

兵庫県・福岡県の紛争事例から

(平成九年度分)

◆ 相談内容
◆ 処理内容、解決結果等

兵庫県

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

1

業者媒介

◆平成八年一二月、業者の媒介で、土地売買の協定書を締結したが、業者に対する不信任感から、購入する意欲をなくしたので、申込証拠金一五〇万円の返還を求めた。

◆本件協定書は、その内容から売買契約と認められたが、取引主任者による重説は行われておらず、重説及び書面は交付されていないか

2

業者媒介

◆平成九年一月、業者の媒介で、土地売買の

本号では、兵庫県・福岡県からお送りいただいた、平成九年度の紛争相談票を要約し、掲載致します。両県には、平成九年度から、紛争相談票の作成にご協力いただきました。紛争・相談の内容は、社会経済情勢を反映して、ますます複雑多様化し、対応に苦慮すると思われる事案が増加していますが、両県でも同様の状況になっています。そうした状況の中で、宅地建物取引業の健全な発展と消費者保護の見地から、きめ細かな行政の対応が、一層求められています。両県の紛争事例を、紛争の未然防止、消費者からの紛争相談、業者の指導・監督等にあたり、その参考にさせていただければと存じます。

協定書を締結したが、業者に対する不信感から、購入する意欲をなくしたので、申込証拠金一〇〇万円の返還を求めた。

♣業者と交渉するよう、指導した。本件協定書は、その内容から売買契約と認められたが、取引主任者による重説は行われておらず、重説及び書面は交付されていなかった。業者は、これらの事実を認め、「売主が、土地の一括売買を希望していたので、買主には、契約締結は全区画が売れた時と説明して、申込金を受領したが、他の区画の売却が進まなかった」と述べ、結局、買主に一〇〇万円を返還した。聴聞は、本件を含めた五件を対象に実施したが、さらにほかにも事件を起こしていたので、平成九年十一月一日、同年十一月二日、平成十年二月一日まで業務停止三カ月とした。

3

業者売主

♣平成九年九月、新聞折込み広告に出ていた近所の中古店舗兼住宅（代金九、五〇〇万円）を業者の案内で見分したところ、数日後、売主業者らの訪問を受け、その後交渉を重ねて、一月一三日預り金一〇〇万円を支払い、翌日、店舗内の設備がなくなっていることに気が

が付いたが、二二日預り金四〇〇万円を支払った。二九日、設備の分の値引きをするか、値引きできないなら契約を止めたいと申し入れたところ、一月一日、職場と自宅に脅迫電話を受け、四日に行った話合いでは、「物件が他に売却できるまで、預り金の五〇〇万円は返さない」と言われた。

4

業者売主

♣平成九年九月、広告に四、四三〇万円出していた新築戸建住宅を買い受けることとし、売主業者に、申込金二〇万円を支払った。しかし、一カ月後気が変わり、キャンセルを申し入れたところ、「物件の販売活動を一カ月間止められたので、二〇万円は返還できない。領収書は、名目を広告協力金として送付しておく」と言われた。

♣業者を呼び出したところ、「物件の販売活動を一カ月間止められたので、買主の承諾を得て、申込金二〇万円を受領するつもりだったが、県の指導に従う」と釈明し、同日二〇万円を返還した。口頭勧告とした。

2 重要事項説明の誤り

(1) 建築（再建築）不可物件

5

業者媒介

♣平成八年四月、業者の媒介で、住宅建設目的で、土地を代金二、三〇〇万円で購入したが、隣人が私道の使用を認めないので、重機が入られず、住宅の建築ができない。また、三階建を計画していたが、市に問い合わせたところ、現状の水道管では口径が小さく、敷設し直さなければ、供給は難しいと言われた。商業地、防火地域の説明も、不十分だった。住宅の建築が不可能なので、転売を考えているが、業者に、これらの問題を解決させてほしい。（二業者の共同媒介であったが、重説した業者の方は、廃業した。）

♣業者と交渉するよう、指導した。業者は、「重説に記載し、資料を交付して、商業地・防火地域の説明をしたし、水道管の口径等についても説明した。三階建を建築することは、買主から聞いていなかった。媒介業者として仲裁すべく、隣人とも話し合ってみたが、うまくいかなかった。買主の土地の管理が悪くて、トラブルになったものと思われるが（説

明書提出)、今後も、解決に向けて努力する」と述べたが、結局、買主の理解を得るに至らず、訴訟となっている。

(2) 上下水道・電気・ガス等

6

業者売主、業者媒介

平成八年二月に業者の媒介で売主業者から購入した土地(代金五、一三七万五、〇〇〇円)に、引込み管がなかった。重説には、「公共下水道有り」と記載されている。

●売主業者が、引込み管を新設した。

(3) 擁壁・地盤等

7

業者売主

平成八年二月に売主業者から購入した戸建住宅(代金四、三八〇万円)の一階和室部分にかびが発生しているが、土止めの擁壁が原因である。その設置については、重説・契約時に説明を受けておらず、不要な擁壁なので、撤去してもらいたい。

●業者は、「施工中に、土止めの擁壁が必要ながことが分かったので、買主に、図面を提示し

て、十分説明(口頭)した」と弁明したが、結局、かびが発生しないよう、補修工事を実施した。なお、業者は、建物表示登記が終了した段階で、売買代金の5%を超える金銭を、保全措置を取らずに受領していたので、県より、建物保存登記、土地所有権移転登記が未了であり、保全措置が必要である旨指摘した。

(4) 重要な事実の不告知

8

業者売主

平成八年に売主業者から新築マンション(代金二、六六八万円)で購入したが、平成九年四月引渡し前の竣工検査に立ち会った際、西側の窓が受水槽(窓との間隔は四五cm)で塞がれていた。約二mのスペースがあり、受水槽の移動は可能なので、業者と交渉したが、対応してくれない。

●業者は、「窓に防犯用の面格子を設置することで、合意していた」と弁明したが、説明が不十分であったことを認め、結局、白紙解約とし、売買代金二、六六八万円と諸費用八四万円を返還することで、合意した。口頭勧告とした。

9

業者売主

平成八年七月、売主業者から、新築マンションを代金二、八〇二万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金二五二万円を支払った。先日、内覧会に行ったところ、ベランダから一・五mのところ(敷地内)に、電柱が設置されていたが、そのような説明は受けていなかった。眺望が悪くなるとクレームをつけたところ、電力会社と相談するとのことであった。しかし、それっきり回答がない。

●業者と交渉するよう、指導し、業者に対しては、早急に対応するよう、指導した。その後、買主より、「電柱の移設が決まった」との連絡を受けた。

10

業者売主

平成八年九月、売主業者から、代金三、三六〇万円で新築マンションを買い受ける旨売買契約を締結し、手付金一六〇万円を支払ったが、駐車場が確保できなかった。本件物件は、震災による建替えマンションで、駐車場等の優先権は先住者にあつたが、その旨の重説を受けていなかった。白紙解除したい。

♣業者と交渉するよう、指導した。四日後、買主より、「白紙解除になった」との連絡を受けた。

11

業者媒介

♣平成九年一月に業者の媒介で購入した中古マンション（代金一、九八〇万円は完済）の管理会社から、修繕工事費用として一三万八、五〇〇円の請求を受けた。重説に記載されておらず、説明も受けていなかったため、業者に事情の説明を求めたが、取り合ってくれない。

♣業者と交渉するよう、指導した。数日後、買主より、「指示どおり、九月一七日内容証明を出状したところ、一二日に一三万八、五〇〇円が振り込まれた」との連絡を受けた。

12

業者代理

♣平成八年十二月、売主代理業者から、新築マンションを買い受ける旨売買契約を締結し、手付金二一〇万円を支払った。重説では、公衆浴場が隣接していることや、その煙や臭気のことの説明を受けていたが、浴場の煙突が、玄関の間近（一m前後）に立っているこ

とは説明を受けていなかった（契約当時、物件はテントで覆われていた）。業者は、話合いに応じず、電話しても切られてしまう。

♣業者は、「付近の建物の状況は、現地案内会等で説明したし、買主の部屋のすぐ前に煙突があるわけではなく、また、買主は、自宅が近いので、工事中に煙突の確認はできたと思う」（平成九年六月一七日）と弁明した。その後、業者から、「煙突は直径四〇cmで、隣の部屋の正面に位置し、買主の部屋から四m離れている」（二〇日）、「現地で、買主に、①通路にガラスのスクリーンを設置する案、②公衆浴場に燃料を軽油化してもらう案等の煙対策を説明したが、納得が得られなかったため、手付解除をと考えている」（二四日）、買主からは、「煙対策が十分なら、契約を続行してもよい」（二七日）との連絡を受けたので、県より、業者に、契約続行か解除か、買主と話合うよう、指導した（七月二日）。結局、手付半額（二〇五万円）放棄で、契約解除となった。

(5) その他

13

業者売主

♣平成八年七月、売主業者から、新築マンシ

ョンを代金三、一二〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、内金二六〇万円を支払ったが、パイプ・スペースの位置が重説時に交付されていた図面と異なっていたため、購入した収納簞笥が入らないので、白紙解約したい。♣業者と交渉するよう、指導した。結果は不明である。

14

業者媒介

♣平成九年七月、業者の媒介で、中古戸建住宅を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が、当初の担当者の説明よりローンの金利が不利になっているので、白紙解約したい。

♣買主は、「自分で交渉してみるので、業者が、ローン解約に応じなければ、指導してほしい」と言明した。その後、連絡なく、解決したものとされる。

15

業者媒介

♣平成六年十二月、業者の媒介で、戸建共同住宅（八戸）の内の一戸を、代金四、七〇〇万円で購入した。広告と重説には「カーポート有り」となっていたが、本件物件（一番奥）

だけカーポートがなく、前面道路（共有）の一画を駐車スペースとして利用していたところ、隣人から、「そこには、駐車できない」と苦情を言われた。

♣本件は、売主の弁護士から相談を受けたもので、買主は、既に物件を転売して、売却差損と諸費用の損害賠償について、調停を申し立てていた。一応、業者から事情を聴取したところ、「当時の担当者がもういないので、売主（管理組合の元理事長）とのやりとりは不明だが、確かに広告と重説にはカーポート有りとなっている。共有部分に置くからには、書面しておくべきであった」と述べたが、駐車場の確保、管理組合との交渉等、契約成立に向けて、対応していたものと思われた。

16

業者売主

♣平成七年八月に売主業者から新築マンション（代金四、三六四万円）を購入したが、専用駐車場からの共用施設（配電盤）の撤去と（説明なし）、広告どおりの外壁に手直しすることを要求する。また、窓の仕様が、モデルルームと異なっていた（これについては手直し工事済）。

♣業者と交渉するよう、指導した。業者は、

「重説と広告の表現が不適切であったことについて、処分を受けるのはやむを得ないが、買主の要求には、応じられない」と述べた。現地調査等を行い、文書勧告とした。

17

業者売主

♣平成八年九月、売主業者から、新築マンションを代金四、〇三二万円で買い受ける旨売買契約を締結し、内金一五〇万円を支払った。犬の飼えるマンションであることが購入の条件で、業者の担当者Aには何度も確認し、大丈夫だと言われていたが、念のため書面（Aの個人名）も書いてもらった。しかし、その後Aが退職したため、不安なので、売主業者に確認したところ、「努力はするが、A個人がやったことで、会社は関係ない」と言われた。管理規約には、犬は飼えないことが明記されている。

♣相談日の翌日、業者に電話し、解決を促したところ、その翌日、買主より、「昨日、協会に相談し、業者に電話してもらった結果、業者が白紙解約に応じた」との連絡を受けた。

3 契約解除

(1) 手付解除

18

業者媒介

♣平成九年四月、業者の媒介で、新築戸建住宅を代金三、〇八〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金五〇万円（契約書に記載）を支払ったが、都合で解約を求めたところ、解約手付金三〇〇万円（重説に記載）を要求された。

♣業者を呼んで、事情聴取し、結局、五〇万円放棄で契約解除となった。口頭勧告とした。

19

業者代理

♣平成八年一二月、売主代理業者から、新築マンションを代金三、七九二万五、〇〇〇円で買い受ける旨売買契約を締結し、内金三七〇万円を支払った。メニュータイプで依頼していたが、内覧会の際、メニュー変更がなされていたにもかかわらず、手付解除を申し入れたところ、「今から、変更工事を行う」と言いつて、手付解除に応じてくれない。しかし、変更工事をすれば、もう新築とは言えないのではないか。

♣業者は、「丁重にお詫びして、引渡し前に変更工事を実施した。新築と変わりはなく、買

主の注文に応じ、メニューの変更を行ったことで、履行の着手にあたると考えて、違約金を請求している。手付金保全措置の遅れについては、反省しており、今後、気を付けたい」と弁明した。県より、メニュー工事を以て、必ずしも履行の着手とは言えないと指摘したが、結局、業者は、受領済の三七〇万円から手付金一一〇万円と違約金七五万円を差し引いて、一八五万円を返金し、買主も、これを受領した。手付金保全の遅延（四日間）について、口頭注意した。

20

業者媒介

平成七年九月、業者の媒介で、新築マンションを代金四、五七〇万円で購入する旨売買契約を締結し、内金四五七万円（手付金一一〇万円、中間金三四七万円）を支払った。しかし、銀行ローンが不成立となったので、白紙解除を申し入れたところ、ローン条項がないという理由で断られ、やむなく手付放棄による契約解除を申し入れたが、今度は、違約金の請求を受けた。

法律相談を受けて、業者と交渉するよう、指導した。業者を呼んで、事情聴取したところ、「違約金の請求は、解釈を誤っていたので、

取り下げ、手付解除とすることで、早期解決を図りたい。契約書・重説の文言は、指導に沿って改善する」と弁明した。その後、業者より、「買主より三〇万円の減額要求を受け、結局、手付金一一〇万円のうち八〇万円の放棄で、契約解除とすることで、合意した」との連絡を受けた。

21

(2) ローン条項

業者代理

平成八年二月、売主代理業者から、新築マンションを三、三三五万七、九〇〇円で買収する旨売買契約を締結し、内金三三五万七、九〇〇円（手付金一七五万七、九〇〇円、中間金一六〇万円）を支払った。同年二月初めにローンを申し込んだが、同月末、体調が悪くなったことと不景気のため、仕事をやめた。平成九年四月、業者に確認したところ、ローンは不成立ということだったので、契約解除を申し入れたが、手付金は返せないと言われた。

話合いの結果、買主が三〇万円を支払い、業者は手付金と中間金を返還して、契約解除とすることで合意した。

22

業者売主

契約時収入がなかったが、売主業者の営業担当者から、「源泉徴収票等の書類さえ作ってもらえば、ローンは付けられるので」と言われて、これに従い、平成八年九月新築マンションを代金三、四二二万円で買収す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、やはりそのような書類は作るべきではないと考え直して、ローン解約を申し入れたところ、手付放棄の書面に押印させられたが、手付金は返してほしい。

業者は、「所得はあると聞いていた。知人から紹介を受けた買主で、ローン申込関係書類の提出を求めても、なかなか応じてくれなかった」と弁明したが、記名押印した取引主任者が重説をしていないこと、重説・契約書に記載のない業者の営業担当者が取引にかかわっていたことを認めた。三日後、改善報告書の提出を受けたが、その後、業者が廃業した。

23

業者媒介

平成九年二月二日、業者の媒介で、新築戸建住宅を代金三、四八〇万円で買収する

旨売買契約を締結し、手付金三四〇万円を支払った。しかし、媒介業者のあっせんローンが不成立となったので、ローン解約を求めたところ、売主の都合で手付金の返還が、三月二六日になると言われたが、本当に返してもらえるのだろうか。

♣業者から、事情聴取し、業者は、買主に三四〇万円を返金した。

24

業者媒介

♣平成八年一月、業者の媒介で、中古戸建住宅を代金八九〇万円で購入する旨売買契約を締結し、手付金八九万円を支払った。しかし、ローンが不成立となり、ローン解約を申し入れたが、売主に拒否されたので、裁判を提起したところ、真摯にローンを受けるための努力をしていないとして、敗訴した。ローンの手続を任せていた業者の責任を問いたい。

♣業者を呼んで、事情聴取した。結局、業者が媒介手数料を放棄し、買主に手付金の四分の三に相当する六六万七、五〇〇円を支払って、和解した。

(3)その他

25

業者売主

♣平成九年一月、売主業者から、土地を代金二、六〇〇万円で購入する旨の売買契約と建物請負契約(代金一、〇八〇万円)を締結し、手付金(土地二六〇万円、建物請負一〇八万円)と媒介手数料(八六万五、二〇〇円)を支払った。しかし、期限までに自己所有地の売却ができず、買換条項に基づき、白紙解除を申し入れたが、四五五万円が返還されない。

♣業者を呼んで、事情聴取したところ、①他人の土地を取得の見込みもないのに、自ら売主として売買契約を締結した、②取引主任者が重説しなかった、③売主であるにもかかわらず、媒介手数料を受領した、④重説では土地付建物売買としながら、土地売買契約と建物請負契約を締結した等の事実を認め、「担当者」の判断で行った部分が多く、代表者として知らなかったことであるが、責任を取って、全額返金したい」と述べた。聴聞は、本件を含めた五件を対象に実施したが、さらにほかにも事件を起こしていたので、平成九年一月一日、同年一月一二日、平成十年二月一日まで業務停止三カ月とした。

(注) 1、2、26は同一業者。

26

業者媒介

♣平成九年五月、業者の媒介で、土地を代金一、〇八〇万円で購入する旨の売買契約と建物請負契約(代金一、九五〇万円)を締結し、手付金二〇〇万円(土地・建物各一〇〇万円)と請負契約の内金四〇〇万円を支払った。しかし、業者に対する不信任から、白紙解除を求めたところ、支払済金銭の返還に応じない。

♣業者は、①本件媒介にあたり、他人の土地を、全く関係のない者を売主として契約に至らしめた、②取引主任者が重説していない等の事実を認め、「知人の紹介だけで、十分な確認を行わないで先走ってしまった。契約は白紙解除として、受領済金銭を全額返還したい」と述べ、結局、八月二一日までに六〇〇万円を返還した。聴聞は、本件を含めた五件を対象に実施したが、さらにほかにも事件を起こしていたので、平成九年一月一日、同年一月一二日、平成十年二月一日まで業務停止三カ月とした。

27

業者売主

Ⓐ平成九年四月一七日、売主業者から、新築マンションを代金二、七〇〇万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が、住宅金融公庫の金利の説明が間違っていたので(三・六%を三・一%と説明)、白紙解約したい。

♣業者と交渉するよう、指導した。重説には、金銭の貸借のあつせんについて、別添パンフレット参照となっており、パンフレットには、利用できる金融機関等の説明があつたが、個別のローンの内容の説明が不足していた。また、業者は、四月一三日に手付金の一部として十万円を受領し、売買契約締結時(一七日)に、手付金として九〇万円を受領していた。業者は、「金利については、買主に十分説明した。十万円は申込金で、表現が誤っていたので、今後改善する。また、重説の金銭の貸借のあつせんについては、指摘のとおりなので、改善する」と弁明し、その後、改善の意思を表明した書面の提出を受けた。

28

業者代理

Ⓐ平成九年九月、売主代理業者から、新築マンションを代金二、八四〇万円で購入する旨売買契約を締結し、手付金一七〇万円を支

払った。公庫融資を受けるには、所得が足りなかったところ、業者から、責任を持ってローンが付くようにするので、源泉徴収票を偽造するようすめられ、これに従ったが、結局、ローンは不成立で、購入することはできなかった。業者は、責任をとって、手付を倍返ししてほしい。

♣重説・契約書の日付は九月二五日となっていたが、業者は九月二三日に手付金一七〇万円を受領していた。業者から、事情聴取したところ、「源泉徴収票の偽造は、買主から出たことである。しかし、ローンの不成立は事実なので、白紙解約の方向で話し合う。また、重説と契約締結の二日前に手付金を受領したのは、担当者が深く考えずに行ったことであり、県の指摘どおりなので、社員教育等により、改善する」と述べ、結局、白紙解約で決着した。口頭勧告とした。

29

業者買主、業者媒介

Ⓐ平成九年三月、業者の媒介で、買主業者に、土地を三筆に分筆して、代金六、三七〇万円で売り渡す旨売買契約を締結し、手付金三〇〇万円を受領した。分筆登記手続は媒介業者に一任していたが、その内の一筆の引渡しが

十日間遅延し、買主業者から、白紙解除(手付金の全額返還)を求められた。代金は、銀行の借入金返済に充てる予定にしていたので、契約の履行を望むが、解除になるとしても、三〇〇万円は返したくない。

♣買主業者・媒介業者と交渉するよう、指導した。媒介業者は、「売主から提示を受けた分筆案に基づき、分筆手続を行ったが、官民境界の査定等で、何度も登記官や市の担当者と協議を行わなければならなかったため、予想外に手続が遅延してしまつた」と弁明した。結局、売主が買主業者に二〇〇万円を返還することで、合意した。

30

業者媒介

Ⓐ平成九年一月、業者の媒介で、新築戸建住宅の売買契約(代金二、九八〇万円)を締結し、手付金一〇〇万円を支払ったが、希望していた額の銀行ローンを受けることができなかった。担当者のすすめにより、罹災者ローンを申し込むことになった。しかし、罹災者でない者が、罹災者ローンを利用できるとは思えず、不安になり、銀行に確認したところ、業者が罹災証明を偽造していたことが判明した。白紙解約したい。

♣業者と交渉するよう、指導した。同日、営業部長と担当者が、事情説明に来庁し、四日後同部長より、白紙解約とした旨の報告を受けた。翌日、代表者を呼んで事情聴取したところ、「本件は、罹災証明を偽造した不正行為で、代表者として、社員の監督不行届であり、教育不足であったと深く反省している。今後、二度とこのような不祥事がないよう、社員教育を徹底していく」と釈明したので、文書勧告とした。

31

業者売主、業者媒介

♣業者の媒介で、売主業者から、新築マンションを代金二、七二二万円で買い受けることとし、平成九年七月二七日に申込証拠金十万円を支払い、手付金は一三〇万円であるとの説明を受けたが、一三〇万円が手当てでできなかったため、八月一日に四〇万円を支払って、売買契約を締結した。その後、部屋が狭く感じられたので、契約の解除を申し入れたところ、「違約金として、三〇〇万円を支払え」と言われた。十万円+四〇万円+五〇万円は頭金であるとの説明を受けていたが、領収書には手付金となっている。

♣売主業者と媒介業者を呼び出したところ、

「買主の都合で、手付金を五〇万円とする」とで、合意した。現地案内を二度行うなどして、十分説明もしている。違約金の請求はしていないし、脅迫もしていない。指摘を受けた解約条項『契約締結後一カ月をもって履行の着手とする』は、今後は、削除する」と釈明した。結局、手付解除（五〇万円）となった。売主業者と媒介業者を、口頭勧告した。

32

業者売主

♣平成八年六月、売主業者から、新築マンションを代金二、六二〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金六〇万円を支払ったが、平成九年二月の引渡し予定が、七月になり、さらに十月末に延期になるらしいので、契約解除（手付倍返し）を求めたところ、これに応じない。

♣業者は、「擁壁の施工方法をめぐる施工業者とその下請会社間のトラブルが、遅延の理由である。手付解除（倍返し）の方向で交渉中であり、誠意をもって早期解決を図る」と述べた。結局、手付倍返しと違約金を支払って、契約を解除した。

33

業者売主、業者媒介

♣平成八年五月、業者の媒介で、売主業者から、新築マンションを代金二、八六〇万円を買い受ける旨売買契約を締結し、手付金一四三万円を支払ったが、離婚することになり、いったん契約解除を申し入れたが、近くに小学校があつて、子供の通学に便利だったので、購入することにしたところ、結局、小学校が統廃合でなくなつてしまった。引渡しは、工事の関係で遅延している。

♣媒介業者は、「小学校については、平成八年五月の調査で、広告のとおりになっていた。工事の遅延については、変更契約書を交わしている」等と述べた。結局、一四三万円のうち、二〇万円を返金して、契約解除となった。

4 履行遅延

(1) 工事遅延

34

業者売主

♣平成七年十一月二六日、売主業者と戸建住宅の売買契約を締結した際（代金四、六〇八万円は平成八年四月までに完済）、敷地内に

二〇mmの水道配管を敷設する追加工事を行うことで合意していたが、実際は一三mmの配管しか行われていなかったため、二〇mmの配管に敷設換えるよう求めているが、実行されないもので、指導してほしい。また、本件物件は、契約上は建売だが、実際はオーダーの建物で、平成七年九月に設計が完了して、同年九月一三日に仮契約を行って、手付金二〇〇万円を支払い、さらに十月二三日に手付金二四〇万円を支払っている（建築確認は一月一五日）。

♣業者と交渉するよう、指導した。業者は、手付分割と契約締結時期違反を認め、「不明朗なやり方であったので、改善したい。水道管のことは、以前から話し合いを行っており、県に申立てられるのは、意外であった。買主の要求どおり、改善したい」と釈明した。口頭勧告とした。

(2)登記・引渡し遅延

35

業者売主

♣平成八年七月、売主業者から、新築マンションを代金二、六九六万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金三〇九万六、〇〇〇

円を支払った。引渡日は平成十年一月三〇日であったが、平成九年五月に平成十年三月二八日となる旨の通知を受けた。地中の油が遅延の理由になっていたが、当初の調査で分かっていたことだと思われる。契約書には、損害賠償請求ができない旨明記されているが、現在借りている住宅の二カ月分の家賃等を請求したい。（契約書九条には、「天候異変、経済情勢の急変、行政指導その他やむを得ない事由により、竣工が遅延する場合には、損害賠償の請求及び異議の申立てをしない」とある。）

♣業者を呼び出し、事情聴取したところ、「土地の所有者（油会社）には、地下に油を放置していないことを確認していた。また、平成八年三月に五カ所のボーリング調査を実施し（建物敷地四方所、駐車場敷地一カ所）、土壌に油が染み込んでいることは把握していた。しかし、着工後、油が堆積していることが判明し、除去作業のため、引渡日を変更せざるを得ない状況となった。工事の遅延は、社会通念上ある程度理解されていることであり、契約書九条の『その他やむを得ない事情』に該当すると思う」と釈明した。二カ月後、買主より、「業者から、設備等で補償を受けた」との連絡を受けた。

5 瑕疵補修等

(1) 建物・設備等

36

業者売主

♣平成七年九月に売主業者から買い受けた新築マンション（代金二、三三〇万円）の引渡し（平成八年一月）の際、天井に水漏れを発見し、売主業者が補修工事を実施したが、工事完了後、再び水漏れを発見した。売主業者は前面に立たず、施工業者任せにしているが、水漏れが何度もあるようなことでは、今後に不安があるし、ことは単なる補修の問題ではなく、損害賠償や物件の買戻しにも発展する問題だと思われるので、きちんと対応するよう、指導してほしい。

♣売主業者は、「二度にわたって水漏れが発見されたことに、責任を感じている。補修すべき箇所は、すべて補修を行う。今後は、買主から、十分に事情を聞いて、当社の方で対応する」と弁明したので、解決するよう、指導した。二カ月後、合意書の提出を受けた。

37

業者売主、業者媒介

♣平成八年五月、業者の媒介で、新築戸建住宅の紹介を受け、すぐ工事に入るからと言われて、平成八年七月、売主業者から、戸建住宅を代金三、九八〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。引渡しは十月の予定であったが、着工が遅れて（九月）、結局平成九年二月に引渡しを受けた。その後、不具合が多数発生し、何度も修理を依頼したが、対応してくれないので、念書を書いてもらった。しかし、これも期日を守ってくれない。誠意ある対応を求める。

♣業者を呼んで、事情聴取した。二週間後、修理を完了した。

38

業者売主

♣平成八年三月に売主業者から新築マンション（代金二、八二〇万円）を購入したが、内覧会の時に修理を依頼しておいた不具合の補修がなされていない。

♣業者と交渉するよう、指導した。業者は、三月九日に五〇万円を受領して（領収書に手付と表示）、売買契約締結時（三月一二日）に手付金一五〇万円を受領していた（総戸数は三六戸で、うち八件で五〇万円を受領）。業者を呼び出したところ、「手直し工事について

は、可能な限り対応する。五〇万円については、手付と表示しているが、申込金的なもので、契約の申込みが撤回された場合は、理由の如何にかかわらず返還する性格のものである。今後は、改善し、申込金については、戸建十万円、マンション二〇万円に統一する」と釈明した。口頭勧告とした。

39

業者売主

♣平成八年五月に売主業者から新築マンション（代金三、二六〇万円）を購入したが、手直しするように依頼しておいた工事が、完全にはなされていない。代金は、平成九年二月に完済したが、入居したのでは完全な工事がなされないと考えて、鍵の引渡しを、拒否した（売主業者は、六月買主あて鍵と権利証を郵送した）。

♣業者と交渉するよう、指導した。業者は、「かなり無理な要求なので、閉口している。鍵と権利証を郵送したのは、やむを得ず取った措置であり、理解してほしい」と弁明した。口頭勧告とした。

40

業者媒介

♣平成八年十一月、業者の媒介で、新築戸建住宅を代金三、八五〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、平成九年三月代金を完済したが、キッチンの流し台の位置が契約時の図面と異なっているので、指導してほしい。

♣売主には宅建免許がなかったので、媒介業者には、無免許補助となる可能性があることを指摘した。業者は、「一戸だけの建売なら、業にならないと判断していた。白紙解約とすることも含めて、検討する」と述べた。口頭勧告とした。

41

業者売主

♣平成七年三月に売主業者から購入した新築戸建住宅（代金二、九三〇万円）が、築二年なのに雨漏りがひどい。また、水はけも悪いし、排水管が他人の土地を通っていることも説明を受けていなかった（隣人から文句を言われて判明した）。補修等を業者に依頼しているが、対応してくれない。

♣業者と交渉するよう、指導した。その後、買主から連絡がないので、県より連絡したところ、「雨漏りは、業者が補修工事を行った。排水管については、業者が窓口となり、隣人の了解を得ることができた」とのことであった。

42

業者媒介

Ⓐ平成八年一月に業者の媒介で中古戸建住宅（代金二、八〇〇万円）を購入したが、調べたところ、屋根裏が雨漏りしそうなくらいに壊れていた。引渡し時（平成八年二月）と入居後に、業者に天井のシミについて質したが、雨漏りは大丈夫と言われていた。

♣業者は、「質問は受けたが、シミは古いものであったので、屋根裏は見ずに、大丈夫だと答えた。買主からは、平成八年四月に内容証明で修繕工事の通知を受けたが、その中にも雨漏りのことは記載されていないし（費用支払済）、その際に、今後はその他の瑕疵について問題にしない旨の念書を受けていたので、解決したものと考えていた」と述べた。調停となったが、不調に終わり、本訴で、売主が、買主に一七二万円を支払うことで、和解した。

(2) その他

43

業者媒介

Ⓐ平成七年十一月に業者の媒介で購入した土地（古家付で代金五、七三〇万円）に、賃貸マ

ンションを建築することにして、建築業者に測量等を依頼したところ、石垣の補修工事（費用約四〇〇、五〇〇万円）が必要であることが判明した。売主（個人）には、「媒介業者には、工事が必要であることを告げたとし、その分は値引きをした」と言われた。

♣業者は、「石垣を全面的に改修したら、約四〇〇、五〇〇万円かかる」と建築業者に言われている」と売主から聞いていたが、それは完璧にやった場合の話で、石垣を補修しなければ、建築確認が下りないということではないし、そのことは買主も承知していたことであり、いまだに苦情を申し立てるというのは、理解できない」と述べた。結局、媒介業者が、買主に八〇万円を支払うことで、合意した。口頭勧告とした。

6 買換え不調

44

業者媒介

Ⓐ自宅を買い換えることとし、平成九年六月、業者の媒介で、中古戸建住宅を代金四、九〇〇万円で購入する旨売買契約を締結し、内金四九〇万円を支払った。しかし、売り物件が売却できなかったため、結局、四九〇万円

を放棄して契約を解除することで、売主と合意したが、媒介業者の責任を問いたい。

♣業者は、①媒介契約書不交付、②専任媒介契約の指定流通機構未登録、③買換え時において、手持物件の売却が行われない時の措置について、三七条書面に明記していない（昭和五九年一月二〇日建設省通達）等について非を認め、結局、買主に対し、媒介手数料を全額返還し、七二万円余を賠償することで、合意した。

7 その他

45

業者売主・媒介

Ⓐ平成九年六月に売主業者と締結した建売住宅の売買契約（代金六、九八〇万円）を、十月に違約金を支払って、契約を解除した。解除については納得しているが、売主業者が、数々の業法違反を犯していたようなので、調べてほしい。（買主は、売主業者と自宅売却の専属専任媒介契約も締結。）

♣業者を呼び出して、事情聴取したところ、①売却物件の指定流通機構への未登録、②建築確認前に売買契約を締結したこと、③図面の不添付、④手付金の保全措置なし等を認めた。平成十年一月二八日、指示処分とした。

46

業者媒介

平成七年九月、業者の媒介で、中古マンションを代金二、七八〇万円で購入する旨売買契約を締結し、手付金二八〇万円を支払った。決済日までに、売主が、補修工事費（震災関連）を支払っていなかったため、媒介業者に、残金から差し引いて決済するよう求めたが、「売主や管理会社とは話がついているので、大丈夫である」と言われて、差し引かずに決済したところ、売主が失踪し、結局補修費用を肩代わりさせられた。業者の責任であり、処分を求める。

●売主の失踪によって生じた損害で、業者の責任は認定できなかった。業者は、「売主の失踪によって生じた損害であるが、買主に迷惑がかかっているのは事実である」と述べて、媒介報酬を全額返金した。

47

業者媒介

平成八年四月、業者の媒介で、住宅建築目的で土地（公簿売買）を代金三、〇〇〇万円で購入した。間口は、七二〇cmとされていたのに、実測したところ七〇五cmしかなく、隣

人と境界の問題があることがわかった。

●業者は、「買主に明示したとおりの内容で、売主と隣人間で境界の確認は行われており、境界の争いはない」等と述べて、買主の主張を否定したが、結局、改装工事費（約一五〇万円）の半額を負担することで、和解した。

48

業者媒介

平成九年二月に業者の媒介で購入した中古戸建住宅の引渡しの際、玄関のポーチにずれがあることが判明し、売主や媒介業者と協議の結果、修復工事の費用を売主と買主の折半とすることで合意したが（売買代金領収書裏面に明記、捺印あり）、支払う段階になって、拒否された。

●業者に電話して、解決を促した。翌日、買主より、「約束どおり、売主から工事費の半額を受領した」との連絡を受けた。

二 媒介契約に関するもの

49

業者媒介

●媒介業者から電話で勧誘を受けて、平成九

年七月に自宅で土地売却（市街化調整区域）

の専属専任媒介契約を締結し、その際、土地整備のために造成工事が必要だと言われて、工事請負契約（代金六八万円）を締結し、半額の三四万円を前払いした。しかし、内容が十分理解できていなかったため、業者にもう一度説明してくれるよう求めていたところ、音信不通となり、困っている。

●業者と交渉するよう、指導した。県でも、業者と二カ月間音信不通であったが、一月に事情聴取したところ、「身内の入院があったり、自分の入院で連絡できなくなり、売主を不安にさせて申し訳なかったが、買主の意向に沿って、対応したい。客付けができれば、報告書を提出する」と釈明したので、積極的に対応するよう、指導した。また、二日後、事務所を調査し、随時連絡が取れる体制にしておこう、指導した。

50

業者媒介

平成九年二月三日、業者と土地売却（代金八十一万円）の専任媒介契約を締結し、五月二六日同契約を更新した。三カ月後、電話で問い合わせた際、担当者から、「引き続き、努力している」と言われたが、更新契約書が交付

されないで、管轄の支店に問い合わせたところ、「専任媒介契約は、八月二六日で解除になっている」と言われた。業者の責任を追求したい。

♣業者は、「媒介契約書不交付（更新分）について、責任を感じている。事務処理上のミスであり、迷惑をかけたと思っている。売却の努力は、八月二六日以降も行っていた。迷惑料として、五〇万円を支払いたいが、買主の要求が過大で、話し合いは不調に終わっている」と述べた。口頭勧告とした。

51

業者媒介

♣売却を依頼した媒介業者から、過大な広告料の請求を受けた。

♣業者を呼んで、事情聴取し、県より、特別な依頼（書面等での承諾による）を受けていないのに、広告を行い、料金を請求することは、業法に違反する旨指摘し、解決を促したところ、「（持参した裏付け資料を示し）実費を下回る金額を請求したので、問題ないと考えていたが、今後は、改める。本件は、責任をもって解決に努める」と述べた。話し合いの結果、七二万四、八五〇円のうち二五万円は特別依頼に基づく広告料として支払うこと

で、合意した。

三 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

52

業者媒介

♣平成九年十一月、業者の媒介で、中古マンションを借り受けることとし、重説を受けて（取引主任者でない）、預り金五万円を支払った。しかし、翌日気が変わり、契約しない旨申し入れたところ、「預り金はすでに家主に渡っており、手付となった」と言われ、五万円を返してもらえない。

♣業者と交渉するよう、指導した。業者を呼んで、事情聴取したところ、「重説は、取引主任者Aが行っており、借主は、物件の説明をしたBと勘違いしたものだと思う。預り金の返金は、家主を説得した」と釈明し、借主に五万円を返還した。業者は、取引主任者でない者が重説したことは否定し、預り金は返金したので、今回は処分を行わないこととしたが、ライター営業に際し、取引主任者が帰宅したあとは重説を行わないよう、指導した。

53

業者媒介

♣平成九年四月、賃貸マンション（中古）を借り受けることとし、媒介業者から重説を受けて（物件は未見分）、預り金四万一、〇〇〇円を支払ったが、結局、契約を取り止めたところ、預り金の返還を受けることができなかった。後日、別の業者に相談し、物件を見分したところ、広告や説明と全く相違していた。業者に騙されたものであり、預り金を全額返してもらいたい。

♣業者は廃業していたが、元の代表者に連絡して、解決を促したところ、「預り金は、重説の翌日に家主に渡しており、家主と交渉してみる」と述べた。結局、借主は、一万五、〇〇〇円（部屋止め代）を差し引いて、家主から二万六、〇〇〇円を返還を受けることで、納得した。

54

業者媒介

♣平成九年三月、業者の媒介で、賃貸マンションを借り受けることとし、預り金七万円を支払った。アレルギーがあったので、空気のきれいな場所を希望しておいたが、現地を見

分した時は、すでに暗くて、分からないまま申込みをしてしまった。二日後主治医から、やめた方がいいと言われ、撤回を申し入れたが、預り金を返してくれない。

♣業者を呼んで、事情聴取し、結局七万円を返還した。口頭勧告とした。

55

業者媒介

♣平成九年四月二十七日、業者の媒介で、中古の賃貸マンションを借り受けることとし、重説を受けて、預り金二万円を支払った。しかし、二十九日に別の物件を見つけたので、三〇日にキャンセルしたところ、違約金（家賃一カ月分）の請求を受けたが、違約金については説明を受けていないし、重説にも記載されていない。

♣業者に電話して、解決を促したところ、「重説に明記していなくても、当社の仕事に対する損害賠償として、違約金は当然請求できるものと思っていた。請求は取り下げ、預り金も、返金する」と述べた。数日後、借主から、違約金の請求が取り下げられ、一万円の返還を受けたとの連絡を受けた。口頭勧告とした。

56

業者媒介

♣平成九年五月三日、業者の媒介で、中古の賃貸マンションを借り受けることとし、重説を受けて（取引主任者でない）、預り金五万円を支払った。保証金三〇万円については、ローンを利用したいと告げておいたところ、同月六日に「ローンは三一回払いで、金利を含めた総返済額は四八万円になる」との連絡を受けたので、親と相談して、キャンセルを申し入れたが、預り金を返してくれない。

♣業者を呼び出したところ、取引主任者が重説をしなかったことを認め、同日中に五万円を返金した。口頭勧告とした。

2 重要事項説明の誤り

57

業者媒介

♣平成九年九月、業者の媒介で、中古の賃貸マンションに入居したが、インターホンは使用不能であるし、炊事場の水が出ない等不具合が多かったので、修理を要求した。しかし、他物件に移ることで納得して、見分の上、入居したところ、その物件も説明以上にクロスの不具合が多かったので、業者に見に来てくれるよう申し入れたが、来てくれない。また、

重説では、ピアノ使用不可という説明を受けていなかったが、家主から、引越した当日、「ピアノは、使用できない」と言われた。業者の対応が非常に悪く、憤りを感じる。

♣業者に電話したところ、①重説の取引主任者の記名押印もれ、②クロスの不具合やピアノ不可等の説明もれを認め、媒介手数料を返還し、借主の納得のいくように、誠意ある対応を行いたい」と述べた。県より、解決の上、報告書を提出するよう、指導し、翌日、業者より、報告書の提出を受けた。業者は、不手際を認め、媒介手数料を返還し、誠意ある対応を行い、十分反省しているので、今回は、処分等を行わないこととした。

58

業者媒介

♣媒介業者から、新築との説明を受けて（重説には新築との記載はない）、平成十年一月マンションの賃貸借契約を締結し、敷金等五十四万、〇〇〇円を支払った。しかし、実際は中古物件だったので、契約を解除したが、お金が返ってこない。取引主任者から、重説を受けておらず、クリーンサービス代と消火器代も取られている。

♣業者と交渉するよう、指導した。業者は、

「築七年の物件であり、新築であるというような説明はしていない。敷金を全額返金しないのは、家主の判断によるものであるが、媒介業者として、できるだけ多くの金銭が戻ってくるよう、努力したい。クリーンサービスと消火器は任意で斡旋したところ、買主が希望したものである」と述べ、主張は全く食い違っていた。県より、解決に努めるよう、指導した。五日後、業者より、「三者で、話し合いを持つ」との連絡を受けたが、その後、借主より、「話し合いが不調に終わり、裁判になる」との連絡を受けた。県より、業者に対し、「裁判の結果次第では、嚴重な処分もありうる」と通告し、紛争の解決に努めるよう、指導した。

59

業者媒介

⊕業者の媒介で、新築（媒介時未完成）の賃貸マンションを借り受けることにした。しかし、入居したところ、物件には簾笥がついていないし、ベランダに洗濯機を置くスペースがないし、コンセントの位置が異なっている等、業者の説明と違っていた。

❖業者を呼び出して、事情聴取し、解決を促したところ、業者は、「家主から聞いたとおりのことを説明したものであるが、借主に迷惑

をかけたことは事実なので、善処したい」と述べ、結局、白紙解約に応じ、支払済金銭を全額返還した。本件業者は、昨年より苦情が数件連続していたこと、また、平成八年～九年にかけて約十カ月間にわたり、専任取引主任者が法定数を満たしていなかったため、文書勧告とした。

60

業者媒介

⊕平成九年十月、業者の媒介で、新築マンションを借り受ける旨賃貸借契約を締結したが、契約の内容や支払金に不明確な点が多く、また、説明を求めても納得のいく返答が得られず、業者が信じられないので、白紙解除したいと思う。今日、業者と会って話し合うことになっているので、不調に終わったら、対応してほしい。

❖翌日、借主より、「業者から説明を受け、内容が理解できたので、契約を継続することとした。業者の誠意ある対応があったので、申立ては取り下げる」との連絡を受けた。

3 契約解除

61

業者媒介

⊕平成十年二月二三日、業者の媒介で、新築マンションを借り受ける旨賃貸借契約を締結し、手付金三万円を支払い、二六日敷金等七万八、〇〇〇円を支払った。その後（未入居で、鍵の引渡し未了の段階）、解約を申し入れ、担当者に敷金等の返還について質したところ、「当社では分からないので、管理会社に聞いてもらいたい。履行に着手しているから、敷引きを受けてもやむを得ないだろう」と言われたが、入居もしていないのに敷引きを受けるのはおかしいと思う。重説は、破かれた。

❖業者と交渉するよう、指導した。業者を呼んで、事情聴取したところ、「顧客に対する応対等については、日頃から社員教育を徹底してきたところであるが、本件の社員の対応には問題があり、入居していない借主から敷引きを取るのはいかがいと思うので、管理会社と交渉してみる」と述べ、結局、数日後に七万八、〇〇〇円が返還された。業者は、県の指導に基づき、早期に対応したので、今回は処分等を行わないこととしたが、重説を破いた件について、口頭で注意した。

62

業者媒介

⬢平成九年三月、業者の媒介で、中古マンションを借り受ける旨賃貸借契約を締結したが、契約書の印鑑が貸主のものではなく、媒介業者の代表者の個人印になっている。また、防虫代として二万円取られたが、委託した業者に問い合わせたところ、委託を受けていないと言われた。

⬢業者は、「知人である貸主が勝手に契約書に押印したものであり、書面は差し換える」と釈明し、貸主代理と表示したこと、借賃以外に授受される金銭の目的等の未記載等を認め、媒介手数料と防虫代を借主に返還した。以前重説不足によるトラブルがあったので、今回は文書勧告とした。

4 超過報酬請求等

63

業者媒介

⬢業者Aの媒介で、自己所有の事務所の賃貸借契約を締結したが、借主も媒介業者Bに賃料一カ月分の媒介手数料を支払っていたことが判明した。

⬢貸主に媒介手数料を全額返還して、借主から受けた媒介手数料を両者で折半した。口頭勧告とした。

5 その他

64

業者媒介

⬢媒介業者には、静かな環境のマンションを紹介してくれるよう依頼しておいたところ、本件賃貸マンションの紹介を受け、平成七年一二月に入居したが、上階の子供が騒々音がひどい。子供がいることを聞いていれば、入居しなかった。業者の対応はいい加減であり、媒介手数料の全額返還と、業者の処分を求める。

⬢業者は、「騒音の感じ方には個人差があると思うが、これまで、前の入居者や、他の住人から苦情を受けたことはないし、借主からも、当初は、良い部屋を紹介してくれたと、お礼を言われたくらいであり、問題はなかったものと思う。借主が、当方や家主の家にも押し掛けてきて、大声で騒いだりするので、本当に困っている」と述べた。特に業法違反の事実はないと思われたので、その旨借主に説明した。

65

業者媒介

⬢平成九年八月、業者の媒介で、中古マンションを借り受ける旨賃貸借契約を締結し、賃料等四万八、〇〇〇円を支払ったが、入居前に物件を見分したところ、すでに住人がおり、確認の結果、他業者の媒介による二重契約となっていたことが判明した。家主と、引越し費用・トランクルームの代金等の損害について、念書を交わしたが、家主が行方不明になってしまったので、媒介業者に、肩代わりを求めたい。

⬢業者は、「重説前に、空き部屋であることを確認していたので、寝耳に水であったが、家主に質したところ、二重契約したことを認めた。家主から、借主に誠意ある対応をしたいと言われたので、当社としては、双方の話し合いの場を設ける等の対応をしてきたし、今後にも相談には応じたい」と述べた。業者に落度はないようであったので、できる限り借主の相談に応じるよう、指導して、借主には、法律相談をすすめた。

福岡県

一 売買に関するもの

1 重要事項説明の誤り

(1) 重要な事実の不告知

1

業者売主(建物)・媒介(土地)

昭和三十五年六月に購入した中古戸建住宅を売却しようとしたところ、市街化調整区域であったため、思うように売却できない。契約時に重説の交付を受けていなかったため、市街化調整区域であることが分からなかった。業者は、知らないというばかりである。

業者が電話したところ、「話し合いはしているが、時々大声を出されるので、困っている。当時の資料は見当たらないが、今後も、話し合いには応じる」と述べたので、解決を促した。買主にも、業者とよく話し合って、こじれるようなら再度来庁するよう、指導した。その後、買主からの連絡はない。

2

業者売主

平成八年十月、売主業者の訪問販売を受けて、倉庫建築目的で、未線引区域の土地(代金五四九万円)を購入したが、接道しておらず、倉庫が建てられない。業者から、代替地の提示を受けているが、希望に合う物件がない。(契約書と重説書には、「現状有姿分譲、菜園分譲、生活するための設備及び施設はない」と記載されている。)

業者と交渉するよう、指導した。業者に電話したところ、「倉庫が建てられると言ったことはなく、菜園分譲等と記せば分かってもらえると考えた」と弁明したが、果より、建築の可否を明示していないことを指摘し、買主と、話し合いを尽くすよう、指導した。翌日、買主より、「業者の媒介で、物件を売却することになった」との連絡を受けた。口頭勧告とした。

(2) その他

3

業者売主、業者媒介

息子が、業者の媒介で、売主業者から、公

4

業者売主

2 契約解除

簿売買で投資目的の中古アパートを購入したが、実測したところ、約三坪不足していた。業者に申し入れたが、対応が横柄で誠意がない。息子は、騙されたのではないかと。相談者は、買主の父親で、関係書類を持参していなかったため、書類や事実関係を十分確認した上で、交渉するよう、指導した。その後、連絡なく、結果不明である。

平成九年九月、売主業者が自宅に押し付けてきて、深夜に及ぶ六時間の説明を受けて契約締結を迫られたとの意識はないという。結局、中古マンションを代金一、二一〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金十万円を支払って、契約の場所について自宅を希望した旨の書面に記名押印した(自宅での契約締結は望んでいなかった)。その後、業者にクーリング・オフによる契約解除を求めたが、応じない。業法違反を問うつもりはなく、あくまで穏便に解約したい。

業者と交渉し、結果を報告するよう、指導したが、買主からの連絡が途絶え、連絡先も

不通となった。

5

業者媒介

●業者の媒介で、中古マンションの売買契約（代金二、〇〇〇万円）を締結したあとで、隣室で自殺があったことを知った。業者の担当者には、「忘れていた」と言われたが、写真週刊誌や新聞に掲載された事件であり、白紙解除を申し入れたところ、「手付解除になるから、手付金の一〇〇万円は自分が肩代わりするから、会社には黙っておいてくれ」と言われた。

●業者と交渉するよう、指導した。業者に電話したところ、「事実関係を把握していなかった。買主とよく話し合ってみる」と述べたので、解決を促した。口頭勧告とした。

3 瑕疵補修等

6

業者売主

●平成九年二月、売主業者から、新築戸建住宅を代金二、五八〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、同年五月代金を完済した。しかし、宅地の法面の土止め工事が手抜き工事

で、七月の長雨で土砂が道路に流失して、倉庫が傾いてしまったので、工事のやり直しを要求したが、応じてもらえない。

●業者と交渉するよう、指導した。業者は、「防護措置を講じず、法面（グリーンベルト）幅を縮小したことは認めるが、これは買主の無理な要求があったからである。これまで買主からの補修要求には可能な限り応じてきたが、今回のレンガ積みを倍にせよという要求は、度を越えたもので、街並み協定書にも違反するものである」と弁明した。買主と話し合っ、解決するよう、指導した。結果は不明である。

4 その他

7

業者売主

●昭和五五年に購入した新築戸建住宅の境界と地積に疑義（平成元年に測量士に図面を引いてもらったところ、通用道路分の幅員が半分しかなかった）があり、平成元年から、売主業者に、測量作業と境界確定を求めてきたが、解決しない。

●相談者は、買主の妻で、その測量図は、その後三人の測量士により否定されていた。業

者は、「地積の測量は販売時に行っており、通用道路部分の幅員も、現況と一致している。

買主の妻は、弁護士、市の法律相談、宅建協会等も訪問したが、取り上げられなかったようである。当社も、相当な時間を割いてきたが、これ以上根拠のない主張には、対応できない」と述べた。買主本人からの申立てではなく、妻の主張は根拠に乏しかったので、果より、もっと明確な根拠により、本人から申立てを行うよう、指導した。

二 賃貸に関するもの

1 重要事項説明の誤り

8

業者媒介

●手狭になった店舗（トラック部品取付）を借り換えることとし、業者の媒介で、平成十年一月土地・建物の賃貸借契約（土地を借り受けて、借主の費用で建築した建物を地主に譲渡して、賃借する）を締結したが、建物の完成間近になって、土地の一部が市の所有地であることが判明した。

●業者は、「地主から、土地の一部が市の所有

地であることを聞かされていなかった。媒介手数料は、全額返還した」と述べた。平成十年十月、地主が借主に建築費用二八〇万円を支払い、契約解除することで、和解した。

2 契約解除

9

業者媒介

Ⓐ平成九年三月二八日、業者の媒介で、アパートを借り受ける旨賃貸借契約を締結したが、物件を下見した際に要求した畳の表替え・クロス張替え・部屋の消毒が行われていなかった。白紙解約を求めたところ、二カ月分の違約金を要求された。契約書は、契約当日白紙の書面に記名押印し、四月一日に貸主の記名押印を受けて受領することになっていたが、まだ受け取っていない。業者は、郵便受けに投函したと言うが、見当たらなかった。

♣業者は、「リフォームは、すでに下見の時点で完了していた。借主は、勤務先が変わったので、解約したくなったのではないか。違約金は、オーナーの請求によるものであり、契約書は、改めて交付すると申し出たが、解約後だったので、不要だと言われた。交付の仕

方に問題があったことは認める」と述べた。その後、業者の交渉により、オーナーは半額まで譲歩したが、借主が納得せず、調停も不調に終わった。業者を、口頭勧告とした。

3 その他

10

業者媒介

Ⓐ店舗を借り受けるに当たり、媒介業者の要請に従って、保証人を変更したのに、賃貸を断られ、理由の説明を求めても、答えてもらえない。職業が、金属回収業なので、差別しているのではないか。

♣業者は、「完成したばかりの物件で、オーナーからは、安心して貸せる人と言われ、判断を一任されていた。通常は、借主の経済力、事業の継続性、保証人の保証力等を勘案して決定しているが、本件は、保証人が息子だったので、生計が同一であるし、年齢も若く、経済的にふさわしくないと判断した。その後、遠い親戚に保証人が変更されたが、社内で検討した結果、やはりふさわしくないと判断して、断った。借主には、事情を説明して、納得してもらった」と述べた。県より、申込条件の説明等を的確に行うよう、口頭で、指導

した。

11

媒介・代理依頼せず

Ⓐ貸主と直接賃貸借契約（店舗）を締結したのに、業者から報酬請求を受けた。

♣業者に電話して、解決を促したところ、「広告を掲載し、資料も提供したので、請求したが、請求を止める」と述べた。口頭勧告とした。