

平成九年度紛争事例の特徴

—不動産取引紛争事例要旨集から—

小林 誠 吾

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、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」として刊行している。

平成九年度は、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、大阪府、兵庫県、福岡県の八都府県のご協力を得て、四五九件を分類、整理した。

例年に比べて、平成九年度は、金銭の返還をめぐるもの、特に業者が倒産、行方不明になったり、過去に処分を受けた業者が多数の紛争を起こして、免許取消となる事例が目についた。紛争が深刻化しているようである。

また、差押え、競売物件をめぐる紛争、敷金の精算をめぐる紛争も増加している。

以下、特徴的な事例について、概略を御紹介する。

一 多数のトラブルを起こした

平成九年度は、一業者が多数のトラブルを起こす事例が目だった。いずれも、厳しい処分を受けている。

(1) 多数の者に対し金を返さない

【ケース 1】

媒介業者に、Aが申込金八〇〇万円、Bが預り金七〇万円を預け、契約が成立しなかったのに、返さない。また、Cのローン解約に伴う手付金一〇〇万円、Dの解約に伴う内金六〇〇万円も返さない。

●平成七年三月指示処分、平成八年一月業務停止三月を受けている。免許取消とした。

【ケース 2】

媒介業者に、Aが預り金一〇〇万円、Bが一五〇万円、Cが七〇〇万円を預け、契約が成立しなかったのに、返さない。また、Dのローン解約に伴う手付金三〇〇万円も返さない。

●平成六年九月業務停止三週間を受けている。免許取消とした。

【ケース 3】

媒介業者に、Aが申込証拠金一五〇万円、Bが一〇〇万円を預け、契約が成立しなかったのに、返さない。また、Cの解約に伴う内金六〇〇万円、Dの解約に伴う手付金四五五万円も返さない。

●業者はすべて返還したが、業務停止三月とした。

(2) 工事を行わず、金を返さない

【ケース 4】

売主業者に、Aが手付金等二〇〇万円、Bが手付金二〇〇万円を支払ったが、工事を履行しない。また、この業者は、Cに対し、残代金一、二七五万円を支払わない。

● 免許取消とした。

(3) 登記を移転せず、金を返さない

【ケース 5】

売主業者が、Aから三七〇万円、Bから四二四万円、Cから二〇〇万円、それぞれ全額を受領しながら、登記を移転しない。また、D及びEとの解約に伴う代金一〇〇万円及び五五万円を返還しない。

● 免許取消とした。

(4) 工事を行わず、登記を移転しない

【ケース 6】

売主業者が、Aから内金二〇〇万円を受領しながら、工事を行わず、B及びCから代金全額を受領しながら、登記を移転しない。

● この業者は、既に平成九年三月、免許取消となっている。

二 倒産、行方不明になった

業者が倒産し、あるいは行方不明となったものが、急増した。

(1) 業者が倒産し、免許が失効した

【ケース 7】

売主業者から中古住宅を購入し、手付金三〇〇万円を支払った。ローンが不成立となったが、業者が倒産し、免許が失効した。

● 他にも、Aの申込金二四八万円、Bの手付金三三八万円が返還されないまま、倒産した。

【ケース 8】

売主業者から戸建住宅を購入し、内金六〇〇万円を支払ったが、建物を完成しないまま、業者が破産し、免許が失効した。

● 他にも、A、Bの不具合を直さないまま、倒産した。

(2) 業者が行方不明になった

【ケース 9】

売主業者から土地を購入し、建築請負契約を締結したが、未着工のまま、行方不明となった。

● 所在不確知により、免許取消とした。

【ケース 10】

売主業者から土地を購入し、代金を完済し

たが、登記を移転しないまま、行方不明となった。

● 所在不確知により、免許取消とした。

(3) 業者の免許が失効した

【ケース 11】

売主業者から土地を購入し、内金五九五万円を支払った後、解約したが、返金しないまま、業者の免許更新が行われず、失効した。

● 買主は、保証協会に弁済の申立てをした。

【ケース 12】

売主代理業者から建築条件付定期借地権住宅を購入し、保証金を支払ったが、同業者が地主に支払わなかったため、地主から土地を貸せないと言われた。

● 業者は、免許更新をせず、失効した。買主は、保証協会に弁済の申立てをした。

三 金を返さない

返金をめぐる紛争が、多発した。

(1) 預り金を返さない

【ケース 13】

事務所を借りるため、媒介業者に保証金等二七六万円を預けた。差押登記があり、契約

が成立しなかったが、二七〇万円を返さない。

●業務停止三月とした。二七〇万円は、保証協会により代位弁済された。

(2) 手付金を返さない

【ケース14】

業者の媒介で、戸建住宅を購入し、手付金二〇〇万円を支払った。駐車場が狭いので解約したが、手付金を返さない。

●金額返還されたが、指示処分とした。

(3) ローン不成立

【ケース15】

売主業者から戸建住宅を購入し、手付金を支払った。ローン不成立となったが、手付金を返さない。

●金額返還されたが、口頭勧告とした。

(4) 従業員が使い込んだ

【ケース16】

業者の媒介で、中古住宅を購入し、手付金等八三六万円を支払った。その後合意解約したが、手付金が売主に渡っておらず、返金されない。業者は、従業員が勝手にしたことだという。

●業務停止六月とした。なお、従業員は、詐

欺罪で起訴され、懲役二年六月、執行猶予四年の刑が確定した。

四 競売、差押物件であった

競売、差押物件に関する紛争も、例年より多かったようである。

(1) 処分をしたもの

【ケース17】

業者の媒介で、店舗を借り受け、スナックを開業したが、引渡命令が出て、一年四月後明渡しを余儀なくされた。契約締結前に差押登記があったが、業者の説明がなかった。

●業務停止六日とした。

【ケース18】

業者の媒介で、事務所を借り受け、マージャン店を開業したが、一年後競落人から退去を求められた。三年前に差押登記があったが、業者の説明がなかった。

●指示処分とした。

(2) 費用負担をしたもの

【ケース19】

業者の媒介で、ワンルームマンションを賃借したが、競落人から退去を求められた。契

約締結前に差押登記があったが、業者の説明がなかった。

●業者は、敷金相当額と引越費用を負担したが、嚴重口頭注意とした。

【ケース20】

業者の媒介で、アパートを賃借したが、四日前に競売の売却許可決定が出ていた。

●業者は、借主の支払済みの四一万円全額と引越代を負担した。

五 建物を建てられない

建物を建てられないという紛争は、例年とおりでである。

(1) 市街化調整区域

① 建てられない

【ケース21】

住宅建築目的で、売主業者から、市街化調整区域内の土地を購入し、手付金三〇〇万円を支払った。重説の際、店舗付で申請し、専用住宅を建てればよいと言われたが、所管課からは、居住用住宅は建築不可と言われた。

●平成八年業務停止七日を受けている。業務停止一〇日とした。手付金は、分割して返還された。

【ケース22】

業者の媒介で、市街化調整区域内の土地を購入し、手付金一〇〇万円を支払ったが、町役場から建てられないと言われた。

●白紙解約となった。

② 建て替えられない

【ケース23】

業者の媒介で、市街化調整区域内の中古住宅を購入したが、農業従事者の住宅として建築したもので、建て替えられない。

●業務停止一〇日とした。

③ 市街化区域になる見込みがない

【ケース24】

業者の媒介で、平成二年八月、市街化調整区域内の土地を、一、六三四万円で購入した。将来市街化区域になると言われたが、その見込みがなく、建てられない。

●業者が六九六万円で買い取った。

(2) 接道要件をみたさない

① 基準法上の道路ではない

【ケース25】

売主業者から、土地を購入し、内金を支払った。重説では、接道要件を満たしているとのことであったが、建築基準法上の道路ではなく、建てられない。

●業者が全額を返還した。

② 公道との間に他人所有地がある

【ケース26】

業者の媒介で、中古住宅を購入した。建て替えようとしたところ、前面道路との間に、公図にもない細い土地があることが分かった。

(3) 建築協定があった

【ケース27】

業者の媒介で、作業所用地として、土地を借り受け、敷金等を支払ったが、建築協定があり、建てられない。

●白紙解約となった。

(4) 建築制限条例

【ケース28】

業者の媒介で、売主業者から、戸建住宅を買い受けたが、市の建築制限条例で、敷地面積の規制があり、隣地を借用して、建築確認を取得していた。

●売主業者を業務停止二一日、媒介業者を指示処分とした。

(5) 宅地造成等規制法

【ケース29】

業者の媒介で、土地を購入したが、宅地造成工事規制区域のため、予定していた建物が建てられない。

●業者が土地の一部を買い取ったが、指示処分とした。

(6) 北側斜線制限

【ケース30】

売主業者から、土地を購入したが、北側斜線制限があり、予定していた建物が建てられない。

●文書勧告とした。

(7) 道路にかかる

【ケース31】

売主業者から、土地を購入したが、大半が道路にかかる。

六 余計な費用がかかる

費用負担に関する紛争は、増加傾向にある。

(1) マンション修繕費

① 説明がなかった

【ケース32】

業者の媒介で、中古マンションを購入した

が、大規模修繕が計画段階にあるのに、説明がなく、予想外の負担を生じた。

●客付業者、元付業者、売主の三者で、一七〇万円を負担したが、口頭注意とした。

② 未払いがあった

【ケース33】

業者の媒介で、中古マンションを購入したが、未払補修工事を差し引かずに、決済したところ、売主が失踪した。

●媒介業者が、全額負担した。

(2) 工事費

① ポンプアップ設備費用

【ケース34】

業者の媒介で、中古住宅を購入した。公共下水道と接続可能との説明であったが、ポンプアップ設備費用の負担が必要となった。

●媒介業者が、全額負担した。

② 石垣の補修工事

【ケース35】

業者の媒介で、土地を購入し、賃貸マンションを建築しようとしたところ、石垣の補修工事が必要ことが判明した。

●媒介業者が、八〇万円を負担した。

(3) 諸費用

① 建築確認費用

【ケース36】

業者の媒介で、新築戸建住宅を購入した際、業者の求めに応じて、建築確認費用五〇万円を支払った。

●業者が五〇万円を返還したが、文書勧告とした。

② 抵当権抹消手数料

【ケース37】

業者の媒介で、中古戸建住宅を購入した際、業者の求めに応じて、住宅金融公庫抵当権抹消手数料五万二、五〇〇円を支払った。

●業者が返還した。

(4) 手数料

① 業務委託契約手数料

【ケース38】

売主業者から、土地を購入したが、媒介手数料をとられた。

●業者は媒介手数料を返還したが、業務停止一二日とした。

② 共益費の加算

【ケース39】

業者の媒介で、マンションを賃借し、手数料を支払ったが、共益費を加算している。

●業者が返還したが、指示処分とした。

③ 業務委託契約手数料

【ケース40】

借地権者に底地を売却することとし、業者と業務委託契約を締結したところ、手数料一〇%をとられた。

●業者は手数料を三%に改めたが、嚴重口頭注意とした。

(4) 敷金の精算

【ケース41】

退去の際、多額の修繕費用を差し引かれ、敷金四〇万円が戻らない。

●一〇万円が返還されることになった。

七 物件についての説明が違う

物件の説明が違うという苦情は、多い。

(1) 給水を受けられない

【ケース42】

業者の媒介で、ペンション経営目的で、物件を購入した。年間五万円の負担で給水を受けられるとの説明であったが、私水給水者から給水停止を通告された。

●業者が二〇〇万円支払うことで、和解が成立したが、文書勧告とした。

(2) 簡易水洗であった

【ケース43】

業者の媒介で、中古戸建住宅を購入し、手付金を支払った。水洗トイレという話であったが、簡易水洗であった。

(3) 浸水があった

【ケース44】

売主業者から、新築戸建住宅を購入し、手付金一〇〇万円を支払った。川の傍なので、浸水を確認したところ、大丈夫と言われたが、過去に浸水があったことが判明した。

●業者は、手付金中八〇万円を返還した。

(4) 長屋建であった

【ケース45】

業者の媒介で、売主業者から、新築戸建住宅（未完成）を購入し、手付金を支払った。しかし、長屋建であった。

●業者は、手付金を返還したが、指示処分とした。

(5) セットバック

【ケース46】

業者の媒介で、中古戸建住宅を購入し、手

付金を支払った。セットバックは四五cmと説明を受けていたが、七〇cm必要なことが判明した。

●白紙解約となった。

(6) 駐車場がない

【ケース47】

業者の媒介で、戸建共同住宅を購入した。「カーポート有り」との重説を受けたが、カーポートはなかった。

●買主は、転売して、損害賠償について調停の申立てをした。

(7) 間口が狭い

【ケース48】

売主業者から、土地を購入し、建物の請負契約を締結した。間口六・五mとの説明であったが、六・二七五mしかなく、車庫の配置が厳しい。

●本件契約は解除され、別物件について契約が締結された。

(8) ペットが飼えない

【ケース49】

売主業者から、新築マンションを購入し、内金を支払った。犬が飼えることを条件とし

ていたが、管理規約で飼えないことが判明した。

●白紙解約となった。

(9) 騒音がうるさい

【ケース50】

業者の媒介で、マンションを賃借した。鉄骨鉄筋コンクリート造り、静かな物件と説明を受けたが、鉄骨造りで、我慢できないほど騒音がうるさかった。

●文書勧告とした。

八 物件周辺の説明が違う

物件周辺の説明をめぐる紛争も、増えている。

(1) 隣地の建築計画

【ケース51】

売主業者から、新築マンションを購入した。南側隣地には五階建以上の建物は建てられないとの説明を受けたが、八階建建築計画のあることが判明した。

●文書勧告とした。

(2) 隣室での自殺

【ケース52】

業者の媒介で、中古マンションを購入し、手付金を支払った。しかし、隣室で自殺があり、新聞や写真週刊誌に掲載されていた。●口頭勧告とした。

(3) セレモニーホール

【ケース53】

売主業者から、戸建住宅を購入し、手付金五〇万円を支払った。翌日再度見分したら、向いにセレモニーホールがあった。

●買主が手付金中四〇万円を放棄すること、で、合意した。

(4) 窓が塞がれた

【ケース54】

売主業者から、新築マンションを購入したが、西側窓が受水槽で塞がれていた。

●白紙解約となったが、口頭勧告とした。

(5) 電柱が立っている

【ケース55】

業者の媒介で、売主業者から、新築戸建住宅を購入したが、すぐ前に電柱が立っている。

●電柱を移設した。

(6) 浴場の煙突がある

【ケース56】

売主代理業者から、新築マンションを購入し、手付金二一〇万円を支払ったが、浴場の煙突が玄関の間近にある。

●手付半額放棄で、契約解除となった。

(7) 真下にゴミ置場がある

【ケース57】

売主業者から、新築マンション二階を購入し、手付金一六〇万円を支払ったが、部屋の真下にゴミ置場がある。

●手付金中一〇〇万円を放棄することで、契約解除となった。

(8) 射撃演習場

【ケース58】

売主業者から、土地を購入し、内金一五〇万円を支払ったが、三km先に自衛隊の射撃演習場がある。

●業者が八五万円返還することで合意が成立したが、指示処分とした。

九 不当な取引き

不当な取引きも、例年同様である。

(1) 手付貸与

【ケース59】

売主業者から、戸建住宅を購入する旨売買契約を締結したが、手付金は猶予された。その後解約を求めたところ、手付金を支払えと言われた。

●白紙解約となったが、業務停止二日とした。

(2) 手付分割

【ケース60】

売主業者から、新築戸建住宅を購入し、手付金を二回に分割して支払った。その後ローン解約を求めたが、応じない。

●業者は手付金を返還したが、業務停止二〇日とした。

(3) 解約の拒否

【ケース61】

売主業者の勧誘に根負けして、投資用マンションを購入し、手付金二〇万円のうち一万円を支払った。翌日、手付放棄による契約解除を申し出たが、応じない。

●業者は解約に応じたが、業務停止一五日とした。

(4) 手付追加請求

【ケース62】

売主業者の案内を受けて、土地を購入することとし、手付金一万円を支払った。二日後、解約を申し出たら、九九万円の追加払いを求められた。

●業者は解約に応じたが、嚴重注意とした。

(5) 土地売却の条件を守らない

【ケース63】

北海道の所有地売却を条件に、売主業者から、那須の土地を購入したが、売ってくれない。

●白紙解約となったが、業務停止七日とした。

(6) 媒介期間中に無断売却した

【ケース64】

自宅の売却について、業者に三、三八〇万円で購入を依頼し、媒介期間内に売却できないときは、業者が三、一六〇万円で購入することとしていたが、業者は、媒介期間中に、業者名で、三、三五〇万円で購入した。

●業者は和解金一九〇万円を支払ったが、指示処分とした。

おわりに

以上が、平成九年度の概略である。

詳細は、要旨集を見ていただきたいが、長引く不況を反映して、紛争はより深刻化しているといえよう。

同時に、重要事項説明の不適切なものも、依然として多い。

基本に忠実に、紛争予防を徹底していただきたいと思うものである。

(調査研究部研究員)