

平成八年度の紛争事例の特徴

—不動産取引紛争事例要旨集から—

田 中 稔

当機構では、昭和六二年度から、都道府県の窓口で取り扱った紛争事例を「宅地建物取引に係る紛争相談票」に基づき要約・分類し、毎年「不動産取引紛争事例要旨集」を刊行している。平成八年度は、ちょうど十年目にあたり、昨年度に引き続いて、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。

都道府県に持ち込まれる紛争相談は、近年、複雑多様化しており、利害関係者が錯綜し、求められる知識が広範囲にわたる案件、解決が長期化する紛争が増加している。

平成八年度は、売主の権原を争う紛争が目立ち、競売、差押物件に関する紛争も例年より多かったようである。債務不履行や建築不可物件に関する紛争、重要事項説明の誤りによる紛争は、例年同様であるが、費用負担に関する紛争、騒音・悪臭・暴力団関係等の環境に関する紛争も増加傾向にあるように思われる。

以下、特徴的な事例をまとめてみた。

一 売主に権原がなかった

平成八年度は、売主の権原を争う紛争が目立った。中には、地面師による詐欺事件等悪質なものもあり、訴訟に巻き込まれたものもある。

(1) 地面師であった

【ケース】

業者の媒介で、土地を三、四五一万円で購入し、代金を完済したところ、元の所有者から、処分禁止の仮処分を受けた。業者の詐欺らしい。

● 本件は、著名な芸術家の所有していた土地について、業者らが共謀して、登記関係書類を偽造し、遺族に無断で、移転登記をして、申立人に売却したものであった。

業者は、詐欺罪で起訴され、平成九年九月二二日、「犯行は計画的かつ巧妙で悪質、刑事責任は重大である」として、懲役七年の実刑判決が下りた。

業者は、免許更新を行わず、同月消除された。

(2) 業者が使い込んだ

【ケース2】

業者の媒介で、売主業者から、土地を二、九五〇万円で購入し、代金を完済して、建物建築工事を発注したところ、元の所有者から所有権移転登記抹消請求訴訟を提起され、所有権抹消予告登記がなされたため、建築資金の融資が受けられない。媒介業者が使い込んだらしい。

● 本件物件は相続物件で、相続人の一人から依頼を受けた媒介業者が、売主業者に所有権を移転した上、申立人に売却し、申立人への登記は預かっていた登記関係書類を悪用して行い、代金を使い込んだ。

媒介業者は、免許更新を行わず、平成九年四月消除された。

なお、代金のうち、一、六〇〇万円は媒介業者が、三〇〇万円は売主業者が、返金した。

(3) 業者も詐欺にあっていた

【ケース3】

売主業者から、土地を一、六〇〇万円で購入し、代金を完済して、登記を移転したところ、元の所有者から所有権移転登記抹消請求訴訟

を提起され、敗訴した。

● 本件判決（千葉地判平八・六・一四）は、本誌前号四五頁以下で紹介したものである。売主業者の土地購入の媒介をした者が、元の所有者から預かっていた登記関係書類を悪用して契約を締結したもので、判決では「権限無き者によってなされた無効のもの」とであるとされた。

その後、売主業者との話がついた模様である。

(4) 売った覚えはない

【ケース4】

売主業者から、土地を二、五四二万円で購入し、内金二、一七九万円を支払い、建物建築工事を発注した。引渡予定日から六カ月経過しても、引渡しがないので、登記簿上の所有名義人に問い合わせたところ、「売った覚えはない」と言われた。

(5) 個人がやったこと

【ケース5】

業者の媒介で、土地を一、四五〇万円で購入し、内金一、三二五万円を支払った。しかし、登記簿上の所有者は、「売った覚えはない」と言い、媒介業者は、「従業員が個人でやったこ

とで、会社に関係ない」という。

(6) 業者が持逃げをした

【ケース6】

売主業者から、新築戸建住宅を購入し、内金一、〇〇〇万円を支払った。本件物件は、売主業者が建築業者から所有権を取得して、引渡しを受ける予定であったが、売主業者の社長が内金を持逃げしたため、引渡しを受けられない。

二 競売、差押物件であった

競売、差押物件に関する紛争も、例年より多かつたようである。

(1) 一週間後に判明した

【ケース7】

業者の媒介で、借家を借り受けたが、一週間後債権者等が押しかけて来て、競売物件であることが判明した。

● 差押登記の存在を説明しなかったとして、媒介業者を指示処分とした。

(2) 三年後に引渡命令を受けた

【ケース8】

業者の媒介で、事務所を賃借したが、三年後引渡命令が出て、退去を余儀なくされた。契約締結五カ月前に競売開始決定がなされていたが、業者の説明がなかった。

● その後、業者と和解が成立し、中立人から寛大な措置を望む上申書が提出されたので、口頭勧告とした。

(3) 競売は絶対にならないとの話であった

【ケース9】

業者の媒介で、差押物件を購入し、手付金を支払った。契約の際、媒介業者は、「任意売買の合意ができており、競売されることは絶対にならない」と言っていたが、その後競売が行われた。売主には、金がないようである。

三 債務を履行しない

債務不履行に関する紛争は、例年と同様であるが、多数の紛争を起した悪質な業者がいた。

(1) 登記を移転しない

【ケース10】

売主業者から、土地を六、三〇〇万円で購入し、代金を完済したが、登記の移転、引渡しを行わない。

● 【ケース11】、【12】、【13】と同一の業者である。多数類似の案件を起していたので、平成九年一月業務停止三カ月に、また、同年三月免許取消とした。

(2) 第三者の仮登記がある

【ケース11】

売主業者から、土地を二、一〇〇万円で購入し、内金一、〇〇〇万円を支払ったが、第三者の所有権移転登記請求権仮登記があり、所有権が移転されない。

● 【ケース10】と同一の業者である。

(3) 契約後抵当権を設定した

【ケース12】

売主業者から、土地を四五〇万円で購入し、代金を完済したが、登記を移転しない。業者は、契約後抵当権を設定した。

● 【ケース10】と同一の業者である。

(4) 仮差押を受けた

【ケース13】

売主業者から、土地を五〇〇万円で購入し、代金を完済したが、その後仮差押を受けた。

● 【ケース10】と同一の業者である。

(5) 業者が倒産状態である

【ケース14】

売主業者から、戸建住宅を五、九〇〇万円で購入し、内金一、四〇〇万円を支払い、引渡日に残代金を提供して、登記の移転を求めたが、業者が倒産状態で、履行不能となった。

(6) 業者が廃業した

【ケース15】

売主業者から、土地を購入した。中間金支払時に仮登記をする約束であったが、中間金を支払っても、手続きをしない。

● その後、業者が廃業した。

(7) 抵当権を抹消しない

【ケース16】

売主業者から、建売住宅を購入し、内金三、七三二万円を支払ったが、引渡日までに抵当権を抹消しない。

● 行政処分の手続きを進めていたところ、
聴聞前日に破産宣告を受けたと連絡があり、
その後廃業届が提出された。

(8) 抵当権を抹消しないまま、登記を移転した

【ケース17】

売主業者から、新築戸建住宅を九、九〇〇万円で購入し、代金を完済したが、業者は根抵当権（極度額七、八〇〇万円）を抹消しないまま、登記を移転した。

(9) 登記がなされないため、売れない

【ケース18】

業者の媒介で、マンションを交換により取得した。七カ月後に売却しようとしたが、登記が移転されていないので、買主から契約解除の申立てを受けた。

● 媒介業者が、本件物件を買い取ることになった。

(10) 代金を支払わない

【ケース19】

買主業者に、山林を六〇〇万円で購入し、分割払いとして、八〇万円の支払いを受けたが、残代金を支払わない。

● 買主業者は、平成七年にも指示処分を受

けていたので、業務停止四カ月とした。

【ケース20】

業者の媒介で、自宅を二、二五〇万円で購入し、内金一、九〇〇万円の支払いを受けて、登記を移転したが、残代金三五〇万円を支払わない。

四 建物を建てられない

建築不可物件に関する紛争も、例年と同様であるが、別荘地の販売で、免許取消しとなった悪質な業者がいる。

(1) 自然公園法の規制

【ケース21】

売主業者から、別荘用地を四〇〇万円で購入し、手付金八〇万円を支払ったが、第二種特別地域なので、建物を建てられない。重説の際、説明がなかった。

● 他にも多数同様の苦情があり、免許取消しとした。

(2) 第一種低層住居専用地域

【ケース22】

動物病院建築目的で、売主業者から、土地

を一、七〇〇万円で購入し、代金を完済したが、第一種低層住居専用地域のため、建てられない。

● 業者が、代金を返還した。

(3) 市街化調整区域

① 建てられない

【ケース23】

倉庫建築目的で、売主業者から、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、既存権利の届出であったため、建てられない。

● 業者を、業務停止六日とした。

② 建て替えられない

【ケース24】

業者の媒介で、市街化調整区域内の中古住宅を購入し、建て替えようとしたが、農家分家で建築したもので、建て替えられない。

(4) 農振地域

【ケース25】

産業廃棄物処理施設用地として、業者の媒介で、土地を購入したが、農振地域のため、農転許可が下りず、建てられない。重説の際、説明がなかった。

● 業者は、手数料の倍額を申立人に支払った。申立人は、提訴したが、請求を棄却された（名古屋地判平八・一一・二一、本誌前号三六頁参照）。

(5) 地区計画

【ケース26】

一七坪の店舗建築目的で、売主業者から、土地を購入し、代金を完済したが、区の地区計画で、一宅地の最低面積が一〇㎡以上必要であり、建てられない。

(6) 接道要件をみたさない

① 前面道路が私道

【ケース27】

業者の媒介で、中古住宅を購入し、引渡しを受けた。重説では、前面道路は位置指定道路と説明されたが、実際は私道で、再建築できない。

● 業者が位置指定取得費用九八万円のうち四〇万円を負担することで、和解が成立したが、文書勧告とした。

② 接道部分一・八m

【ケース28】

業者の媒介で、売主業者から、中古住宅を

購入し、代金を完済した。重説の際、接道部分は二mとのことであったが、一・八mしかない。

● 業者が、接道部分を二m以上とすることとなった。

(7) 連棟式

【ケース29】

売主業者から、新築戸建住宅を購入し、引渡しを受けたが、連棟式で建築確認を受けて、戸建住宅を建築したことが判明した。再建築ができない。

● 業者に売却してもらうことで和解が成立したが、文書勧告とした。

(8) 建ぺい率の説明を間違えた

① 市街化調整区域内指定区域

【ケース30】

業者の媒介で、売主業者から、市街化調整区域内の土地を購入した。当初の説明では、建ぺい率・容積率は70/400とのことであったが、実際は指定区域のため60/200で、建物が建たない。

● 売主業者が損害金を支払うことで和解が成立したが、口頭勧告とした。

② 第四種風致地区の角地

【ケース31】

売主業者から、角地を購入したが、引渡日前に、建ぺい率が間違ったと言われた。第四種風致地区の土地であるので、角地の特例が適用されず、目的物が建たない。

● 売主業者が隣地の一部を売出価格単価の半額で譲渡することで、和解が成立した。

五 費用負担の説明がない

費用負担に関する紛争は、増加傾向にある。

(1) 基礎工事費の追加負担

【ケース32】

業者の媒介で、土地を購入し、手付金を支払ったが、地盤が弱く、基礎工事に一五〇万円の追加負担がかかる。

(2) 擁壁工事費

① 工事費の増額

【ケース33】

売主業者から、新築戸建住宅を購入した。当初擁壁工事費四〇〇万円との話であったが、一、〇〇〇万円かかることが判明した。

② 手直し工事

【ケース34】

業者の媒介で、中古住宅を購入し、車庫を設置しようとしたところ、売主が擁壁工事について確認をとらずに行っていたため、手直し工事を命じられた。

(3) 下水道負担金

【ケース35】

売主業者から、建売住宅を購入した。当初「下水道負担なし」と説明を受けていたが、町から下水道負担金の請求を受けた。

● 業者が負担金全額を負担することで和解が成立したが、口頭勧告とした。

(4) 浄化槽撤去工事費

【ケース36】

売主業者から、中古マンションを購入した。下水道の整備により、入居後管理組合から、浄化槽撤去工事費二三万円の負担を請求されたが、購入の際説明がなかった。

(5) 水道管工事費

【ケース37】

売主業者から、土地を購入し、自宅を建築した。しかし、既存の水道管では、径が細く、

水圧が低いため、管の取換えが必要であるが、五〇万円の工事費がかかる。

(6) 電気配線工事費

【ケース38】

業者の媒介で、事務所に、建物を賃借した。当初の説明では、電気配線設備完備とのことであったが、動力用配線がなく、配線工事費に一、〇〇〇万円かかることが判明した。

(7) 大規模修繕費用

【ケース39】

業者の媒介で、中古マンションを購入した。当初、「大規模修理なし」との話であったが、管理組合から、大規模修繕費用七〇万円を請求された。

● 業者が費用を負担することで、和解が成立した。

【ケース40】

業者の媒介で、中古マンションを購入したが、修繕積立金一、一九六万円を、一四二万円と説明された。

(8) 未納管理費等

【ケース41】

業者の媒介で、売主業者から、中古マンシ

ョンを購入したが、未納管理費一二二万円があり、管理組合から、請求を受けた。

(9) 不動産取得税

【ケース42】

売主業者から、新築マンションを購入した。不動産取得税について、一〇万円程度との説明を受けていたが、控除のないときは、一〇〇万円程度になることが判明した。

● 控除のないときは業者が誠実に対応することで、和解が成立した。

六 環境についての説明がない

環境に関する紛争も、騒音、悪臭、暴力団関係等増加傾向にある。

(1) 隣地にマンションが建つ

【ケース43】

売主業者から、新築マンションを購入し、手付金を支払ったが、隣地にマンションが建築されることになった。

● 業者が値引きすることで和解が成立したが、口頭勧告とした。

(2) 近くに火葬場がある

【ケース44】

業者の媒介で、戸建住宅を購入し、手付金一〇〇万円を支払ったが、近くに火葬場がある。

● 媒介業者が手付金を立替返還することで和解が成立したが、口頭勧告とした。

(3) 騒音が喧しい

① 階下ゴミ置き場

【ケース45】

売主業者から、新築マンションを購入したが、直下がゴミ置き場で、ドアの開閉音が喧しい。

② 階下パン工場

【ケース46】

業者の媒介で、マンションを賃借したが、階下のパン工場の騒音、熱気がひどい。説明がなかった。

(4) 異臭がする

① トイレの悪臭

【ケース47】

売主業者から、新築マンションを購入した

が、明け方になると、トイレから悪臭が発生する。

② 下水枡

【ケース48】

業者の媒介で、喫茶店兼物品販売目的で、店舗賃貸借契約を締結したが、客席予定場所の床下に建物全体の下水枡があり、異臭がする。

(5) 暴力団関係である

① 隣が暴力団関係のビル

【ケース49】

若い女性の一人暮らしなので、安全な部屋との条件で、業者に媒介を依頼し、入居したところ、隣が暴力団関係のビルで、転居を余儀なくされた。

② 借主が暴力団員である

【ケース50】

業者の媒介で、アパートを賃貸したところ、借主は逮捕歴のある暴力団員で、二世帯が引越した。

● 借主に退去してもらおうよう、業者が話をすることとなった。

七 当初の説明と話が違う

例年同様、重説が間違っていたという紛争は、多い。

(1) 井戸水

① 水質が適していない

【ケース51】

業者の媒介で、売主業者から、土地を購入し、住宅を建てたが、井戸の水質が飲用に適していない。

② 井戸が枯れている

【ケース52】

売主業者から、戸建住宅を購入した。井戸が使用できるとの話であったが、枯れている。

(2) 下水道がない

【ケース53】

売主業者から、土地を一、一五〇万円で購入した。当初の説明では、「公共下水あり」とのことであったが、公共下水地域ではなく、価格は三八〇万円程度だと言われた。

(3) 地盤沈下

① 擁壁が崩れかけた

【ケース54】

売主業者から、新築住宅を購入したが、地盤沈下をはじめた。擁壁が崩れかけている。

② 敷地が陥没した

【ケース55】

売主業者から、戸建住宅を購入したが、一年後敷地が陥没し、土台が下っている。

(4) 敷地に雨水が流れ込む

【ケース56】

売主業者から、戸建住宅を購入したが、敷地に雨水が流れ込んでいる。

● ブロック設置費三〇万円を業者が負担すること、調停が成立した。

(5) 雨もりがする

【ケース57】

売主業者から、中古戸建住宅を購入した。物件状況報告書には、「現在まで雨もりは発見していない」と記載されていたが、入居後雨もりがする。二階の天井にシミがあった。

● 売主業者が修繕することになったが、口

頭注意とした。

(6) 事務所用でなかった

【ケース58】

業者の媒介で、事務所用としてマンションの賃貸借契約を締結したが、貸主から返送されて来た契約書は、媒介業者の訂正印で、「住居用」に訂正されていた。

(7) ピアノが弾けない

【ケース59】

業者の媒介で、ピアノが弾けるのを条件に、特約の明記を確認して、マンションの賃貸借契約を締結したが、大家が特約条項を削除して、転居せざるを得なくなった。

(8) ペットの飼育ができない

【ケース60】

業者の媒介で、ペットが飼育できる条件で、特約の明記を確認して、マンションの賃貸借契約を締結したが、管理規約で禁止されていた。

(9) バイクが置けない

【ケース61】

業者の媒介で、バイクが置ける条件で、マ

ンションの賃貸借契約を締結したが、バイクを置けない物件であった。

● 業者を指示処分とした。

おわりに

長引く不況により、消費者の住宅取得意欲と能力が落ち込み、販売が低迷する中で、業者の無理な販売によると思われる紛争も目立ってきている。

不況はより深刻化しており、今後も紛争の多様化・複雑化がすすむことが予想される。本稿を、紛争の未然防止と早期解決のために、関係各位のご参考にしていただければ幸いである。

(調査研究部調査役)