介業者から建ぺい率・容積率は七〇/四〇〇と説明を受けたが、後日建築を開始したところ、実際は六〇/二〇〇だったので、目的物が建築できない。

♣業者を呼び出し、事情聴取したところ、「市街化調整区域内だったので、七〇/四〇〇と勘違いしたが、指定区域のため、定まっていた」と述べた。結局、売主業者が買主に損害

金を支払うことで和解した。建ぺい率・容積率の調査ミス（業法三五条一項）等により、口頭勧告とした。

8

業者売主

♣平成七年八月、売主業者から、三階建の建売住宅を三、九〇〇万円で購入した。しかし、揺れがひどいので、専門家に依頼し調査したところ、建築確認は二階建てで受けたものを、三階建てにして建築していることが判明した。業者に、物件を買取ってもらいたい。

♣業者を呼び出し、事情聴取した。業者は「二階建住宅に屋根裏収納を設置したところ、登記上三階建てと認定された。三階建てとして建築確認を受けなかったことを反省している。しかし、構造上は三階建て耐えられる物件であり、証明する資料を提出する」と述べた。買主の主張する揺れの問題は、業者が委託して作成した構造計算書、建築確認の是正申請、写真からは、直接の原因が判明しなかった。しかし、二階建てとして建築確認を受けながら三階建てを建築し販売した（業法六五条二項）等により、文書勧告とした。なお、民事訴訟となっている。

9

業者売主

♣平成八年四月、売主業者から、新築マンションを三、〇〇六万九千円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金一五〇万円を支払った。しかし、その後隣地にマンションが立ち、日照が確保できなくなった。調べてみると、契約前から隣地に建築計画の看板があり、業者は、隣地の建築計画を知っていたのに、その事実を告げてくれなかった。契約解除に応じるか、損害を償ってもらいたい。

10

業者媒介

♣平成六年四月、業者の媒介で、工場用地として土地を一億八、三八六万円で購入した。しかし、その後産業廃棄物が多量に出てきた

ため、工場の建設が遅れ、産業廃棄物の処理に多額の費用がかかった。媒介業者が説明を怠ったことにより被った損害であるので、費用の負担と業者の指導を求める。

♣業者から事情聴取したところ、「産業廃棄物が地中にある可能性はあったが、地主は何もいかなかった。廃棄物を入れたのは、亡くなった父親で、地主も詳細は知らなかったようである。注意が足りなかったことは認める」と述べた。地主と買主の間に入り、和解をすすめるよう業者を指導したが、金額面で折り合いがつかず、結局、民事訴訟となった。

11

業者媒介

♣平成八年二月 業者の媒介で、戸建住宅の売買契約（四、〇〇万円）を締結し、手付金一〇〇万円を支払った。住環境良好ということであったが、周辺を調べてみると、すぐ近くに火葬場があり、重説の際、その旨の説明がなかった。業者がだましたので、解約したい。

♣業者に電話し、解決を促したところ、「火葬場の煙突はよく見えるので、買主に分らないはずはない。また、この施設は斎場も兼ねていて、公園のようになっており、嫌悪施設

といえないのではないか」と述べた。結局、媒介業者が手付金の一〇〇万円を立替返還し、和解した。しかし、嫌悪施設を説明しなかった（業法四七条一号）等により、口頭勧告とした。

12

業者媒介

♣昭和六十二年十月別荘目的で購入した土地に建物を建てることとし、建築確認申請を行ったところ、地元の役場より、近い将来制定が予定されているリゾート開発の規制に関する条例の制限に、別荘という用途が抵触する可能性があるため、建築をとりやめてもらえないかという依頼を受けた。そのため、行政庁の依頼を尊重し、リゾート施設には該当しない、自社の社員研修所に変更した。業者に、余分に出費した費用の負担を求める。

♣業者から事情聴取したところ、「古い案件で記憶が定かでないが、当時の取引主任者が勝手に行った契約である。業法違反の点は、書類が残っておらず、何ともいえない」と述べた。結局、業者が損害金を支払うことで和解した。しかし、業法四七条一号等により、口頭勧告とした。

2 契約解除

(1) ローン条項

13

業者売主

♣平成六年七月、売主業者から、建築条件付で土地を三、〇〇〇万円で購入する旨売買契約と、あわせて建築請負契約（一、四一六万円）を締結し、内金一、〇〇〇万円を支払った。ローン不成立になったが、一、〇〇〇万円のうち七〇〇万円ほど返してもらえない。

♣業者を呼び出し、事情聴取したところ、「第三者が医院建築を計画し、許可を受けたが、計画が中止となったため、何とか売却しようとして、法違反を犯した。受領金は全額返還するが、今は資金難で、来月一杯には何とか返還する」と述べた。最終的に、受領済金銭全額を買主に返還し、和解が成立した。しかし、市街化調整区域に都市計画法二九条三号の医院の適合証明を取り、説明なしに一般住宅を建築しようとした（業法三五条一項）等により、口頭勧告とした。

14

業者媒介

Ⓐ平成八年六月、業者の媒介で、工務店と建売住宅の売買契約を四、五〇〇万円で締結し、手付金二〇〇万円を支払った。しかし、売主が宅建業の免許を受けていなかったため、公庫が融資を認めなかった。ローン条項の適用を主張し、支払済金銭の返還を求めたが、媒介業者が媒介報酬を返してくれない。

♣業者が電話し、解決を促したところ、「媒介にあたり、工務店なら免許がなくてもよいと思っていた。大変申し訳ない。報酬は至急返還する」と述べた。結局、媒介業者が報酬を全額返還し、和解した。しかし、売主工務店が免許がないのに媒介を行った等により、媒介業者を口頭勧告とした。

(2) その他

15

業者媒介

Ⓐ平成九年一月、業者の媒介で、戸建中古住宅を二、一五〇万円で購入し、手付金一〇〇万円を支払った。しかし、契約後、本件物件から約一〇〇m離れた所を圏央道が通る予定になっていることがわかった。白紙解約を申し入れたが、手付放棄になるといわれた。

♣圏央道による物件の環境上の不利益はさほ

ど認められないことから、業法違反（重要事項不告知）を問えない旨、買主に回答した。しかし、売主代理で媒介契約を結び媒介報酬を受領した（業法三二条二項）等により、業者を文書勧告とした。

3 履行遅延

16

業者売主

Ⓐ平成八年七月二日、売主業者から、土地を四、五〇〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金九〇〇万円を支払った。しかし、引渡直前になって、売主業者が手形の不渡りを出し、八月二日残金三、六〇〇万円を支払ったにもかかわらず、所有権移転登記がなされない。引渡しをするよう、業者を指導してほしい。

♣業者を呼び出し、事情聴取したところ、

「二、〇〇〇万円の手形詐欺にあい、資金繰りがつかなくなってしまった。迷惑をかけるつもりはなかった」と述べた。その後、業者は所有権移転登記を完了し、買主に迷惑料を支払って、自主解決した。しかし、取引関係者に損害を与える行為（業法六五条一項）等により、口頭勧告とした。

4 その他

17

業者代理

Ⓐ平成八年三月、売主代理業者から、建築条件付戸建住宅を二、五五〇万円で購入したが、当初の融資申込額が実際の代金より一三〇万円少なかったため決済できない。他の借入れもむづかしく、どうしたらよいのか。

♣業者に電話し、解決を促したところ、「試算ミスについて申し訳なく思っている。ショートした全額を面倒みるわけにはいかないが、会社として検討する」と述べた。その結果、業者が30万円を負担し、一〇〇万円は買主が別途借り入れて、解決した。しかし、業法六五条二項により、口頭勧告とした。

二 媒介契約に関するもの

18

業者媒介

Ⓐ中古マンションの売却を媒介業者に依頼し、専属専任媒介契約を締結したが、レインズへの登録や業務報告など媒介業務をしつかり行

ってくれないので、二週間後に解約を申し出たところ、莫大な違約金を請求された。

♣業者を呼び出し、事情を聴取したところ、「媒介契約を締結したが、販売に係る営業行為に着手していない。違約金の請求や媒介契約の締結について報告がなく、社員が勝手に行ったもので、すべての請求を取り下げる」と述べた。しかし、業法三四条の二の五、六項等により、口頭勧告とした。

三 賃貸に関するもの

1 契約解除

19

業者媒介

♣平成八年十月、業者の媒介で商業ビルの一室を借りたが、後日転賃物件であることが判明し、貸主と話合って、契約を白紙にした。解約の原因は、媒介業者が転賃の事実を告げなかったことにあり、業者に媒介報酬の返還を求めたが、応じない。また、業者は、重説の書面を交付していない。

♣業者に電話し、事実確認したところ、「借主があまりに契約を急がせるので、重説を交付

しそこねてしまった。後日届けに行ったが、受け取ってもらえなかった。転賃の事実が契約前に告げてあり、借主は承知で契約したはずだ。貸主との合意解約であり、媒介報酬に影響はなく、返す必要はない」と主張した。

一カ月後業者が来庁し、和解合意書（和解の内容は不明）と反省文の提出をうけた。しかし、重説不交付等により、口頭厳重注意とした。

2 その他

20

業者媒介

♣平成八年八月、業者の媒介で、店舗（居酒屋）を借りた。新装費用は貸主が負担する約束であったが、後日その一部を請求され、拒否したところ、さまざまな営業妨害を受け、困っている。また、業者は媒介のはずが、実は貸主であったことが判明した。

♣業者を呼び出し、事情聴取したところ、「借主とは数年来の付き合いがあり、借金癖があることがわかっていたので、貸主であることがわかれば、甘えて家賃を滞納するおそれがある」と思い、架空の貸主を仕立てて、虚偽の契約書を作ってしまった。媒介手数料はもらっ

ていない」と述べた。その後、改装工事費用を請求しないこと等で合意し、和解した。しかし、業法三四条二項、六五条二項五号等により、文書勧告とした。

神奈川 県

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

1

業者売主

♣平成八年一月二九日、土地の購入にあたり、売主業者に預り金五〇〇万円を支払った。売買金額は三、九〇〇万円で、建物は請負契約を結ぶことになっていた。三日後、諸般の事情によりキャンセルしたところ、預り金をなかなか返してくれず、三月になり、「月末までに返す」と回答してきたので、文書にするよう要求したが、拒否された。

♣業者を呼び出し、事情聴取し、約束の期日に預り金は返還された。高額な五〇〇万円の

預り金を受領し、長期間返金しなかったこと、過去にも同様の行為を行っていることにより、指示処分とした。

2 不当な契約勧誘

2

業者媒介

Ⓐ平成八年二月自己物件を売却して、新規物件を購入することとしていたが、自己物件の査定額が思っていたより低額だったので、買換えをあきらめようと業者の事務所に行ったところ、説得され、購入の売買契約(二、六二五万円)を結んでしまった。結局、手付(五〇万円)放棄で解約したが、手付金は、契約時に「手付金がない」ことを打ち明けた際、業者に「貸す」といわれて、五〇万円の借用証を書き、数日後銀行において精算したものである。借用証は、その場で破棄した。契約時、手付金貸与の誘引行為がなく、数日の余裕があれば、契約しなかったかも知れない。

♣業者を呼んで、事情を聴いたところ、「調査の上、返答する。事実なら、手数料はただちに返還する」と述べた。数日後、業者から「すべてが買主の主張どおりではなかったが、当方にも疑わしい点があった。手数料七五万円

を買主に返還した」旨連絡があり、買主からも同様の連絡があった。

3 重要事項説明の誤り

(1) 建築(再建築)不可物件

3

業者媒介

Ⓐ業者の媒介で、建売住宅の売買契約を締結したが、市の建築課から「建築業者には再三伝えているが、本件物件は違法建築で、基礎と擁壁に問題があり、一部手直ししたとしても、将来的に違法建築物として残る」と連絡があった。契約の解除と、引越し等の準備で被った損害を請求したい。

♣買主が内容証明郵便で契約解除と違約金を請求したところ、建築業者は「市の指導を受け、手直しすれば問題はない」と主張し、「白紙解約には応じるが、違約金の支払はできない」と述べた。買主は、媒介業者が手数料を返還すれば、白紙解約に応じることとしたが、媒介業者は了承しなかった(媒介業者は、この建築業者と組んで業務を行っていた)。本件に関し、媒介業者が相談に来庁した際、「重説で説明した適法な工事が実施されなかったのは、媒介業者にも責任がある」と指摘した。

その後、買主より「交渉の結果、媒介業者から手数料の返還を受け、解決した」旨連絡があった。

4

業者売主、業者媒介

Ⓐ平成六年九月、業者の媒介で、売主業者から、中古一戸建住宅を購入し、一〇月までに代金を完済した。重説の際、「道路に接道する部分は二mある」と説明を受けたが、実際は一・八mで、再建築不可であった。

♣業者と交渉するよう指導した。媒介業者に事情聴取したところ、「前所有者(個人)が、平成五年に二mの接道として建築確認を申請していた。それを売主業者が買い取り、転売した際、調査不足により、再建築不可である旨買主に説明しなかった。実測したところ、二mもなかった」と述べ、媒介業者も売主業者も調査不足を認めたので、隣接地主と接道部分が二m以上になるよう交渉するよう、指導した。その結果、接道部分を二m以上とする合意が成立し、解決した。

5

業者媒介

Ⓐ老後の生計補助と生きがいのために、犬を

飼育する土地を授けていたところ、媒介業者から、市街化調整区域内の同媒介業者の父所有の土地を斡旋され、平成八年五月売買契約（一、八〇〇万円）を締結し、六月までに代金を完済した。重説では、「市街化調整区域でも、犬小屋は建てられる」と説明を受けていたが、犬小屋を建てたところ、市の建築課から撤去命令が出た。

♣業者を呼び出し、事情聴取したところ、「犬を何十頭も飼育するとは思わず、安易に父の土地を斡旋してしまった。重大な誤りを犯してしまい、買主に申し訳ないことをしたと反省している。買主に迷惑をかけないように補償したい」と述べた。業者に、業法三五条の不備を指導した。買主から「業者から謝罪があった。協議中だが、寛大な措置を」と連絡があった。結局、自主解決した。

(2) 道路等

6

業者媒介

♣平成七年一月、業者の媒介で、新築一戸建住宅を四、六五〇万円で購入し、内金三〇〇万円を支払った。重説の際、「前面道路は、すぐに市道になる」と説明を受けたが、市に確認

したところ、本件物件は行止りの土地で、将来的にも市道への昇格の可能性はないことが判明した。

♣業者を呼び出し、事情を聴取した。業者は、全面的に非を認め、買主に謝罪し、和解により、解決した。

(3) 擁壁・地盤

7

業者媒介

♣平成六年、業者の媒介で、中古住宅を六、二〇〇万円で購入した。平成八年になって、建直しようとしたところ、敷地の裏側に国有地の崖があり、崖条例が適用されることがわかった。しかし、契約時の重説では、説明がなかった。

♣本件物件は、売主の建築（昭和四二年）後に条例が制定されたようであり、業者は、「当初の売主が崖条例について何もいかなかった。問題ないものと考えていた」と述べていたが、県が業者側で調査不足の責めを負うべき旨を申し渡したところ、業者は「解決にむけて善処したい」と述べた。一週間後、買主から「業者の助力が得られることになった」と連絡があり、結局自主解決した。

(4) 重要な事実の不告知

8

業者媒介

♣平成八年三月、業者の媒介で、中古マンションを五、三五〇万円で購入した。重説で「大規模修理なし」と説明を受けたが、入居数カ月後、マンションの管理組合から「大規模修理費用として、一戸あたり約七〇万円を負担してほしい」との通知があった。業者に確認したところ、「契約時には、大規模修繕は正式に決定されておらず、誤りはない」といわれた。

♣業者を呼び出し、事情を聴いたところ、「管理組合の修繕費徴収の正式決定は契約後であり、管理会社への文書問合せの回答にも、記載はなかった」と述べた。買主によると、契約日以前に管理組合に大規模修繕委員会が設置され活動していたが、売主が、この事実を媒介業者に正確に伝えておらず、また、業者は、管理組合の役員や住人に、直接状況を聞くことをしていなかった。業者に、調査不足である旨指摘し、買主とよく話し合うよう指導した。その後、買主から「修繕費を業者が負担することで解決した」と連絡があり、解決した。

9

業者媒介

Ⓐ平成元年一月、業者の媒介で、中古一戸建住宅を四、六二〇万円で購入した。しかし、その後市が実施した地籍調査により、本件物件に、一部他人の土地が含まれていることが判明し、真の所有者から、買取りを要求され困っている。

♣業者に電話し、解決を促した。その結果、買主が業者の負担で当該土地を買い上げることで話し合いが付き、業者は買主に謝罪し、実損を補填した。文書指導とした。

10

業者媒介

Ⓐ平成七年十二月、業者の媒介で、一戸建住宅を五、五〇〇万円で購入した。物件から一・二〜一・八m程離れたところに、現在は使用されていないモノレールの軌道があり、購入前に担当者を確認したところ、「廃線になっており、再開することはない」といわれたので、買うことを決めた。ところが、実際には平成八年一〇月末からリニアモーターカーで再開する計画があり、去年、新聞に取材記事が発表されていた。騒音やリニアの電磁波の身体

への影響もあり、事前に知っていれば、契約しなかった。

♣地域の住民でモノレール対策委員会をつくっており、売主も、一時はそのメンバーであったが、その旨を告げなかったようである。買主は、売主と業者がグルになって売りつけたとの不信感をもっていた。業者を呼び出したところ、事情を聴いたところ、「再開することがないとはいっていない。モノレールの会社に行って調査したところ、リニアの計画があり、周辺住民の反対があつて、運転再開の時期は未定であるとのことであつたので、その旨説明した」と述べた。しかし、業者として十分調査し、説明すべき事項であると指摘したところ、業者は、非を認め、物件を買い取ることで和解した。

11

業者売主

Ⓐ平成八年四月、売主業者から、青田売りマンションの二階を三、九九〇万円で購入した。部屋の前部の公道が坂になっていたので、購入の際、業者に、マンション完成後、坂は物件のどの位置にくるかを確認したところ、口頭で「バルコニーの下部分が坂の高さと同じになる」と説明を受けた。ところが、実際

には、バルコニーの上の部分が坂の高さと同じで、通行人から部屋が覗かれてしまう。また、契約の際にもらった物件のイメージ図とも異なっていた。「契約を白紙にしてほしい」と業者に申し入れたが、「解約するなら、違約金を請求する」といわれた。

♣業者を呼び出し、事情聴取したところ、「バルコニーの下部分が坂の高さと同じになるとはいっていない。また、イメージ図は、あくまでイメージであり、多少異なることがある旨の注意書をしている。買主の要望で、絨毯をフローリングに変える工事を行っているので、白紙解約には応じられない」と主張した。「青田売りであり、買主に誤解を与えたのではないか」と指摘し、よく話し合うよう指導した。その結果、買主が手付金四〇〇万円の半金の放棄と、フローリング工事費の半金を負担することで、合意解除となった。

12

業者媒介

Ⓐ平成八年七月に業者の媒介で購入した土地の中に、他人（奥の家）の水道管とガス管が通っていたが、重説の際、その説明はなかった。媒介業者にクレームを入れたところ、水道管については、二回程工事をしてくれたが、

まだ敷地内に残っている。ガス管は、まだ工事をしていない。業者は、直すといっているが、のびのびになっている。

❖業者を呼び出し、事情聴取したところ、「ガス管については、ガス会社事前に確認し、本件土地から一・五m離れた奥の家の専用道路内であると聞いたので、その旨説明した。トラブル発生後、再確認したら、ガス会社側のミスだった。水道については、奥の家の所有者が変わることになっていて、すでに現所有者が費用も支払って、工事をする話が決まっているが、工事業者がやっていない」と述べた。早期に解決するよう指導した。その後、業者から解決したと連絡があった。

13

業者媒介

❖自己所有の一戸建を売却し、業者の媒介で平成九年一月新たに土地を五、三五〇万円で購入して、建物建てることとした。建物は建ったが、建築確認申請がカーポートで出されておき、土地に車庫があるので、このままでは検査済証がとりえないといわれた。媒介業者にクレームをいったが、「責任はない」といわれた。

❖業者を呼び出し、事情聴取した。業者は「契

約は土地売りであり、設計業者も請負業者も当社が紹介したわけではなく、買主が決めた業者である。また、本件土地に車庫があることは、広告等でも明確にしている。責任が全くないとはいっていないし、土地を売った以上、買主が住むことはわかっているのだから、善処しているところである。設計業者に、なぜ車庫ではなく、カーポートで建築確認申請をしたのか聞いたところ、金銭的な事情があるらしい」と述べた。業者に、買主と話し合うよう指導した。その結果、建築確認はそのままで、検査済証はとらないことにして、検査済証がないために余計にかかる登記費用を業者が負担することで、合意した。

(5) その他

14

業者売主

❖平成八年四月、売主業者から、中古マンションを二、八六八万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金二八〇万円を支払った。現地案内の際、購入予定のものと同じタイプとして、出窓が付いた部屋を見せられ、また、重説でも、出窓がある旨説明を受けた。しかし、契約後実際に部屋を見たら、出窓は付い

ていなかった。白紙解約したい。

❖業者に電話し、事情を聴いたところ、「嘘をついたつもりはないが、当社の対応が誤解を招いたかもしれない」と述べた。話し合いで解決するよう促した。その後、手付金の一部を買主に返還することで、合意した。

15

業者媒介

❖平成八年一月、業者の媒介で、中古マンションを二、四八〇万円で購入し、二月代金を完済した。駐車場について、重説の書面には抽選と記載されていたが、実際には「確実に駐車場に入れる」と口頭で説明があった。前所有者の名前をそのまま不正に使用する手法であったので、不安なので抽選にしたが、はずれてしまい、駐車場に入れなくなった。物件の買取りを求めたい。

❖業者に電話し、事情聴取したところ、業者は事実を認め、話し合いのうえ解決をはかる意向を表明した。結局、業者が本件物件の売却に尽力することで、合意が成立した。

16

業者媒介

❖昭和五九年に、業者の媒介で、中古一戸建

住宅を五、九〇〇万円で購入した。今度買換えのため売却しようとしたところ、建ぺい率・容積率が、購入当時の重説の数値と違っていることが判明した。業者と話し合っているが、全く進展しない。

♣業者から事情聴取したところ、ミスを認めたので、買主とよく話し合うよう指導した。その結果、業者が相談者に対し迷惑料（媒介手数料相当額）を支払うことで、解決した。

17

業者売主

♣平成八年九月、売主業者から土地を買い受けることとし、売買契約を締結したが、引渡日前に、業者から「建ぺい率の説明が間違っていたため、当初建てられるといっていた大きさの建物は建てられない」といわれた。当初説明を受けた大きさの建物が建てられるように、業者所有の隣地の一部を無償でくれるよう求めているが、業者が応じない。

♣業者から事情を聴取したところ、「角地なので建ぺい率の緩和があると思って、その旨重説で説明したが、実際は、第四種風致地区であり、それが優先されるため、結果的に間違ってしまった」と述べ、業法違反を認めた。買主と話し合うよう指導したところ、当初の大きさの建

物が建てられるよう、隣地の一部を売出価格半額の半額で譲渡することで合意し、解決した。

18

業者売主、業者媒介

♣平成八年一〇月、業者の媒介で、売主業者から、建売住宅を五、七〇〇万円で購入し、手付金二八五万円を支払った。重説の際、普通車が入ると説明を受けたが、実際には、駐車場から一般道路に、三〇cmほど普通車が出てしまい、フェンスができない。また、売主業者の対応が悪い。

♣買主は、売主業者の対応に納得せず、媒介業者の弁護士と相談し、内容証明を出した。それに対して、売主業者も、弁護士から「一般的な乗用車が敷地内に入ることを保証したことはない」と内容証明を送付し、反論した。買主は、この内容に怒り、県に売主業者の指導を要求してきた。売主業者から事情聴取し、説得した結果、再度話し合うことになった。

買主の注文で直させた部分もあり、その費用についても紛糾していたようである。三者による話し合いの結果、合意に達し、解決した。

4 契約解除

(1) 手付解除

19

業者売主

♣平成八年三月、売主業者からマンションを四、五一〇万円で買い受けることとして、売買契約を締結し、手付金一〇〇万円を支払った。その後、家庭の事情で契約を解除したい旨申し出たところ、「契約にある手付解除の期限を過ぎているので、解除するなら違約金を払うことになる」といわれた。

♣業者に電話し、解決を促した。業者は、買主の主張をほぼ認めたが、「業者売主の場合、買主は相手方が履行に着手するまでは、いつでも手付を放棄して契約の解除ができること、これに反する特約で買主に不利なものは無効となる」旨の業法の認識がなかった。結局、手付解除とすることで、合意した。他物件においても、同様の特約をしていたので、文書による勧告を行った。

(2) ローン条項

20

業者売主

♣平成八年一〇月買換目的で、売主業者から、完成物件（新築一戸建）を四、六〇〇万円で購

入した。接道部分が他人所有の土地で、業者がその使用承諾書を取るようになっていたが、期限までにとれなかったため、ローン特約の期日を一カ月延長した。それまでに使用承諾書が取れなければ、白紙解約したい。

♣「ローン特約を一カ月延長したので、その期限までに業者が土地使用承諾書を取ることができれば、契約は履行しなければならぬ。承諾を得られなければ、再度ローン特約を延長できるかどうかは、買主の意向で判断できる」と助言し、業者と交渉するよう指導した。期限までに承諾書が取れず、売主業者が白紙解約に応じた。

21

業者媒介

♠業者の媒介で、中古一戸建住宅の売買契約を締結したが、ローン不成立となり、白紙解約となった。しかし、手付金は返還されず、他の物件の購入代金に充当することとして、そのまま業者が預かった。その後、他の中古一戸建住宅を買うことになり、その手付金を最終残金の一部に充当することになった。この合意にもかかわらず、決済日に業者が金銭を持参せず、売主から違約金を請求され、借金をして支払った。また、業者は、媒介契約書を作成していなかった。

22

業者代理

♣業者を呼び出し、事情を聴取したところ、事実を認めた。「手付金を直ちに返還せずに預かること自体が、買主を拘束する行為であり、媒介契約書を作成しないことも違法である」と指摘した。その後、話合いの結果、業者が買主に、手付金相当額と損害金を分割で支払う合意が成立した。文書勧告とした。

♠平成八年四月、売主代理業者と新築マンションの売買契約（三、七八〇万円）を締結し、手付金一九〇万円を支払った。代金のうち五六〇万円を信販会社のローンで支払う予定であったが、保証人のことでローン不成立となった。その後、業者から「諸経費（数十万円）をもつから、銀行ローンでやらないか」と話があり、同意した。しかし、口頭だけでは不安なので、業者に、諸経費をもつことを書面にしよう要求したところ、拒否された。「それでは、白紙にしてほしい」と申し入れたが、「手付金は返さない」といわれた。

♣業者に電話で事情聴取した。業者は、「書面にしてくれという話はあったが、買主がローンの申込手続をしてくれないので、書面にはできなかった。トラブルの原因は、買主と婚

(3) その他

23

業者売主、業者媒介

♠業者の媒介で、売主業者から長方形の土地を買おうとしたが、面積が大き過ぎるので、角を一部削って分筆し、二〇三㎡として、建築条件付土地売買契約を締結した。その後、弁護士から「土地の形がよくない」と白紙解約をすすめられ、一切の権限を弁護士に委ねたが、業者との交渉は進展しなかった。数カ月後、「当初の契約を履行してほしい」と業者に話したところ、「長方形の土地の角を削らない状態でない」と、売れない」といわれた。

♣売主業者と媒介業者に事情聴取したところ、「買主が勝手に契約を破棄した状態になっている」と述べたが、「買主は、契約の続行を望んでおり、このままでは違約の可能性があると示唆したところ、両業者とも、契約が有効

であることを認めた。業者側は、角の削った部分について、隣地の駐車場として処分予定であったが、うまくいかず、そこが残ってしまったという事情があった。結局、買主は、手付金五〇〇万円のうち、設計料等の実費を引いた四〇〇万円の返還を受け、媒介手数料を半額支払うという条件で、合意解約した。

24

業者媒介

平成八年一月、業者の媒介で、土地を四、六二九万円で買い受けることとし、売買契約を締結して、手付金二〇〇万円を支払った。

購入した土地にモデルルームを建てる条件でローンを組んだが、一定期間そこに住まないことになっていたため、ローンが承認されなかった。業者に、ローン条項に該当するのではないかと返還を求めたが、応じない。結局、手付金を放棄したほか、解約損害金一〇〇万円と媒介手数料等を支払われた。

❖履行に着手するまでは、買主は手付放棄で解除でき、別に解約損害金を取るのには問題がある。また、業者がモデルルームの件（ローンが承認されない）を知りながら、契約を締結した可能性があり、業者と交渉するよう指導した。媒介業者から事情を聴取したところ、

「買主は、担保の提供を拒否するなど、銀行ローンが承認されないよう画策した。そのため、当社で重説とは別の金融機関でローンの手続を行ったところ、買主が解約を求めてきた」と述べた。買主は「ローンの手続に手間取っているうちに、モデルルーム建設の話がつぶれた。それを知りながら、業者はローンの手続を続行した」と主張した。結局、買主と業者の交渉の結果、売主が支払いを受けた三〇〇万円のうち三〇万円を買主に返還することで、和解した。

25

業者売主

平成七年七月二日、売主業者と、新築一戸建住宅の売買契約（五、八五〇万円）を締結した。建売のはずなのに現場の工事が進行せず、業者の対応に不誠実さを感じたので、白紙解約を要求し、合意に達したが、手付金五〇〇万円のうち、二〇〇万円は返還されたものの、残金が返金されない。また、手付金の保全措置がなされず、その内容が重説の書面に記載されていなかった。

❖業者から事情聴取したところ、「事実関係はほぼ認めるが、白紙解約の合意に至るまで、買主側の契約違反について、民事上の損害を請求するかどうか検討していたので、返還が

遅れた」などと述べた。結局、一〇月二九日三〇〇万円は返還された。しかし、一日間の業務停止処分とした。

26

業者売主

❖売主業者と建築条件付土地売買契約を締結し、後日建売の契約に変更したが、業者から一方的に契約を解除するといってきた。謄本をとったところ、他人に所有権移転がなされていた。支払った金銭も、返してもらっていない。

❖業者を呼び出し、事情を聴取したところ、「融資が通らなかったため、契約解除となったので、他人に売却した。受領した金銭は、夏休みに入ったために、返金するのが遅れた」と述べた。①建築確認取得後、建売契約に差し換える旨の覚書を同日付で作成しているが、業法三六条の脱法行為である、②手付金保全措置違反、③指導後授受した金銭は返還されたが、ローンが不成立となった日から二カ月も経過していた等により、指示処分とした。

5 履行遅延

27

業者売主

Ⓐ平成六年八月、売主業者から、建売住宅を五、八三二万円で購入し、手付金・中間金三、七三二万二〇〇円を支払ったが、売主業者は、引渡日までに抵当権設定登記及び条件付賃借権設定仮登記を抹消しなかった。クレームを入れると、文書で抹消する旨約束したが、二回反故にされている。土地の所有権移転登記及び建物の保存登記は行われているが、不安である。

♣行政処分を行う手続を進めていたところ、聴聞の前日に、弁護士より「業者が破産宣告を受けた」と電話があり、その後廃業届が提出された。

6 瑕疵補修等

(1) 擁壁・地盤等

28

業者媒介

Ⓐ平成七年一二月、業者の媒介で、中古物件を三、九五〇万円で購入し、平成八年四月代金を完済した。本件土地は、地盤がゆるく、一部傾斜しているが、重説の際その説明がなかった。業者に、「調査義務があるのではないか。売主にも、責任があるのではないか。」

♣媒介業者に調査義務があるかは疑問であるが、売主は土地の一部が傾斜していることを

知っていたと思われるので、売主に対する瑕疵担保責任を検討するよう助言した。その後、買主から連絡なく、解決したものと思われる。

29

業者媒介

Ⓐ業者の媒介で、土地を建築条件付で購入し、代金を完済したが、土地の地盤が崖で傾斜しており、軟弱である。また、工事請負契約で建てた建物も欠陥住宅なので、修理してほしい。

♣業者を呼び出し、事情聴取したところ、買主の説明と異なっており、判断ができなかった。しかし、土地について業者は、「以前に本物件について重説をしたが、売主の都合で契約に至らなかったの、今回は、重説を行わず、書面も交付しなかった。売買契約締結前に、手付金三〇〇万円を受領したのは、買主からの申出である。また、七日以内に工事請負契約を締結するとしたのは、建築条件付は三カ月以内という制約を知らなかった」と述べた。業法三五条、六五条違反により、文書勧告とした。

(2) その他

30

業者売主

Ⓐ二年前（平成六年二月）に、売主業者から一戸建住宅を五、七〇〇万円で購入したが、敷地に雨水が流れ込んでくる。地形上、こうなる可能性は十分予想できたはずであり、売主業者にも当然責任があると思い、相談したが、「周囲にブロックを並べる」というだけで、納得いく対応をしない。

♣業者に電話で確認したところ、「調査説明不足だった点は認めるが、買主が感情的で、冷静に対処するのに苦慮している。県から指導があったので、解決するよう努力する」と述べた。結局、民事調停となり、平成八年七月ブロックを並べる費用三〇万円を業者が負担することで、和解が成立した。

二 媒介契約に関するもの

1 超過媒介報酬等

31

業者媒介

Ⓐ自宅の売却を依頼した媒介業者に、たまたま自分で見つけた物件を案内してもらった。

その後、あちこち搜したが、結局その物件を、媒介手数料の一番安い別の業者の媒介で購入

したところ、先の業者が「手数料の一部をこちらに回せ」といつてきた。納得できない。
 ♣業者は電話で確認したところ、この事実をほぼ認め、媒介契約書を作成しなかったことが紛争の原因となったと認識していると述べ、媒介手数料は請求しないことを明言した。業者は、売却物件の引渡日に立会った際、買主にその旨伝え、買主も了承した。

2 その他

32

業者媒介

♣業者に案内してもらった物件について、平成八年二月売主と六、〇〇〇万円で直接取引をしたところ、それを聞きつけた業者から、電話で媒介手数料を請求され、ファックスで金額を示してきた。しかし、媒介契約を結んだ記憶はない。
 ♣業者を呼び出し、事実を確認したところ、「この人は、多くの物件を案内してほしいと、本件以前にも何度も事務所に来ていた。本物件についても細かい説明を求められた。媒介契約書を交わそうとしたときには、別の業者の指示もあって、直接契約を結ぼうとしていた。こちらの寄与分について、相当の報酬をもらいたいのて話し合いしたい旨申し入れたと

ころ、言い分をファックスで送れといわれて送ったもので、まだ話し合い途中である」と述べた。買主も業者の主張を認め、今後直接会って、話し合うことで合意した。

三 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

33

業者媒介

♣平成八年七月にマンションの賃貸を申し込んだ際、「希望する物件は、十一月に入居可能で、物件を押さえておくため、一五万円（賃料一カ月分）必要である」といわれ、支払った。十一月になって物件を案内され、十二月に契約することになったが、その間に部屋の内装、家具の位置等について話がこじれ、感情問題に発展した。「契約しない」旨伝えたところ、手付金は返せない。迷惑料も徴収する」といわれた。

♣業者を呼び出し、重説を行わずに手付金一五万円を受領した点等を事情聴取した。業者は「主任者が多分に感情的になってしまった。一五万円は、すでに貸主に渡してしまい、数

カ月経過しているため、返してもらえない。三万円位の返還なら可能である」と述べた。

これに対し「本件は、手付金とはいえず、申込証拠金である。手付金だとすれば、重説違反である。申込証拠金としても額が多すぎる。申込証拠金は、契約不成立の場合、返還しなければならぬ」等を指摘した。業者は「貸主との関係もあり、当社で何とかしたい」と述べた。数日後、相談者から「全額返還された」と連絡があった。口頭勧告とした。

2 超過報酬請求等

34

業者媒介

♣賃貸していたビルの一室が期限前に退去となり、空部屋になったので、業者に相談のうえ、賃借人を募集することにした。新たに寿司屋が店舗として借りることになったが、媒介業者が、契約時に借主から一カ月分（三〇万円）の手数料を取り、貸主からも同額の手数料を受領した。

♣業者から事情聴取したところ、「本件物件に関しては、以前から相談を受けており、その費用である」と主張した。これに対し、「本件の賃貸借契約に関して、媒介手数料として双

方から一カ月分を受領していることが明らか
な領収書があり、過剰報酬にあたる」と指摘
したところ、業者は「ただちに貸主に全額返
還する」と述べた。数日後、相談者より「三
〇万円が返還された」と連絡があった。口頭
勧告とした。

35

業者媒介

平成三年八月、業者の媒介で、店舗の転賃
借をしたが、その後、業者から賃料一カ月分
の媒介手数料と賃料一カ月分の企画料を請求
され、支払った。五年後、媒介では一カ月分
以上取れないことを聞いた。企画料分を返し
てもらいたい。

業者を呼び出し、事実を確認したところ、
「当社は、もともと建物で事業を行う際のマー
ケット・リサーチや企画を行う法人であった
が、その後宅建業の免許を取得し、賃貸の媒
介も行うようになった」と述べた。宅建業以
外の業務について、内容が不明確で、相談者
に十分伝わっていなかったと判断し、業者を
口頭で注意した。企画業務を行う際の契約書
のひな型を送付させた。結局、業者が相談者
と話し合い、企画料を返すことで合意した。

大阪府

一 売買に関するもの

1 重要事項説明の誤り

(1) 建築（再建築）不可物件

1

業者売主

平成七年一二月に売主業者と売買契約（五
七八〇万円）を締結し、平成八年四月引渡し
を受けた。しかし、その後建築基準法に違反
する（長屋で建築確認を取っていたが、戸建
を建築した）ことがわかった。

買主は、府や市で法令上の制限について調
査した結果、「現状では建築確認はまず下りな
いといわれた。業者は、六、二〇〇万円で売り
の媒介をするといっているが、不安だ」と述
べ、契約解除を希望した。しかし、既に引渡
しを受けていたので、結局業者に売却しても
らうことで和解した。文書勧告とした。

2

業者売主、業者媒介

平成七年四月、売主業者から、業者の媒介
で、一戸建住宅を三、九八五万円で購入した。
しかし、連棟式で建築確認を受けたものであ
り、また、物件に至る既存の道路が狭く、自
動車の通行に適さない。媒介業者からは「隣
接する畑に道路が開設されるので、心配ない」
と説明を受けたが、隣接の畑は生産緑地のた
め、道路のできる見込みがない。

道路の確保、違反建築状態の解消等に向け、当
事者間で話し合いをすすめていく（最終的には裁判）
こととした。売主業者を重説不交付（業法三五条
一項）により、媒介業者を接道に関する重説誤り
（業法三五条一項二号）により、文書勧告とした。

(2) 道路等

3

業者売主

売主業者から、新築一戸建住宅を購入した。
物件の前面道路一〇mは市道である旨説明を
受けていたが、敷地に面した二mだけが市道
で、あとは隣家二軒の敷地であった。将来、
通行拒否されるおそれもあるので、業者に隣

家と交渉して、当該敷地を市に寄付し、市道にするよう、指導してほしい。

♣業者から事情聴取した。結局業者の方で交渉して、前面道路を市道に寄付することで和解した。文書勧告とした。

(3) その他

4

業者媒介

♣業者の媒介で、一戸建住宅を購入した。広告には「新築」とあったが、実際は平成二年二月完成の物件であった。また、ローン融資額は二、一三〇万円のはずであったが、引越した後で、融資額は一、六〇〇万円で、残りは保証人をたてるとか、金利が倍になるといわれ、困っている。再度、引越しするにも費用がかかるので、なんとかしてほしい。

♣業者の事情聴取をすすめていたところ、業者より廃業届が出された。

2 契約解除

(1) ローン条項

5

業者媒介

♣平成七年十一月、業者の媒介で、一戸建住宅の売買契約を締結した。しかし、融資申込額二、七〇〇万円のうち、二、三五〇万円しか内定しなかったため、ローン条項による白紙解約を求めたところ、業者は、いったん承諾したもの、買主は、宝塚市内の別の物件の購入をほのめかしていた。融資内定以前から解約の意思をもっていた」として、手付金の返還を拒否した。重ねて「ローン不成立による白紙解約」を要求したが、業者は、白紙解約を認めず、結局物別れに終わった。媒介手数料の返還も、拒否している。

♣媒介業者を文書で呼び出し、事情聴取した。その後、媒介業者より「明日、和解の予定」と電話があり、相談者にもその旨確認し、翌日、裁判所で六一万二、四〇〇円で和解が成立した。文書勧告とした。

6

業者売主

♣売主業者から、新築一戸建住宅を三、七〇〇万円で購入し、手付金三〇〇万円を支払った。ローン融資額が予定額より二〇〇万円少なかったため、業者に、ローン特約による契約解除、手付金の返還を求めた。しかし、業者は「売買価格を二〇〇万円減額し、融資額の少な

い分をカバーするなど便宜をはかったのに、ローン壊しを行った」等として、返還を拒否した。提訴中である。

♣業者より事情聴取した。業者は、「売買契約書を交付しているが、実際は、請負契約であり、建築確認前に契約を行って、手付金の保全もしていない」などと述べた。しかし、業者は、土地建物売買契約書しか作成していないので、本件は土地建物売買契約と認定し、完成前の土地付建物の売買について、①建築確認を受ける前に売買契約を締結した（業法三六条）、②売買代金の五%を超える手付金を受領しながら保全措置をしなかった（業法四一条一項）等により、指示処分とした。

(2) その他

7

業者売主、業者媒介

♣業者の媒介で、売主業者と、現況は駐車場であったが、新築一戸建住宅の売買契約（三、四八〇万円）を締結し、手付金三五〇万円を支払った。いつまでたっても工事が行われないうので、売主業者に問い合わせたところ、「都合で物件の売買ができなくなった」と、契約解除の申出があった。しかし、手付金を返還

しない。

♣ 売主業者に電話し、返金するよう指導した。一週間後、買主より「まだ返してくれない」と電話があり、売主業者に来庁を求めた。三日後、売主業者が来庁し「返金する」旨約し、一日後全額返金された。売主業者を、①重説不交付(業法三五条一項)、②建築確認を受ける前に売買契約を締結した(業法三六条)、③手付金保全措置違反(業法四一条一項)等により、また、媒介業者を、①建築確認を受ける前に広告を行った(業法三三条)、②建築確認を受ける前に売買の媒介をした(業法三六条)等により、それぞれ指示処分とした。

3 その他

8

業者代理

♣ 業者に売主代理として物件売却を依頼したところ、昨年(平成七年)末、突然調停を申し立ててきた。業者とは、昨年四月(現在八年三月)からまったく話をしておらず、不当である。処分・指導してほしい。

♣ 業者を呼び出し、事情聴取したところ、業者は、「業法上の手数料の請求ではなく、売却に向けて努力した必要経費等の請求で、調停

を申し立てた」と述べた。しかし、業法三四条の三により、文書勧告とした。

9

業者媒介

♣ 業者に、収益目的で文化住宅購入の媒介を依頼し、買付証明書を出した。しかし、媒介業者は、その隣の物件を契約させようとした。破損具合、面積、保証金等に差があり、相当な損害を被るおそれがある。業者は「要らないなら、契約しない」というが、すでにローンの準備もできている。

♣ 買主は、業者に落度があつたとして、値引きを要求したが、決裂し、契約に至らなかった。指示処分とした。

二 媒介契約に関するもの

1 超過媒介報酬等

10

業者媒介

♣ 業者の媒介で、新築住宅を購入した。その際、売買代金の変更(値下げ)になったが、媒介手数料が値下げ前の売買価格で計算され

ている。

♣ 当事者間で解決するよう指導した。業者に電話し、解決を促したところ、「取りすぎた手数料は返す」と述べた。結局、超過分の手数は返金されたが、業法四六条二項違反で、指示処分とした。

三 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

11

業者媒介

♣ 平成八年二月二九日、業者の媒介で、物件を見て賃借を申し込み、手付金一七万円を支払って、三月八日契約を締結することとした。その後、家具調度品を買いそろえたが、契約前日に、家主(媒介業者と同族業者)から契約できないといわれた。本件物件は、まだ建築確認をとっていないかった。手付金の倍返し、監督・指導を求める。

♣ 業者は、一七万円を返金した。文書勧告とした。

2 重要事項説明の誤り

12

業者媒介

⬢業者の媒介で、競売物件であることを全く知らされず、一戸建住宅の賃貸借契約を締結した。そのため入居一週間後に、債権者や執行官等が押しかけてきて、精神的に苦痛を与えられた。また、内装工事が不十分で、ガス・トイレ等が使用不可能な状態で、生活に支障を来した。

♣業者を呼び出し、事情聴取の上、業者が登記に関する調査を怠り、競売開始決定による差押登記に気づかず、トラブルとなった等により、業法三五条一項一号違反で、指示処分とした。

13

業者媒介

⬢業者の媒介で、マンションの賃貸契約を締結したが、重説の水道設備の記載事項について誤りがあり、また、取引主任者から重説を受けていない。媒介業者の指導を求める。また、媒介手数料の返金を要求する。

♣業者から事情聴取した。業者は、媒介手数料を全額返金したが、相談者は納得しなかった。業法三五条違反で、指示処分とした。

料を全額返金したが、相談者は納得しなかった。業法三五条違反で、指示処分とした。

3 契約解除

14

業者媒介

⬢業者の媒介で、賃貸借契約を締結したが、物件について説明を受けたときの内容と、賃貸借契約書が相違している。また、担当者の接客態度から業者が信用できない。手付金二五万円の返還を求めたい。

♣業者に電話し、事情聴取したところ、「借主は、手付金二五万円の返還につき、メドがたっていないと申し立てているようだが、当方が家主にかけあつて、違約金としての一〇万円を除き一五万円返還するようにした。しかし、借主は、申出を受ける気がないようだ」と述べた。業者に、借主と話し合うよう指示し、四日後業者より、「連絡がとれない。家主によると、借主は直接家主に返金をかけあつていようだ。当方は、家主に全額返金してくれるよう申し入れている」と述べた。翌日面談し、業者は「重説に記載のない、契約の更新に関する事項の詳細について、メモ書きを用いるなど時間をかけて口頭で説明した。

契約更新条件にある、毎年の家賃引き上げや更新料の請求は、実際上行われていないと聞いている。今後は、重説の内容にもれがないよう、契約書の内容を網羅した書面を使い、重説を行うようにする」と述べた。文書勧告とした。

⬢媒介業者が家主でもないのに、勝手に賃貸借契約を結んだ。家主だと思っていた業者に、賃貸ワンルームマンションの家賃・保証金等を支払い、鍵を受け取ったが、入居後一カ月もたたないうちに、真の家主が現れた。三者で話し合った結果、業者に支払った金銭全額の返金を受け、真の家主と契約することで、いったん和解したが、業者が「金がないので払えない」といいだした。結局、分割払とすることでもあったが、支払が滞っている。

15

業者貸主

4 その他

♣業者の事情聴取などを実施している間に、業者が廃業届を出してきた。