

128

業者売主、業者媒介

Ⓐ平成九年九月、業者の媒介で、売主業者から購入した中古戸建住宅のユニットバスの浴槽が、ひび割れていて使えない。ガス業者からは、全部直さなければならぬと言われた。媒介業者を通じ、売主業者に請求したが、「売買の際に価格を五〇万円下げたので、買主負担で直してほしい」と言われた。

♣業者と交渉するよう、指導した。その後、連絡はなく、結果は不明である。

129

業者売主

Ⓐ平成三年一二月に売主業者から購入した新築戸建住宅が傾いたが、平成六年の時は修理してくれたのに、今回は修理に応じてくれない。

♣業者は、「近隣のマンション工事の影響によるものであり、当社に責任はない」と述べた。買主に、法律相談をすすめた。結果不明である。

130

業者売主

Ⓐ平成五年に売主業者から購入した戸建住宅のドア等に、一部ネジが付いていないことが判明した。また、手で門扉のブロック塀を押すと、グラグラ揺れるので、手抜き工事ではないかと思うのだが、業者に言っても対応してくれない。

♣業者は、「ドアのネジは、すぐ対応する。ブロック塀については、同時期に販売した本件分譲地で、そういった苦情は他にはない」などと述べたが、翌日、業者より、「ドアのネジ等は一月二五日（平成十年）に、ブロックについては、六月の本下水工事の際、合わせて修理することで、合意した」との連絡を受けた。

131

業者媒介、業者買主

Ⓐ媒介業者に、マンションの売却を依頼し、結局、代金八五〇万円、買主業者が購入した。その後、物件は転売されたが、買主業者から、水回りに詰まりが発見されたとして、修繕費用の請求を受けた。一年以上使用していなかったこと、年二回管理組合の点検を受けていたことは、事前に伝えておいた。

♣買主業者は、「購入の際に調査したが、水回りは水道が止まっていたため、確認できなかった。

った。責任は、元の所有者にあるのではない。か。争いになることもやむを得ない」と述べた。その後、また売主が来庁し、業者から訴えられたとの相談を受けたので、法律相談を紹介した。結局、売主が勝訴した。

(2) 擁壁・地盤等

132

業者売主

Ⓐ昭和六〇年一二月、売主業者から、一方が擁壁になっている土地を購入し、家を建築した。四、五年前に擁壁付近の地盤が沈下したので、擁壁の施工不良ではないかと、業者に対応を求めたが、対応してくれなかった。最近、沈下がひどくなった。

♣業者は、「現状では、瑕疵担保責任はないと考えており、損害賠償に應じるつもりはない」と述べた。買主には、法律相談をすすめた。結果不明である。

133

業者売主

Ⓐ平成九年五月、売主業者から、新築戸建住宅を代金四、九九五万円で購入する旨売買契約を締結し、手付金二〇〇万円を支払ったが、

梁に継ぎ目があり、不安である。

♣業者が、継ぎ目の部分を金属板で補強すること、合意した。

134

業者媒介

⊕地盤等の問題がない物件という条件で、業者に媒介を依頼し、平成八年三月、本件中古戸建住宅を購入した。入居後、地盤の沈下で家が傾いていること、周辺の振動で家が揺れることが分かり、調査したところ、軟弱地盤であることが判明したが、媒介業者の対応が良くない。

♣業者は、「地質調査の費用を負担するなど、可能な限り対応している。平成九年四月には、本件物件を売却し、値下がり分の半分を業者が負担することで合意したが、値下がり額が大きかったため、奥さんからストッパーがかかった。その後、補修して住む話も出ている」と弁明した。買主に、家族で相談し、解決方針を固めた上で交渉するよう、助言した。その後、連絡なく、結果は不明である。

135

業者売主

⊕平成四年に売主業者から購入した建売住宅

の敷地が、平成六年頃から沈下し始め、平成

八年一二月、沈下があまりにもひどいので、調査したところ、古木が大量に出てきた。現

在、裁判中だが、沈下の影響で生活に支障があるので、応急工事をするよう、指導してほしい。また、業法違反がないか、調査してほしい。

♣業者は、「古木等が埋まっていることは、知らなかった。排水設備の補修は、実施する」と述べた。買主に、業者から補修を行うとの連絡を受けたことを確認した。その後、買主からの連絡はない。

136

業者売主

⊕平成六年七月に売主業者から購入した建売住宅の地盤が沈下したので、売主業者と交渉して、平成七年七月に別の物件と交換してもらうことになった。代替物件を決めて、平成八年八月、平成九年四月に差額の三〇〇万円を支払ったが、建物完成後、追加支払い等を求められ、引渡しを拒否されている。なお、弁護士に相談の上、居住は開始している。

♣業者に電話して、解決を促した。業者は、「現在、引渡しの交渉を進めているところであります」と述べた。その後、買主より、「業者から

連絡があった。自主交渉することにするので、しばらく時間がほしい」との電話を受けた。

その後連絡なく、結果は不明である。

137

業者媒介

⊕平成一〇年一月、業者の媒介で、土地を代金一、五五〇万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。契約前に地盤調査をしたい旨申し入れたところ、媒介業者から、地盤が弱いというようなことはないと言われていたが、調査を行ったところ、軟弱地盤で、地盤強化費用として九八万円かかると言われた。しかし、媒介業者が、対応してくれない。

♣業者は、「近隣は、強化なしで建築が行われており、地盤が弱いとは思えないが、売主と相談の上で、買主と話し合うことにする。しかし、全額負担は難しい」と述べた。その旨連絡したところ、買主も、「全額負担してもらうのは難しい」と思っており、話し合ってみる」と述べた。

138

業者売主

⊕売主業者から購入した新築戸建住宅の建替

えを検討していたところ、擁壁について、二mで建築確認を取得しているが、実際は二m三〇cmあり、本来は建築確認が下りない物件であることが判明した。不十分な擁壁で、家が少し傾いたり、水道管が切れるなどの被害が出ている。建ぺい率・容積率の説明にも誤りがあった。

♣買主からは、「改めて連絡するまで、業者との接触を避けてほしい」と言われていたが、その後、連絡はない。

7 買換え不調

139

業者売主、業者媒介

Ⓢ自宅を買い換えることにし、平成九年一月二八日、業者の媒介で、売主業者から新築戸建住宅を四、一〇〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金一〇〇万円を支払った。媒介業者と、買換えを前提として住宅ローン等の資金計画を立てていたが、売りが不調で、五月一日の専任媒介契約期限までに売れない場合、当初の資金計画が破綻し、厳しい借入れを迫られることになるので、白紙解約したい。(買換えの件は、資金計画に入っている

が、重説・契約書には触れられていない。)

♣買主に、売主業者と交渉するよう、指導したが、売主業者は、「売りが不調でも、当社に責任はなく、解約には応じられない。四月二十五日までにローンの契約をしてもらい、物件を引き渡したい」と述べた。媒介業者を呼び出したところ、「当社が提示した売却価格を売主が引き上げたため、売却が進まなかった。

また、買主に、下取り保証をした物件を購入することをすすめたが、これにも応じなかった。借入れの件は、何度も説明したが、理解してくれなかった」と弁明したが、①買主の手解放棄による契約解除(媒介手数料は放棄してもよい)、②売却期間を延長し、当初提示した価格(二、三八〇万円)で売却して、精算する、③売主業者が買い取る、この三つの案で、三者で話し合うことになり、結局、買主が手解放棄することで(媒介手数料は支払わず)、合意解除となった。

140

業者売主、業者媒介

Ⓢ業者の媒介で、自宅を買い換えることとし、平成八年十一月十七日、売りの売買契約を締結し、二二日、売主業者から、戸建住宅を買い受ける旨売買契約を締結し、手付金一〇〇

万円を支払った。その後、売り物件がローン条項により、白紙解約となったので、買ひの方も白紙にするよう求めたが、売主業者が手付金を返還してくれない。また、売り物件の媒介手数料も返金されない。

♣媒介業者は、「買換えの件は、売主業者も承知していると思う」と述べたが、売主業者は、「買換えの件は承知していたが、売り物件が売れたということで買ひの契約をしたものであり、買主都合による解約である旨の念書をもらっている」と述べた。その後、媒介業者より「宅建協会が間に入り、媒介手数料は九月末までに返金することで、合意した。手付金については、協会で話し合うことになった」と述べた。媒介業者を、文書勧告とした。

141

業者媒介

Ⓢ必ず売るからと言う、媒介業者の言葉を信じて、売却代金を充てて、自宅を買い換えることとし、平成九年三月一四日、中古戸建住宅を代金四、七〇〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金二〇〇万円を支払った。支払期限が近づいてきたが、買手が現れず、業者から値下げを迫られている。

♣業者と交渉するよう、指導した。業者は、

「買換特約は、売主と合意できないかも知れないので付けなかった。買主とよく話し合いたい」と述べた。結局、手付解除となった。

142

業者媒介

Ⓐ媒介業者が、現有物件は一、二〇〇万円で売ると約束（口頭）したので、自宅を買い換えることにし、平成八年十月、中古戸建住宅を二、八〇〇万円を買い受ける旨売買契約を締結し、平成九年五月までに代金を完済した。しかし、現有物件が売れず、二重のローンを抱えることとなり、返済が厳しい状況にある。また、媒介契約書の交付を受けていない。

♣業者を呼び出したところ、「その後、売却に努めた結果、売却できることになった」と述べた。口頭勧告とした。

143

業者売主、業者媒介

Ⓐ業者の媒介で、手持ちの土地を買い換えることとし、売却代金を八〇〇万円と見込んで、売主業者から、土地を代金一、一〇〇万円で購入する旨売買契約を締結し、手付金一〇〇万円を支払った。しかし、八〇〇万円では土地が売れず、価格を下げると、資金計画が苦

しくなる。ローン条項・買換特約等の保護措置が取られておらず、売却物件の買取り、購入分の値引きにも応じてくれない。

144

業者売主、業者媒介

Ⓐ業者の媒介で、手持物件を売却し、その代金で居住用の土地に買い換えることとしていたが、その後、売却後に最終代金を支払う契約に変更して、平成七年二月、売主業者から、土地を代金四、一〇〇万円で購入する旨売買契約を締結し、内金一、五〇〇万円を支払った。しかし、予定価格での売却が進まず、売主業者から、損を出して売ってでも、残金を支払うよう求められている。また、媒介業者は、媒介手数料は要らないと言っていたのに、買いの報酬を請求され、支払ってしまった。

♣業者と交渉するよう、指導した。結果不明である。

8 その他

145

業者媒介

Ⓐ平成九年五月、業者の媒介で、中古戸建住宅を代金一、九八〇万円で購入する旨売買契約を締結し、内金二〇〇万円、媒介手数料三〇万円を支払ったが、同一物件の広告が、金額一、七五〇万円が出ていた。調べてみると、この業者には、不審な点が多い。

♣買主に対し、所有権の移転登記申請、所有権の阻害要因の抹消、居住者の退去等を確認後に残金を支払うよう、助言した。その後、業者を呼び出したところ、「売主と地主は売買契約を締結している。また、物件の引渡しは終了した」と述べた。買主と連絡が取れなかったが、登記簿により、買主への所有権移転を確認した。（平成十年三月二日、免許取消）

（注）2、3、4、5、49、66、104、153と同一業者。

146

業者売主

Ⓐ売主業者から、アパートを代金四、六〇〇万

円で購入したが、売主業者に媒介手数料を支払わされた。また、知らないうちに管理会社が交代したが、売主業者が管理していた時の家賃の払込みがなく、登記の移転もなされない。

♣業者は電話して、解決を促した。その後、話し合いを経て、登記・引渡し、従前の家賃の払込みが行われ、媒介手数料も返還された。

147

業者売主

♣売主業者より中古戸建住宅を購入したが、元地主から、「売っていない。自由に通行する」と言われたので、売主業者に契約解除を申し入れたが、手付金を返さないと言われた。

♣業者は、「地主は納得した。地主との売買契約が遅れたことは、認める」と述べた。文書勧告とした。

148

業者買主

♣業者に土地を売却したが、契約書の交付を受けておらず、受領した六、〇〇〇万円が、当初話し合った金額と異なっている。

♣業者は、「支払い金額は、合意しておらず、当社が売却した金額によるということになっ

ていた。精算の話し合いを行いたい」と述べた。文書勧告とした。

149

業者依頼せず

♣売却（戸建住宅）を依頼していないのに、雑誌の広告に掲載された。媒介業者を処分してほしい。

♣業者は、「債権者と元付業者から話があり、土地の所有者には確認したが、建物の所有者には確認していなかった。当社のミスであるが、共通の知人に中に入ってもらい、和解した」と述べた。文書勧告とした。

150

業者買主

♣土地（田畑）を坪七万円、総額一、六九四万円で購入し、手付金一七〇万円を受領したが、買主業者から、手数料として五〇万円を請求された。根拠を質したところ、媒介手数料計算書を渡された。五〇万円は支払ってもよいが、買主業者から媒介手数料の請求を受けることには納得がないので、納得いく説明をするよう、業者を指導してほしい。

♣業者は、「売買金額を一、六四四万円（五〇万円引き）で合意して、契約したが、その後、買主から、初めの約束どおり坪七万円で、一、六九四万円の契約にしてくれと言われ、値引き分の五〇万円は手数料であると言ってしまった。媒介手数料を取ることができないことは、認識している。説明が不十分であったようなので、納得してもらえよう、再度買主に説明する」と述べた。誤解を招くような行為はやめること、売主が納得するまで、十分説明を行うよう、口頭で指導した。

151

取引依頼なし

♣業者に、知らないうちに土地建物に根抵当権を設定されて、物上保証人にされてしまった。根抵当権設定契約証書の署名・押印は、書類の内容を良く見ないでしたものである。

♣業者は、「了解の上で、設定したもので、関係書類も揃っている」と言明したが、結局、話し合いで解決することになった。結果は不明である。

152

業者代理

♣新築マンションを購入後、ヨーロッパ旅行

が景品になっていたことを知ったが、売主代理業者から、価格から差し引いてあると言われた。

♣業者は、「旅行の代わりに、エアコンとウォシュレットをサービスすることで了解してもらったつもりだったが、言った言わないの話になるので、ヨーロッパ旅行を付けるか、その分の金銭を提供することにしたい。また白紙解約を望むなら、応じたい」と述べた。結局、業者が旅行の費用を提供することで、解決した。

二 媒介契約に関するもの

1 超過報酬請求等

153

業者媒介

♣業者の媒介で、土地（古屋付）を購入して、媒介業者の請負で建物を新築しているが、請負金額も含めた額で、媒介手数料を算定された。

♣業者は、「請負金額に係る手数料は、建築監理料として受け取ること、買主に了解済で

あった」と主張した。（平成十年三月二日、免許取消）

（注）2、3、4、5、49、66、104、145と同一業者。

154

業者媒介

♣中古戸建住宅を購入した際、媒介業者に媒介手数料とは別に、住宅金融公庫抵当権抹消手数料として五万二、五〇〇円を請求され、支払ってしまった。支払う必要のない金銭だったと、あとで気が付き、返してくれるよう頼んだが、返してくれない。

♣業者と再度交渉するよう、指導したところ、買主より、返還された旨、連絡があった。業者に電話し、事情の確認と指導を行ったところ、「新任営業マンの勘違いで請求してしまったもので、今後はこのようなことのないよう、社内徹底する」と弁明した。

155

業者媒介

♣新築戸建住宅を購入意思をもって媒介業者と話を進めてきたが、勤務先で転勤の話が出たので、結局、契約しなかった。しかし、媒介業者から、契約書・重説がファックスされ

てきて、金銭（当初一〇〇万円、その後二〇万円→三〇万円となった）を請求されている。弁護士には依頼したが、業者を指導してほしい。

♣業者は、「本件物件は、奥さんの実家の近くということで、買主が購入を希望してきた。当日、重説をして、契約書に本人のサインをもらったが、印鑑・手付金の手持ちがないというので、その日のうちに自宅に伺ったところ、購入しないと言われた。売主が、買主に、媒介業者がいろいろ動いてくれたんだから、多少はお礼をしたらという話をしてくれたので、請求してしまったが、媒介報酬として請求した訳ではなく、請求はやめる」と述べた。不明朗な金銭を請求しないよう、口頭で指導した。

156

業者売主、業者媒介

♣業者の媒介で、売主業者と土地売買契約（代金二、九八〇万円）と建物請負契約の協定書を結び、手付金一〇万円を支払った。しかし、媒介業者の対応が強引なので、すぐ後悔して、手付放棄で解約したところ、正規の媒介報酬の約七〇%の媒介報酬を請求されたが、納得できない。

♣業者は、「三五%（三五万円）に減額して、解決したい」と述べた。その後、買主に、業者と三五万円で合意した旨、確認した。

2 その他

157

業者売主・媒介

♣新築戸建住宅の購入と自宅の売却等一連の取引を、業者に任せたが、結局、ローンが借りられず、内金一、三〇〇万円を支払っただけで、代金未払いのまま、買い受けた新築住宅に一年半住んできた。業法違反の疑いもあるし、業者に誠意が見られないので、解決を促してほしい。

♣業者は、「少し時間がたてば、ローンが借りられる見込みがあったので、解約せずに入居してもらったが、その後、買主が、事情により、勤務先を退職したので、借入れの見込みがなくなってしまった。本件物件をできるだけ好条件で売却し、損金の一部を当社が負担することを申し出ているが、条件が折り合わない」と述べた。物件処分の話合いを進めるよう、指導したが、その後、業者が破産し、免許は失効した。

(注) 67、122と同一業者

158

業者媒介

♣平成三年、投資目的で、売主業者から、代金三、七八〇万円で中古住宅を購入したが、ローンが払えず、競売の申立てを受けた。ローン会社からは、競売よりも任意売却した方がよいと言われたので、売主業者に売却を依頼し、その際誠意をもって媒介業務を行う旨の念書をもらっているが、動いてくれない。

♣平成十年三月二日、免許取消処分とした。(注) 6、7、8、50は同一業者。

159

業者媒介

♣土地所有者（相続権利者）六名から、売買条件に関して確約書を取り結び、専属専任媒介契約を締結し、行政庁と開発に向けた折衝を行っていたところ、他の業者が、行政庁に文化財の照会文書を出すなど、業務に介入してきた。指導できないか。

♣法律相談をすすめた。その後、訴訟を起こすこととしたとの報告を受けた。

160

業者代行

♣所有地が国の用地買収にかかり、業者が書類の手続きの代行や、引越し先を斡旋してくれたが、国の補償額（四、六三〇万円）をベースに、報酬を請求された。支払うべきものか。

♣業者は、「当初から、依頼者と報酬の約定書を取り交わして、納得を得て手続きを進めてきた」と述べた。県より、本件は、いわば国が買主と決定している取引であり、報酬を業法の限度額まで請求できると言い難く、もう一度依頼者と話し合うよう、指導した。結局、業者が代行料として五十万円を受領すること、合意した。

161

業者媒介

♣境界のことで近隣と問題が生じないように、境界ポイントのある中古戸建住宅の媒介を業者に依頼した。しかし、購入した物件には、境界ポイントがなく、測量図より狭いようだ。業者は、「元付業者の、境界ポイントはあるという言葉を通じて、現地確認を怠ってしまった。境界立会いを実施し、ポイントを入れ

て境界を確定することを、買主に説明する」と述べた。結局、業者が、境界ポイントを入れて、測量の結果も妥当であったので、買主は納得した。

162

業者媒介

⊕専属専任媒介契約で、業者に事務所の売却を依頼したが、業務の処理状況の報告等が不適切であり、また、広告料を請求されたが、特別な依頼などしていない。

♣業者は、「具体的な金額は言っていないが、専属専任媒介契約書を結ぶ際に、口頭で広告料がかかることを説明した」と釈明したが、県より、業法上問題があり、業法に照らして、適切な措置を取るよう、指導した。業者は、「指導に基づき、自主解決をはかる。今後は、事前に了解を得る」と述べた。その後、売主より、業者から広告料を請求しないと言明があった旨、報告を受けた。

163

業者媒介

⊕中古戸建住宅の売却の媒介を業者Aに依頼したところ、業者Bが専任媒介で既に取り扱っており、媒介できないと言われたが、Bと

は媒介契約は結んでいない。Bは抵当権者の銀行から依頼を受けたらしく、銀行に問い合わせたところ、既に買手が付いており、今止めると違約金を取られるなどと言われたが、売却価格は希望よりかなり低い。

♣業者は、「本件は、取引先であるC信金から紹介を受けたD信金（抵当権者）の依頼を受けて、D信金に責任を持つと言われて、媒介したものである。所有者の意思を確認しなかったのはミスで、売主に大変な迷惑をかけた。違約金のこと、D信金に対して言ったことであり、売主に違約金を求めることはない。すでに媒介業務は取り止めたので、売主が媒介を依頼しても、問題ない」と述べた。口頭勧告とした。

164

業者媒介の認定困難

⊕知人A（非業者）とAの知人（業者社長）の紹介で、土地を購入し、登記は済んで権利証はもらったが、領収書をもらっていないので、代金をいくら支払ったか覚えていない。契約書は、コピーしかもらっておらず、契約書の原本と、領収書の交付を求めたい。

♣業者は、「地主に引き合わせただけで、媒介業務はしておらず、契約は、地主と直接行わ

れたものである」と述べ、媒介との認定は困難であった。

165

契約関係なし

⊕本件業者とは、平成九年七月頃物件を探しに店舗に行つて、二〜三件案内を受けたあと接触はないが、そのうちの一件を別の業者の媒介で購入したところ、一二月に本件業者に玄関先で、「媒介手数料をけちりやがつて」とか、「裁判すれば一〇〇万円や二〇〇万円は取れる。金を出せ」などと、大声で怒鳴られた。別の業者が媒介したことが分かったと、帰って行つたが、謝罪くらいはすべきである。

♣苦情の内容を伝えたと、業者は、「媒介契約は結んでいないが、他の業者が媒介したとは知らなかったので、直接取引されたのかと思った。地声が大きいだけで、脅迫などはない」と弁明した。買主に、苦情の主旨を業者に伝えたことを、連絡した。

166

業者媒介

⊕媒介業者に賃貸物件の媒介・管理を依頼していたが、客が付かず、仕方なく物件を売却するよう依頼したが、動いてもらえない。ま

た、賃貸の媒介に際し、契約書をもらっていない。

♣業者は、「平成九年五月に売却の依頼を受け、夏と秋には広告を出して、客付けに努めてきた。駐車場がなく、売りづらい物件である。昔からの付き合いなので、媒介契約書・賃貸契約書は、交付しないでやってきた。他の業者に依頼するということが、物件を引き渡す」と述べた。文書勧告とした。

167

業者媒介

♢業者の媒介で、土地を代金六七五万円で売却する旨売買契約を締結したが、買主がローンを借りられなかったため、白紙解約にしてほしいと言われた。しかし、銀行に確認したところ、ローンが申し込まれた名義は買主ではなく、白紙解約では納得がいかないため、業者に買い取ってもらいたい。

♣結局、物件を業者側が買い取った。口頭勧告とした。

168

業者媒介

♢物件の購入申込みが競合し、価格競争になっているが、媒介業者が、こちらの条件を流

しながら、相手の条件を流さず、不利な立場におかれている。

♣業者は、「他に買手がいるというのは、売主から聞いたことであり、こちらの方は別の業者の扱いである。買主には、説明する」と述べた。

三 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

169

業者媒介

♢娘が、アパートを借り受けるに当たり、平成九年七月、媒介業者に一八万五、〇〇〇円（敷金二万二、〇〇〇円、賃料六万一、〇〇〇円、その他二、〇〇〇円）を支払った。都合で入居を取り止めたが、媒介業者が、迷惑料として、賃料の半月分（三万五〇〇円）を返さないとやっている。契約書は、まだもらっていない。

♣業者に電話して、解決を促した。業者は「契約書は、家主の都合がつかず、家主の印をもらっていないので、まだ交付していないが、

入居者と保証人（父）の捺印はもらってある」と述べたが、結局、預り金を全額返還した。

2 重要事項説明の誤り

170

業者媒介

♢平成七年四月、業者の媒介で、賃貸マンションを、鉄骨鉄筋コンクリート造で、静かな場所であるとの説明を受け、賃借したが、実際は、鉄骨造のアパートで、我慢できないほど騒音がうるさかった。また、契約書を渡されたのは、入居六カ月後であった。アパートからは退去したが、貸主から、賃料不払いで訴訟を起こされている。重説誤りについて、業者の指導を求める。

♣業者は、書面上の不備を認めたため、文書勧告とした。

171

業者媒介

♢二業者の媒介で、戸建住宅を借り受け、平成八年八月入居したが、一ヶ月末に、裁判所からの通知で、競売物件であることを知った。その後、競落し、立退きを命じられている。

♣客付業者は、「重説・契約締結は、元付業者（物件が代表者の所有）が責任をもって行うことになっていたので、物件調査をしなかった」と述べ、重説ミスと契約書の記名押印もれを認めた。県より、借主に誠実に対応するよう指導し、両業者を、文書勧告とした。借主には、退去の際、業者から、便宜が図られたようである。

172

業者媒介

♣入居前（賃貸マンション）に部屋を確認した際、媒介業者から、五〇万円かけて部屋を綺麗にするとの説明を受けていたが、綺麗になっていない。

♣業者は、「四九万円以上かけて、クロスの張替えとハウスクリーニングを行った。備付けのガス台は確かに汚れているが、交換にはかなり費用がかかる。とりあえずガス業者に連絡し、ガス漏れとガス台の部品の点検を実施してもらい、その結果をみて、借主と話し合いたい」と述べた。結局、業者が、ガス台についても対応することになった。

173

業者媒介

♣平成九年一月、業者の媒介で借り受けた店舗が差押えを受け、競売物件であったことが判明した。所有者も別人で、真の所有者に鍵を取り換えられ、物件を使用できなくなった（真の所有者も、一緒に来庁）。

♣業者は、「本件物件（三階建）の一階部分を賃貸に出したいという依頼は、二階の住人から受けたが、行方がわからなくなった」と述べた。六日後、借主に電話したところ、「真の所有者に鍵を元に戻してもらったので、現在使用できているが、いつ競落されるかわからないので、業者に対応してもらいたい」と述べた。業者は、「弁護士には相談しており、しかるべき対応をしたい」と述べた。文書勧告とした。

174

業者媒介

♣平成七年八月、業者の媒介で、戸建住宅を賃借したが、半年後地裁から差押物件であることを知らされ、平成十年三月末には退去せざるを得なくなった。

♣業者は、「物件の登記簿を見ていなかった。通常、手数料なしで別の物件を紹介するところであるが、借主が自ら競落するというので、特段の対応はしなかった」と述べた。文書勧

告とした。

3 賃料等の騙取

175

業者媒介

♣賃貸の媒介を依頼した業者が、家主には、礼金一カ月と説明しながら、借主から礼金二カ月分と仲介手数料を一カ月分を取っている。また、契約書・領収書の署名・捺印も、自分（家主）のものでない。

♣業者は、「通常家主とは、客付業務のほか、管理委託契約を締結し報酬を得ているが、本件家主とは管理委託契約を結ばず、借主から得た金銭の一部をその報酬に充てることで、合意していた。契約書・領収書への記名・捺印は、家主の委任に基づいて、代行した」と述べた。礼金の説明の誤り、報酬額の制限違反等を指摘し、礼金一カ月分を賃借人に返還するよう、指導した。返還が遅れて、督促等を行ったが、結局、四カ月後に返還した。文書勧告とした。

176

業者媒介

Ⓐ購入した時からの関係で、アパートの管理を任せていた媒介業者に、最近支払いの滞りがあったので、調査したところ、業者から送付を受けていた契約書と実際の契約内容（家賃・礼金）が異なっており、業者が差額を着服していたこと等が判明した。説明を求めたが、誠意ある対応がない。

♣業者は、「アパートの管理については、口頭で依頼を受けたが、管理契約はなく、報酬をもらえなかったので、このようなこと（家賃差額・礼金一カ月着服）をしてしまった」と述べた。県より、貸主に事実を説明し、誠意ある対応をとるよう、指導し、結局業者は、差額を返還した。文書勧告とした。

4 退去時の精算

177

業者媒介

Ⓐ退去の際、多額の修繕費用を差し引かれ、敷金（四〇万円）の返還がゼロとなった。また、日割家賃について、三月五日のはずが、十日まで請求されている。重説の交付はなかったと思う。

♣業者は、「家主と借主が対立しているが、解

決に向け努力する。日割家賃は、二本目の鍵が三月十日に返却されたので、十日まで請求した。重説は交付している」と述べた。結局、敷金四〇万円のうち十万円を返還することで、調停が成立した。

178

業者媒介

Ⓐ賃貸アパート退去に際し、敷金からクリーニング費用を差し引かれるのは、納得できない。重説の交付も受けていない。

♣業者を呼び出したが、「借主の意向を家主に伝えたが、契約事項であり、負担してもらいたいとのことだった。重説は交付している（写しの提出あり）」と述べた。借主は、「契約に特約を付けさえすれば、それに従わなければならない」と述べたが、結局、クリーニング代の支払いを了承した。

179

業者媒介

Ⓐ賃貸マンションを退去することになったが、敷金（二カ月）が返還されない。入居直後には、猫がひつ掻ききずを作ったと言われて、さらに二カ月分を支払わされている。

♣媒介業者に電話して、解決を促した結果、原状回復費用を差し引いて、残金が返還された。

5 その他

180

業者媒介

Ⓐ平成八年二月、業者の媒介で、店舗を借り受け、三〇〇万円をかけて内装工事を実施したが、一年も経たない内に、債権者等数社から、「競売物件であり、競落したら、すぐに出ていくように」と言われた。賃貸借契約時にすでに差押えを受けていたのに、業者からの説明がなかった。業者は、廃業したが、取引主任者を取り締まってほしい。

♣取引主任者は、差押物件であったこと、重説への未記入を認めたが、「口頭では説明し、差押物件ということで、保証金なしで契約しており、借主は十分承知している。民事では争っていく」と述べたが、口頭で指導を行った。

181

業者媒介

♣媒介業者から、競売になっていることを知らされずに、戸建住宅を賃借したが、競落されたため、立ち退かなければならなくなった。業者に、転居費用を負担してもらいたい。

♣業者は、説明不足を認め、「話し合って、解決したい」と述べた。結局、業者が転居費用を負担することで、合意した。口頭勧告とした。

182

業者借主

♣平成八年八月、賃貸住宅（戸建）の家賃滞納が七カ月に及び、借主は、平成九年三月三十一日までに退去することになったが、期日が来ても退去してくれない。借主は、業界団体の役員であるので、指導してほしい。

♣業界団体は、「貸主と相談したい。個人的なことであるが、役員であり、道義上の問題もあり、指導したい」と述べたので、貸主に、業界団体と相談するよう、連絡した。結局、借主が退去した。

183

業者媒介

♣業者の媒介で、平成七年一二月に賃貸借契約を結んだ借主に、平成八年五月頃から家賃

の滞納が始まり、平成九年三月退去したが、業者が精算事務に動いてくれない。また、契約書をもらっていない。

♣業者は、「媒介の依頼は受けたが、大家と借主は知合いで、借主は契約前から入居していた。契約書の件は、契約締結時に貸主が印鑑を忘れ、あとで借主に捺印をもらっておくと言って、契約書を持ち出して行ったものであり、調印前のコピーは保管しており、借主からは入居申込書を取っている。精算条件について、三者で話し合う」と述べた。結局、未払金を支払うことで合意した。

184

業者借主

♣平成九年一月一二月に賃貸物件の雨もりの修繕を行い、その間足場組み等で一階店舗の入口が見えにくくなったが、店舗を賃貸している業者が、平成九年六月に更新を行わず、家賃の未払があるのに、営業損失を請求してきた。

♣法律相談をすすめた。

185

業者媒介

♣借主とのマンションの賃貸借契約は終了し

たが、契約に際し、借主について、媒介業者から伝えられなかった情報（借主が外国人で、多数の出入りがあったこと）があったため、本来なら貸さなかった相手なのに、貸してしまい、家賃の不払いと原状回復費用の不払いで、損害を受けた。宅建協会に相談し、対応してもらったが、解決しない。

♣業者は、「借主付業者からの借主の情報は、貸主の管理委託先に渡した。宅建協会の指導もあり、貸主・借主・保証人を集めて調整を行い（打合せ二回、現地立会い一回）、条件をつめたが、貸主が同意しなかった。これ以上は難しい」と述べた。貸主に、必要なら民事訴訟を含め、解決を図るよう、助言した。

186

業者媒介

♣昭和五九年二月から、業者にアパート（二四戸）の賃貸借契約の媒介・管理業務を依頼してきたが、管理業務に不満があったので、平成五年六月で一切の取引を止め、業者が預かっていた敷金・礼金を精算した。しかし、その後、契約書を見て、敷金（三カ月）のうち一カ月又は二カ月分が、戻っていないことが判明した。

♣業者は、「書面は、交付していなかったが、

敷金は三カ月で、書面では、オーナーが、一カ月又は二カ月分を償却することになっており、口頭で、業者の償却がある旨、合意していた。未返還の敷金は、管理契約に基づき、未納家賃等に充当しているので、返還に応じることが難しい」と述べたが、契約書不交付は業法違反であること等を、指摘した。結局二カ月後、未返還の敷金を返却した。文書勧告とした。

187

業者媒介

⊕貸借店舗を更新したが、媒介業者の言葉は暴力的であるし、更新契約の内容を十分説明してくれない。

♣業者は、「業務について、反省したい」と述べた。口頭勧告とした。

188

業者借主

⊕借主（業者）が物件（戸建住宅）を転貸し、転借人から家賃の支払いを受けていながら、貸主への支払いを滞納しており、簡易裁判所で調停中である。

♣業者に電話し、事情聴取したところ、「三日後、調停があるので、結果を報告する」と述べた。

その後、業者より、「調停で、転借人の都合により契約解除の時期を決めること、未払家賃の額は、次回の調停で決定されることになった」との報告を受け、貸主にも連絡した。その後の状況は、不明である。

189

業者媒介

⊕連帯保証人になったアパートの賃貸借契約の借主が別人であることが判明し、更新の際、保証人になることを拒否したが、媒介業者が勝手に契約を更新し、大家から、借主が滞納した家賃の請求を受けている。業者を指導してほしい。

♣業者は、「契約書上の借主は、連帯保証人が保証した借主と、ずっと同居の関係にあり、連帯保証人が知らないはずがない。更新の際、保証人にならないと言われたが、借主がそのまま住み続けたので、自動的に契約を更新した。その後、滞納状況があまりにもひどいので、退去してもらった」と弁明した。保証人に連絡したところ、「大家とは、和解の見込みであるが、業者にも負担を求めたい」と述べたが、業者は、「現状では、負担することは考えていない」と述べたので、保証人に、話合いで解決するか、調停・裁判での解決を検討

するよう、助言した。

190

業者媒介

⊕業者に媒介を依頼していた貸家（戸建住宅）の入居者が決まったが、契約書の交付はないし、借主は、媒介業者に、敷金・礼金・家賃等六七万五、〇〇〇円を支払っているのに、三〇万円しか振り込まれない。連絡しても、もう少し待ってくれと言う。

♣業者に電話して、解決を促したところ、「三七万五、〇〇〇円の支払いを完了した。また、契約書は、借主の都合で遅れているもので、貸主も了解している」と述べた。同日、貸主より、昨日振込みがあったとの連絡を受けた。

191

業者媒介

⊕戸建住宅の賃貸借契約書に署名・押印し、媒介業者から、入居日は二月一日と言われたので、引越を一月二八日に行うことを伝えた。しかし、当日引越したところ、大家にその話が伝わっておらず、結局、住む所がなくなってしまう。その後の業者の対応が悪いので、指導してほしい。

♣業者は、「当社社員が、契約書も作成せずに

行っていたことは事実だったので、会社として、借主に三〇万円を支払ったが、更に、借主が、社員個人と交わした八二万円の損害賠償の確約書に基づき、五二万円を請求してきたので、訴訟（原告は社員）を提起した」と述べた。口頭勧告とした。

192

業者転貸主

⊕転々貸借でアパートに入居していたが、貸主（業者）に勝手に家財を処分されてしまった。調停の申立ても考えているが、業者を指導してもらいたい。

♣業者は、「アパートの一室を借りて知人を居住させていたが、いつのまにかまったく知らない人物が住んでいた。家賃も滞納されており、数日間貼り紙をして、家主立会いの上で入室したところ、室内はゴミだらけになっていた。印鑑・通帳等は保管し、そのほかの物は処分した。話し合いには応じたいが、借主はなかった物まで捨てられたと主張したり、暴力団の名刺などをちらつかせているので、まともな話し合いはできないと思う」と述べた。借主に、業者と交渉するか、調停を申し立てるよう、指導した。

193

業者媒介

⊕借家退去の際、媒介業者から、不必要な修繕費を要求された。また、賃借している事務所の契約更新の際に、媒介業者から、使用申込書を書くことを求められ、その中に、「媒介手数料として、一カ月分を支払うことを承諾する」との文言が入っている。宅建協会に申し入れたところ、退去時の修繕費は不要となったが、更新時の使用申込書は撤回されない。

♣業者は、「更新時の媒介手数料はもらっておらず、使用申込書は貸家管理のために、借家人の状況を知るのに必要なもので、たまたま入居時と同じ用紙を使っているだけである」と述べたが、結局、更新時の申込書の徴求を廃止した。