

千葉県の紛争事例から

(平成十年度分)

相談内容
処理内容、解決結果等

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

業者媒介

⚙業者の媒介で、中古戸建住宅を購入することとし、買受け申込書を作成して、申込金一〇万円を支払った。しかし、建物の二階部分に床が柔らかい部分を発見したこと、また、ローン成立後に行う約束であった吹き付けを買受け申込書作成後に行うなど、不審な点があるため、申込みを取り止めたい。
♣業者と交渉するよう、指導した。その後、買主から一〇万円が返還された旨連絡があった。

2 不当な契約勧誘

業者売主

⚙平成一〇年七月、売主業者の案内で物件を見、午後七時から一一時頃まで説明を受け、土地の売買契約を締結して、手付金二万円を支払い、建物請負契約も締結した。その時の説明では、手付金二万円を放棄すれば解約できるとのことであったが、その後解約を申し入れたところ、請負契約の解除にもなるとの理由で、九八万円の支払いを求められた。
♣業者は、「弁護士に相談して対応したい」と述べた。その後、買主から、手付放棄で解約し、印紙代三万円のうち一万五、〇〇〇円を負担することとなった旨連絡があった。

3 重要事項説明の誤り (1) 建築(再建築)不可物件

業者売主

⚙平成一〇年六月、売主業者から、住宅建築目的で、市街化調整区域の土地を代金二四〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金四八万円を支払った。業者の説明では、現在建築不可であるが、二年後には建築可能になるとのことであったが、業者の説明は間違っているようだ。
♣業者に電話して解決を促した。業者は、「二年後に建築可能になるとは言っていない。傾斜地が平坦地になると言っただけである。しかし、買主が解約を求めるのであれば、手付金は全額返還したい」と述べた。その後、買

主に手付金全額が返還された。

4

業者媒介

平成一〇年三月、業者の媒介で、スタジオ兼店舗を建築するため、市街化調整区域内の土地を代金一、二二五万円で買い受ける旨売買契約を締結した。業者の説明では、「日常品店舗で建築し、後から変えればよい」とのことであったが、建築不可であることが判明した。業者に本件土地の買取りを求めたい。

❖結局、売主が買い戻すこととなり、売買代金については、売主が六〇〇万円、客付業者が四七五万円、元付業者が二五〇万円をそれぞれ負担した。

5

業者媒介

❖老人ホーム建設目的で、業者の媒介で、農業振興地域内の土地を代金一億二、六七五万円で買い受けることとし、売買金額や契約締結時期を定めた基本協定書を締結して、申込保証金三〇〇万円を支払った。その際、農業振興地域の指定は解除できるとのことであったが、その後解除できないことが判明し、建物の建設が不可能となった。売主に、契約を

解除して、申込保証金三〇〇万円を返金してほしい旨申し入れたが、協定違反だとして、返金に応じてくれない。

❖業者は、「解決のための働きかけはするが、決めるのは売主と買主である」と述べた。買主は、弁護士に交渉を依頼することになったが、結果は不明である。

6

業者媒介

平成四年四月、業者の媒介で、農業振興地域内の土地を代金四四二万円で買い受ける旨売買契約を締結した。業者の説明では、五年後には建築可能になるとのことであったが、未だ建築不可のままである。

❖業者は、「買主からは、すでに内容証明郵便の送付を受けており、調停を申し立ててある」と述べた。結果は不明である。

7

業者売主

平成五年四月、売主業者から、連棟式住宅を代金二、七〇〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。その後、買換えを考え、本件建物を別の業者に査定してもらったところ、再建築不可の物件であることが判明した。売

主業者に買取りを求めたが、取り合ってくれない。

❖業者は、「重説にテラスハウスと記載しており、説明している。再建築ができないわけではない」と述べた。買主に保証協会を紹介し、保証協会で、買主と業者が話し合ったところ、業者が六〇万円を支払うことで和解した。

8

業者売主

平成八年二月、売主業者から、土地を代金一、〇六五万円で買い受ける旨売買契約を締結した。業者の説明では、建物が建築できるということであったが、建物建築不可物件であることが判明した。業者に、売買代金、諸費用等の返金を求めたい。

❖業者は、破産申立て準備中で、その後廃業届を出したが、市での対応により、建物建築が可能となった。

(2) 道路等

9

業者媒介

平成一〇年五月、業者の媒介で、土地を代金二、五五〇万円で買い受ける旨売買契約を

締結した。その時の説明では前面道路の幅員は四mであつたが、実際は三、八五mしかない、建物の建築にあたって、セツトバックと擁壁工事が必要となつた。客付業者は、擁壁工事の費用は負担すると言っているが、セツトバック部分に対応する売買代金の減額に應じない。

❖客付業者は、「責任は認めるが、元付業者が費用負担すべきである」と主張し、元付業者は、「契約後に測量をして、買主は納得したはずである。今さら、費用請求するのはおかしい」と主張した。その後、両業者が、擁壁工事の費用負担及びセツトバック部分に対応する売買代金の減額に應じることになった。

10

業者売主

Ⓐ平成九年二月、売主業者から、土地を代金一、八五〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。重説では、接面道路の幅員は三mであるとのことであつたが、実際は二mであるらしい。また、本件土地の一部が道路用地として買収されたが、説明を受けていなかった。

❖業者は、「接面道路の幅員は、重説どおり三mである。用地買収についても事前に説明済

みであつた」と述べた。その後買主から、実測図と謝罪文の送付を受けたので、結了とした旨連絡があつた。

11

業者売主

Ⓐ平成四年三月、売主業者から、新築戸建住宅を代金二、九八〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。契約では、業者が接道する私道の道路位置指定を受けることとなつていたが、その後、受けられないことが判明した。❖近隣住民との話合いと市建築部局への相談を助言した。結果は不明である。

12

業者売主

Ⓐ平成元年六月、売主業者から、山林（一部宅地）を買い受けた。業者の説明では、近隣に有料道路が開通し、開発許可を受けられるとのことであつたが、道路は別のところに開通し、現状では、開発許可を受けるのは難しい。また、重説時、接道状況について誤った説明を受けた。

❖業者を呼び出し、事情を聴取した。業者は、「有料道路が開通するとは、話していない。接道状況の説明に際して、一部不明確な図面

を渡してしまった」と述べたので、重説の記載が一部不適切であることについて、口頭注意とした。買主には、両者の言い分が違っており、県では判断しかねる旨伝えた。

13

業者売主

Ⓐ新聞広告を見て売主業者の事務所を訪れたところ、土地を紹介され、本件土地を代金一、六六七万円で買い受ける旨売買契約を締結した。業者の説明では、電気、水道は直ちに使用可能であり、工事車両の通行を可能にするため前面道路の幅員を四mから六mに拡張することであつた。しかし、電気、水道は直ちに使用できず、説明のなかった負担金を請求されている。また、道路幅員も拡張されず、建築に着手できない。

❖業者は、「取引主任者が不在で、営業社員が重説を行ったが、道路幅員を六mに拡張するとは言っていない。水道、電気は、直ちに利用できる」と説明したが、現地在内しており、現況は理解してもらっていないはずだ」と述べた。その後、業者が、水道工事、建築用仮設電柱の設置を行うとともに、買主が行った造成工事費用を負担することで和解した。業者を文書勧告とした。

(3) 上下水道・電気・ガス

14

業者売主

平成八年七月、売主業者から、土地を代金一、六〇〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。その後、水道引込み負担金が必要で、また、排水用のU字溝が一部埋設されていないことが判明したが、これらについては、重説を受けていなかった。業者と交渉したところ、水道引込み負担金については、業者が負担することになったが、U字溝については、負担できないと言われた。

業者は電話して、解決を促した。その後、買主から、同業者から隣地を購入した者が四名おり、業者も交えて話し合った結果、業者が一〇万円を負担し、残金を四名で負担することになった旨連絡があった。

15

業者媒介

平成一〇年一月、業者の媒介で、中古共同住宅一棟を代金五、三〇〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。業者の説明では、前面道路に水道管が埋設されているとのことであったが、実際は、埋設されていないかった。

とりあえず、井戸を利用することとして、その外壁を修理し、一三〇万円を支払い、自己負担でリフォームも行った。業者に、損害賠償もしくは買取りを請求したい。

元付業者及び客付業者は、「重説には、前面道路に水道管が埋設されていると記載していたが、契約日の前日に、下水管の誤りであると気付いた。契約日が日曜日であったため、翌日、水道局で再調査し、水道管が埋設されていないならば、白紙解約することとした。しかし、水道管がないことを伝えても、買主から契約解除の申し入れはなかった」と述べた。

両業者、売主及び買主が話し合った結果、両業者及び売主がそれぞれ一五万円、合計四十五万円を負担することで和解が成立した。

(4) 重要な事実の不告知

16

業者媒介

平成一〇年八月、業者の媒介で、中古戸建住宅を代金二、七〇〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金五四〇万円、中間金四一三万円を支払った。後日、抵当権の設定登記があることに気が付いたので、契約を解除したい。契約書に記載のない中間金も支払

っている。

法律相談を勧めた。結果は不明である。

17

業者媒介

平成六年九月、業者の媒介で、中古マンションを代金三、一〇〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。重説では、本件マンション管理組合の修繕積立金額は平成六年三月現在九、〇三一万三、〇六七円であるとの説明を受けたが、実際は、△三、〇七三万九、二九八円であることが判明した。その差額は、一億二、一〇五万二、三六五円(A)であり、本件マンションの総戸数は五二〇戸であるから、A/五二〇の損害賠償を業者に求めたい。

業者は、「買主には、管理組合の貸借対照表を渡している。約二〇万円の損害賠償であれば、支払うこともやむを得ない」と述べた。買主から、二二万円の支払いを受け、和解した旨連絡があった。

18

業者媒介

平成六年七月、業者の媒介で、土地を代金三、二二二万円で買い受ける旨売買契約を締結した。その時の説明では、自動車を敷地内

ことであったが、実際には、間口が不足しており、不可能であった。現在は、隣家の協力を得て駐車可能であるが、業者に責任を取ってもらいたい。

❖業者は、「当時の担当者が退職しており、そのような説明をしたかどうか確認が取れないが、重説は行っている。間口を広げるため、隣地所有者に土地を一部譲る意思があるかを打診したところ、その意思はないとのことなので、対応ができない」と述べた。買主に業者と交渉するようアドバイスした。

19

業者媒介

♫平成八年七月、業者の媒介で、中古戸建住宅を代金二、九〇〇万円で購入した。シロアリの発生については、予防措置をとっているので問題ないとのことであったが、事実と相違していた。業者に責任を取ってもらいたい。❖業者と交渉するよう指導した。結果は不明である。

20

業者売主、業者媒介

♫平成一〇年四月、業者の媒介で、売主業者から、中古戸建住宅（競売物件）を代金三、

九〇〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。競売物件であるため、業者に、問題はないかを確認したところ、特に問題はないとのことであった。しかし、入居後放火され、外壁が燃えた。近所の人の話では、過去に四回放火されたとのことであった。業者は、過去に放火されたことを知りながら、説明しなかった。契約を解除したい。

❖売主業者は、「競落時には、本件物件が、過去に放火されたことを知らなかった。明渡し交渉中に初めてその事実を知ったが、四回もあったとは聞いていない。重説の際、説明しなかったのは、所有者が変れば放火されなと思ったからである」と述べた。買主は、売主との減額交渉について、協会に相談した。結果は不明である。

21

業者売主

♫平成一〇年九月、業者の媒介で、売主業者から、住宅建築目的で、土地を買い受ける旨売買契約を締結し、手付金二〇〇万円、媒介手数料三五万円を支払った。しかし、その後、重説の際説明のなかったがけ条例の適用を受ける可能性があり、希望どおりの住宅が建築できるかどうか分からなくなった。契約を解

除して、手付金二〇〇万円、媒介手数料三五万円、ガス工事代二四万四、〇五五円の返金を業者に求めたい。

❖媒介業者は、「がけ条例については、契約前に、売主業者が十分説明していた」と述べ、売主業者は、「がけ条例の適用はないと思う。万一適用があった場合、買主の意向に沿って対応したい。買主は、本当は、経済的な事情変更があったため、契約解除したいのではないか」と述べた。市に確認したところ、がけ条例の適用の有無については、確認申請が提出されないと判断できないとのことであった。その後、買主から、手付金及び媒介手数料について、それぞれ半金の返金を受け、和解した旨連絡があった。

22

業者売主

♫平成八年十一月、売主業者から、住宅建築目的で、農地を代金三七〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金三七万円を支払った。その後、本件土地は、雨が降ると長時間使用できなくなり、また、一帯には大型の開発計画があることが判明したが、重説の際、そのような説明はなかった。協会から白紙解約するよう指導があったが、業者が応じない。

♣業者は、「重説不足については、認める。解約して、手付金全額を返金することに応じた」と述べ、手付金三七万円全額が返金された。業者を口頭注意とした。

23

業者売主、業者媒介

♢平成二年一〇月、業者の媒介で、売主業者から、土地を代金一、八四〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、その後、建物を建築した。先日の台風で隣地の木が倒れ、建物に被害が出たところ、隣地の所有者から、媒介業者と、倒木しても責任を負わないとする約束をしていたと主張された。契約時には、そのような説明がなかった。

♣媒介業者の担当者は、隣地所有者とそのような約束はしていないと主張した。その後、媒介業者の社長から連絡があり、買主に対しては誠実に対応することであった。結果は不明である。

24

業者媒介

♢平成一〇年一〇月、業者の媒介で、中古戸建住宅を代金二、五〇〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。当初、業者の説明では、

本件物件は南向きで、付近を通る電車の通行量は一時間当たり二本程度とのことであったが、実際は、南東向きで、電車は一時間当たり十数本通行することが判明した。しかし、重説には、正しい記載があり、業者は、それを根拠に何ら対応しない。

♣客付業者は、「日照が良いことを説明した。電車の通行量について、一時間当たり一、二本であるとは説明していない。線路沿いの物件であるので、騒音があることは重説にも記載している」と述べ、元付業者は、「契約時に、南東向きと説明している」と述べた。重説には正しい記載があるため、業法違反の認定はできない旨買主に伝えた。

25

業者媒介

♢平成三年四月、業者の媒介で、中古戸建住宅を代金四、九五〇万円で購入し、この度、本件物件を売却することとしたところ、一部建築違反があり、境界石も一カ所しかないことが判明した。業者に話をして、売主が五〇万円を負担することになった旨連絡があったが、その後、業者は、そのような話をした覚えはないと言って、取り合ってくれない。

♣業者は、「売主が五〇万円を負担すると約束

した覚えはない。しかし、重説の際、違反建築等に気が付かなかったことは、当社のミスである。信頼できる第三者が、当社の負担すべき金額を算定してくれるのであれば、従いたい」と述べた。その後、業者が、解決金一〇万円を支払うことで和解した。

(5) その他

26

業者売主

♢平成七年七月、売主業者から、農地転用の条件付で土地を代金八八〇万円で買い受ける旨売買契約を締結したが、転用手続きから費用負担まですべて自分が行った。契約前に重説がなかったため、その旨業者に話をしたところ、一カ月ほど後に重説が行われたが、重説に不備があったので、平成一〇年四月頃になって主任者から訂正した重説をもらった。このような業者を処分してほしい。

♣業者を呼び出し、事情を聴取した。業者は、「契約当時、重説をしなかったのは、取引主任者の健康状態が悪かったためである」と述べた。文書勧告とした。

27

業者媒介

Ⓐ平成一〇年三月、宅情報誌を見て業者を訪問し、中古戸建住宅について仮の重説を受けた。内容に不審な点があったので、訂正してもらい、翌日、代金八五〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。しかし、契約日の正式な重説は、前日のものと内容が異なっており、不安になった。後日、解約を申し入れたが、このような業者を指導してほしい。

♣業者を呼び出し、事情を聴取した。業者は、不備を認め、媒介手数料については、半金を返す旨約した。後日、買主から、媒介手数料の半金が返還された旨連絡があった。

28

業者媒介

Ⓐ平成九年四月、業者の媒介で、土地を代金二、一四〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。その際、境界プレートがあると説明を受けていたが、なかったため、業者を通じて境界立会いを行い、プレートで境界を明示した。しかし、最近になって、古い境界杭が発見され、隣地所有者から境界の変更を求められている。

29

業者売主

♣業者は、「当初、境界杭の存在は分からなかった。測量及び境界確認、明示の費用は当社が負担した」と述べた。口頭勧告とした。

Ⓐ平成五年一二月、売主業者から、新築戸建住宅を代金二、〇〇〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。裏の擁壁がコンクリートブロック積みであることについて、中間検査で指摘を受けたので、擁壁の補強を行い、検査済証を得たが、その後、その補強物は、隣地に造られたことが判明した。隣地所有者から苦情があり、売主業者が取り壊してしまっただが、このままでは、不安である。業者を指導してほしい。

♣業者から、事情を聴取したところ、業者は、買主と話し合って対処したいと述べた。結果は不明である。

30

業者売主

Ⓐ平成一〇年四月、新聞広告を見て業者に現地を案内してもらって、山林を代金四〇〇万円で買い受けることとし、売買契約を締結し、手付金四〇万円を支払った。業者の説明では、

市が、隣接する崖や道路を改修する予定であるとのことであったが、同年五月、市役所で確認したところ、改修等の予定はなく、本件山林には建物を建てることできないことが判明した。業者に解約を申し入れたが、業者が応じない。

♣内容証明での解約の通知と法律相談を勧めた。後日、買主から四〇万円が返金された旨連絡があり、解決した。

4 契約解除

(1) 手付解除

31

業者代理

Ⓐ平成九年一〇月、代理業者から、新築マンションを三、七六七万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金一〇万円を支払った。周辺環境が良くないので手付解除を申し入れたところ、本来の手付金は一〇〇万円であるので、差額九〇万円を支払うよう求められた。そのまま、四月まで至ったが、四月になってやはり解約したいと思い、再度申し入れたところ、違約金（売買代金の二〇％相当額）を請求された。

♣代理業者は、「九〇万円支払わなければ、手

付解除を認めないと言ったこともないし、解約の申入れは四月になるまでなかった」と述べた。業者に解決を促したところ、買主から一〇万円放棄で合意解除が成立した旨連絡があった。

32

業者売主

平成一〇年一〇月、売主業者から、新築マンションを代金三、四八九万円で買い受ける旨売買契約を締結し、内金八万円を支払った。その後、契約解除に関する事項について、業者の担当者に確認したところ、本件契約には、手付金の設定がないので、手付放棄による契約解除はなく、違約解除となることであった。解約する場合、違約金を支払わなければならないか。

業者は、「買主から転勤の相談を受けたが、正式に解約の申し入れがあったわけではないので、一般論として約定を説明した。業法違反をするつもりはない。解約の申し入れがあれば、違約金の請求をせずに応じる」と述べた。手付金を設定しない契約を締結するのであれば、履行の着手までは、手付放棄による解約と同等の解除権が買主側にあることを明確に説明するよう指導した。内金八万円を手

付金として取り扱い、これを放棄して解約することで、合意した。

33

業者媒介

平成一〇年五月、業者の媒介で、中古マンションを代金二、〇五〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金三万円の支払った。その後、よく考えると支払条件が厳しいので、解約を申し入れたところ、契約書上の手付金二〇〇万円との差額一九七万円及び媒介手数料の支払いを請求された。

業者は、「買主には、解約に関する事項について十分に説明した。手付金についても、契約日に二〇〇万円を持参するように伝えたが、契約日前日に手付金の用意ができない旨連絡があったため、用意できるだけ持参するように話をした。用意できた金額が三万円であったため契約日を延期することも考えたが、売主の事情もあり、当初の予定通り契約を締結した」と述べた。買主に売主と話し合うよう勧めた。

34

業者代理

平成一〇年二月、代理業者から、中古マン

ションを代金三、二三一万円で買い受ける旨売買契約を締結したが、契約日を遡って設定するなど、当初から不審な点があった。その後、都合により手付金放棄の解約を申し入れたところ、業者は、様々な理由を付けて解約に応じない。

業者と交渉するよう、指導し、県と相談していること及び業法に抵触する疑いがあることを言うよう勧めた。その後、買主から解約となった旨連絡があった。

35

業者代理

平成一〇年五月、売主代理業者から、新築戸建住宅を代金三、一五〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金五万円を支払ったが、都合で契約解除を申し入れたところ、業者から、違約金を請求すると言われた。その後、内容証明により契約解除を通知したが、不安だ。なお、手付金五万円のうち四万円は、業者の社員から借り、後日その社員に支払った。

業者は、「買主の解除理由に偽りがあったが、手付放棄で処理したものである。違約金を請求するつもりはない。手付金の貸与については、聞いていない」と述べた。結局、手

付放棄による契約解除で解決した。

36

業者媒介

平成一〇年七月、業者の媒介で、土地を代金六〇〇万円で購入する旨売買契約を締結し、手付金一〇万円を支払った。手付放棄による契約解除を業者に申し入れたところ、違約金（売買代金の二〇％相当額）を請求された。

業者と交渉するよう指導した。売主、買主及び業者が話し合った結果、手付放棄による契約解除となり、解決した。

37

業者売主

平成一〇年九月、売主業者から、新築マンションを代金二、九九七万円で購入する旨売買契約を締結し、手付金一〇万円を支払った。同年一〇月、業者の担当者、契約解除の申し入れをしたところ、違約金（売買代金の二〇％相当額）を請求すると言われた。手付放棄により契約解除できないだろうか。

業者と交渉するよう指導した。その後、業者から、手付放棄により契約解除した旨連絡があった。

38

業者売主

平成一〇年一〇月、売主業者から、新築戸建住宅を代金三、三九〇万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。残金の支払いについては、親子ローンを利用することとし、子供は、後日、契約書に署名捺印をすることとした。しかし、子供がローンの借り入れをできないことになったので、契約を解除したい。

業者は、「買主は、自己資金が一、〇〇〇万円以上あり、親子ローンを利用しなくても、購入は十分可能はずだ。本件契約は、買主の強い要望で締結したもので、手付金の返金はできない。手付放棄による解除で納得してもらいたい」と述べた。親子ローンを利用し、共有とするのであれば、共有者全員に重説をしてから、契約を締結するよう口頭注意した。買主から、手付放棄により契約解除した旨連絡があった。

39

業者買主

平成一〇年七月、買主業者に、土地を代金三、三三〇万円で購入する旨売買契約を締結

し、手付金二〇〇万円を受領した。事情があり、契約解除を申し入れたところ、違約金を請求されたが、納得できない。

業者と交渉するよう指導した。その後、売主から、手付金の倍額を支払って、契約解除することになった旨連絡があった。

40

業者媒介

平成一〇年四月、業者の媒介で、中古戸建住宅を代金五、三五〇万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。しかし、事情があつて、手付放棄で解約することとし、業者に申し入れたところ、媒介手数料を全額支払う旨の念書を書けば、解約手続きをされると言われた。売主から違約金を請求されるのが怖かったので、念書を書き、手付放棄で解約したが、媒介手数料を全額支払うことは、納得できない。

業者は、「媒介手数料を全額請求したのは、引渡日に近い時期の解約であり、解約手続きにも手間がかかったためである。後日、二〇万円の減額を申し入れている」と述べた。その後、媒介手数料一七万四、九〇二円のうち一〇〇万円を、買主が業者に支払うことで合意した。

41

業者売主

♣平成一〇年六月、土地の取引相場を聞こうと思い、媒介業者の事務所を訪ねたところ、数カ所の物件案内を受け、同日、土地を代金一、九六〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、請負契約も締結した。業者は、ローンが承認されなければ解約できると説明し、印鑑も業者が用意したが、よく考えると、資金計画に不安があり、解約したい。

♣業者は、「解約は可能であるが、媒介手数料は請求できると考えている」と主張した。買主に、引渡しに至らなかったのだから、規定手数料の半金程度で交渉するようアドバイスした。結果は不明である。

(2) ローン条項

42

業者媒介

♣娘夫婦のために、平成一〇年三月、業者の媒介で、中古戸建住宅を代金四、三〇〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金三〇〇万円を支払った。業者の話では、ローンについて銀行の内諾を受けているということ

であったが、同銀行の別支店へローンの申込みに行ったところ断られた。業者にローン条項による解約を求めたが、応じない。

♣業者に電話して解決を促したところ、業者は、「ローンの申込みは本人がしなければならず、委任状もなくただ行っただけでは、銀行は取り合ってくれない。ローンは下りることになっている。買主は、別の理由で止めたが出ている」と述べた。結果は不明である。

43

業者売主

♣平成一〇年二月二六日、売主業者から、住宅建築目的で、土地を代金四、四一三万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。土地、建物のローンが利用できない場合、白紙解約できるという条件であったので、同解約を申し入れたところ、違約金の支払いを求められた。また、土地だけであればローンは利用できるもので、土地の購入をしてほしいと要求された。

♣業者は、「すでに、合意解除しており、手付金二〇〇万円をどうするかが争いになっている。解除理由は、購入資金のうち一、四〇〇万円が会社の社内融資となっていたが、会社

の事情で融資を受けられなくなったこと、身内に病人が出たこと等にあり、ローン借入れが不可能になったからではない」と述べた。結局、業者が、五〇万円を返還することで、和解した。

44

業者媒介

♣平成一〇年三月、業者の媒介で、土地を代金一、一五〇万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が、ローンが承認されず、ローン条項に基づく解約を申し入れた。しかし、売主は、預った手付金から業者に媒介手数料の半金を支払ってしまい、それが返金されないと手付金を返金できないと言っている。業者を指導してほしい。

♣業者は、「売主は、買主のローン解約が信用できず、解約する気がないようだ。よって、媒介手数料については、現在返金するつもりはない。しかし、ローン解約がはっきりすれば、返金するつもりだ」と述べた。その後、買主から、契約が解除され、一〇〇万円の返金を受けた旨連絡があった。

45

業者売主、業者媒介

Ⓐ平成一〇年三月、業者の媒介で、売主業者から、新築戸建住宅を代金三、一八〇万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。居住中のマンションからの買換えであったが、希望金額で各が付かず、ローンが承認されなかったため、白紙解約を申し入れた。しかし、売主業者は、工事変更等の経費を負担しているとの理由で、五〇万円を返還しただけで、残金一五〇万円を返還しない。また、媒介業者も媒介手数料五二万五、〇〇〇円を返還しない。

♣売主業者は、「媒介業者に責任がある。買換特約を付けなかったのは、マンションの売却を前提としなかったため、ローンについては、内諾が取れているという前提で契約しており、ローン条項には該当しない」と述べ、媒介業者は、担当者から内容を確認して対応したいと述べた。その後、買主から、媒介業者から五二万五、〇〇〇円が返還され、売主業者が一〇〇万円を返還することで和解した旨連絡があった。

46

業者媒介

Ⓐ平成九年一二月、業者の媒介で、中古戸建住宅を代金一、二五〇万円で購入する旨売買

買契約を締結し、手付金五〇万円を支払ったが、ローン申込み必要書類の準備に時間がかり、決済日を過ぎてしまった。その後、ローンが承認されなかったため、媒介業者にローン解約を申し入れたが、違約金を請求されて、困っている。

♣業者を呼び出し、事情を聴取した。業者は、「買主の書類準備が遅れたために、決済日を徒過したものであるから、買主の債務不履行である。従って、売主から違約金を請求されても仕方がない。媒介手数料については請求しているが、支払ってもらえないだろうと考えている」と述べた。媒介契約書を交付していないかったため、口頭勧告とした。

47

業者売主

Ⓐ平成一〇年四月、売主業者から、土地を代金三、〇〇〇万円で購入する旨売買契約を締結し、ローン不成立になったが、業者がローン条項による白紙解約に応じない。

♣業者は、「ローン不成立による契約解除の話はない。ローンの申込み先を別の銀行に変更して、契約を続ける」と述べた。結局、契約を続けることとなった。

48

業者売主

Ⓐ平成九年一月、売主業者から、新築戸建住宅を代金二、七一〇万円で購入する旨売買契約を締結し、手付金三〇万円を支払った。本件物件は、別物件がローン不成立により購入できなかったため、購入することとしたものであったが、本件物件も、ローンが成立しなかった。ローン条項による契約解除を申し入れたところ、業者から違約金を請求され、また、業者の社長が勤務先に押しかけて来て、困っている。

♣業者は、「二、五〇〇万円の融資承認は下りており、この金額まで値引きをするので、ローン解約はできないと考えている」と述べた。買主が協会に相談した結果、白紙解約となり、手付金三〇万円全額が返金された。

49

業者売主

Ⓐ平成一〇年四月、売主業者から、新築戸建住宅を代金二、一三〇万円で購入する旨売買契約を締結し、手付金一〇万円を支払ったが、ローン条項による契約解除に業者が応じない。また、手付放棄による契約解除につい

ては、すでに履行に着手しており認められない、と言われた。

♣業者は、「ローン解除を検討して、二、三日後に連絡したい」と述べた。その後、買主から、白紙解約し、手付金一〇万円全額が返金された旨連絡があった。

50

業者売主

♠平成九年一二月、売主業者から、新築戸建住宅を代金四、二九五万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金八六〇万円を支払った。ローン不成立となったが、ローン条項による契約解除に業者が応じない。

♣業者は、「ローン条項を適用できないとは言っていない。ローン条項の適用により八六〇万円を返金するかどうかは、検討して数日中に結論を出したい。なお、手付金保全措置義務違反については、当社社長との知人間取引のため生じたものであり、このようなことは通常ない」と述べた。その後、買主から、ローン条項により契約解除され、手付金八六〇万円全額が返金された旨連絡があった。業者を口頭注意とした。

51

業者売主、業者媒介

♠平成一〇年一〇月、業者の媒介で、売主業者から、中古戸建住宅を代金二、〇〇〇万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。銀行のローン審査が長引き、引渡し期日経過後に融資ができない旨回答があった。売主業者に、ローン条項による契約解除を申し入れたところ、期日経過後であることを理由に違約金を請求されている。

♣売主業者は、「媒介業者が、買主側の手続きについて代行しており、媒介業者が決済できると連絡してきた日に、買主からは何の連絡もなく、履行されなかった。債務不履行であるので、違約金を請求したい」と述べた。話合いの結果、解約し、売主業者と媒介業者がそれぞれ一〇〇万円ずつを負担して買主に返金することとなった。

52

業者媒介

♠平成一〇年九月、業者の媒介で、中古マンションを代金一、九八〇万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。ローンが不成立となったので、解約を申し入れたところ、業者から、買主の自己都合であり、ローン条項による契約解除はでき

ないと言われた。

♣業者は、「買主の話では、銀行ローンと共済借入れを併用するとのことであった。銀行から一、六〇〇万円の融資承認が下りたにもかかわらず、買主がローン条項による契約解除を主張したため、トラブルになったもので、買主のわがままではないか」と述べた。売買金額を増しして、銀行ローンの申込みを行ったことについて、口頭注意した。その後、買主から、解約され、手付金一〇〇万円が返金された旨連絡があった。

53

業者売主

♠平成一〇年一月、売主業者から、中古戸建住宅を買い受ける旨売買契約を締結し、手付金三〇万円を支払った。ローンが不成立になったので、三〇万円全額が返金されることになったが、一五万円しか返金されない。

♣業者がまともに対応せず、手付金も返金されなかった。代表者が名目のみであり、支店の専任取引主任者も不在であった。業者を免許取消処分とした。

54

業者売主、業者代理

Ⓔ平成一一年二月、売主代理業者から、新築マンションを代金三、二九〇万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。前日、公庫融資金額を確認した時には、二、八九〇万円とのことであったが、

後日、課税証明書を郵送したところ、代理業者から、公庫融資金額は二、八四〇万円になるので、当初の金額との差額分について、現金を用意してほしい旨連絡があった。代理業者に、ローン条項による契約解除を申し入れたところ、売主業者と相談するので待つてほしいと言われている。

Ⓕ業者と交渉するよう指導した。その後、買主から、ローン条項により契約が解除され、手付金一七〇万円が返金された旨連絡があった。

55

業者媒介

Ⓖ平成九年四月、業者の媒介で、土地を代金九〇〇万円で購入する旨売買契約を締結し、手付金一五〇万円を支払った。ローンが成立せず、白紙解約となったが、支払済み手付金一五〇万円のうち一〇〇万円しか返金してくれない。

Ⓖ業者に電話して解決を促した。その後、買

主から、五〇万円が返金された旨連絡があった。

56

業者媒介

Ⓖ平成一〇年一〇月、業者の媒介で、中古戸建住宅を代金一、一〇〇万円で購入する旨売買契約締結した。A銀行にローンの申込みをしたが、断られたので、B銀行に申込み、現在、審査中である。媒介業者がローン手続きの代行をしているが、詳しいことを教えてくれず、困っている。

Ⓖ買主から、直接、銀行に確認し、ローンが成立しないようであれば、業者に解約を申し入れるよう指導した。買主から、ローンが成立した旨連絡があった。

57

業者媒介

Ⓖ平成一〇年一〇月、業者の媒介で、土地を代金一、九〇〇万円で購入する旨売買契約を締結し、同時に、建物請負契約を締結した。母親の店舗兼自宅を建築するため、自己名義で融資を受けていたが、業者にその旨を話さずに、銀行にローンの申込みをしたところ、断られた。その後、業者から、融資を受けて

いることを前もって説明しなかったのは、買主側の落ち度であり、次に申し込んだ銀行で融資を受けられない場合は、違約金を請求すると言われた。

Ⓖ実際に、業者から違約金を請求された場合は、再度、県に連絡するよう伝えた。結果は不明である。

58

業者媒介

Ⓖ平成九年一〇月、業者の媒介で、中古戸建住宅（代金二、〇〇〇万円）の売買契約を締結し、手付金五〇万円、媒介手数料に充当される預り金五〇万円を支払った。ローン条項により、契約が白紙解約になり、手付金五〇万円は返還されたが、媒介業者が五〇万円を返還しない。

Ⓖ業者に電話して解決を促したところ、業者は返金を約した。その後、買主から、五〇万円の返金があった旨連絡があった。

59

業者売主

Ⓖ平成一〇年三月、売主業者から、新築戸建住宅を代金一、七五〇万円で購入する旨売買契約を締結し、手付金五〇万円を支払った。

業者の説明では、三月中に入居できるとのことであったが、ローン申請の結果が分からず、入居時期も延期された。銀行に確認したところ、前面道路の位置指定が取れないと、ローンが承認されないとのことであった。業者は、五月までに位置指定が取れると言っているが、「けち」の付いた物件なので、解約したい。♣市に確認したところ、道路位置指定の申請が出ているとのことであった。ローンが承認される可能性があり、承認後の解約では、手付金が返還されない場合がある旨買主に伝え、業者と交渉するよう指導した。

60

業者媒介

♣平成九年一〇月、業者の媒介で、中古戸建住宅を代金一、六五〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金一〇万円、媒介手数料五八万二、五〇〇円を支払い、同年一月三日、中間金九〇万円を支払った。ローン不成立のため、白紙解約したが、業者の社員が中間金と媒介手数料を着服し、返還されない。また、重説の交付を受けていない。

♣業者は、「本件契約は、社員が独断で行い、中間金と媒介手数料を着服した。まだ返還していないが、会社の責任は逃れられないと認

識している」と述べた。その後、買主と業者が返金に関する念書を取り交わし、分割で全額返金された。

(3) クーリングオフ

61

業者売主

♣平成一〇年九月六日、新聞折込広告を見て現地を訪れ、売主業者から、土地を代金二、三五〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、預り金一万円を支払った。翌日、自宅に業者の担当者の訪問を受け、九万円を支払ったが、領収書には「手付金一〇万円」と記載されていた。消費生活センターでクーリングオフにより契約を解除できると聞き、九月八日、業者に連絡し、クーリングオフによる契約解除を申し入れた。何とか返金してほしい。♣業者に電話して、解決を促したところ、九万円については、返金すると答え、買主からも、九万円の返金を受けた旨連絡があった。重説に登記簿謄本参照との記載があるにもかかわらず、登記簿謄本が交付されていなかった。口頭注意とした。

62

業者売主、業者代理

♣平成一一年一月二九日、物件を見に行き、案内を受けた後、代理業者に車で自宅まで送ってもらい、そのまま自宅で、新築戸建住宅を買い受ける旨売買契約を締結した。手付金一〇万円は、代理業者の担当者が支払い、領収書の交付を受けた。しかし、よく考えた末、翌日、領収書を返還し、契約解除を申し入れたが、代理業者が応じてくれない。

♣クーリングオフにより契約解除できるので、業者と交渉するよう指導した。その後、買主から、クーリングオフにより契約解除された旨連絡があり、解決した。

63

業者売主

♣平成一〇年一〇月、売主業者から、物件を見て、現地テントで、市街化調整区域内の中古戸建住宅を代金三、五〇〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金三万円を支払った。業者の説明では、本件物件は既存宅地であるとのことであったが、農家分家住宅らしい。物件に不信感を持ち、クーリングオフにより解約したい旨業者に伝えたが、応じてもらえない。

♣クーリングオフによる解約を、内容証明郵

便により業者に伝えるよう指導した。業者から、一度、損害賠償を請求する旨連絡があったが、その後は何もない。手付金三万円は返金されていない。

(4) その他

64

業者売主

平成九年二月、売主業者から、新築マンションを代金三、六五五万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金一八五万円を支払ったが、業者の担当者が不誠実なため、解約を申し入れた。解約にあたり、担当者は、支払い済みの手付金一八五万円のうち一七五万円を返金すると言っていたが、後日、全額返金しないと連絡してきた。何とか返金してほしい。

業者の担当者は、「当社は誠実に対応しており、本件解約は、買主の自己都合によるものである。一七五万円返金できるよう上司に相談したが、認められなかった」と述べた。その後、業者から、一七五万円を返金することとした旨連絡があった。

65

業者媒介

平成一〇年五月、業者の媒介で、土地を代金一、七六六万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い、建物請負契約も締結して、着手金一〇〇万円、中間金一〇〇万円を支払った。しかし、その後夫が癌で入院したため、業者に契約解除を申し入れたところ、請負契約の中間金一〇〇万円は、返金できるが、売買契約の手付金一〇〇万円と請負契約の着手金一〇〇万円の合計二〇〇万円は返金できないと言われた。何とか返金してもらいたい。

業者は、「本来なら、違約金を請求するところであるが、事情を考慮して、手付放棄による解除とするので納得してほしい。請負契約の中間金については、契約書に記載の無かったものであるため、返金するが、売買契約の手付金と請負契約の着手金については、すでに木材の切り出し等を依頼しているので、全額返金するのは難しい」と述べた。その後、土地売買契約については手付金放棄により解約した。建物請負契約については、所管課の相談窓口を紹介した。結果は不明である。

66

業者媒介

平成一〇年七月、業者の媒介で、店舗（理髪店）を代金一、九〇〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。店舗購入資金の融資承認は下りたが、店舗設備資金の融資承認が下りないので、契約を解除したいが、売主から違約金を請求すると言われている。契約前に、業者に購入目的を伝えていたが、何ら対応してくれない。

業者を呼び出し、事情を聴取した。業者は、「違約金を請求するかどうかは、売主が決めることである。買主と連絡を取ろうとしているが、電話に出ない」と述べた。結果は不明である。

67

業者売主

平成一一年一月、広告を見て業者の事務所を訪問したところ、物件案内を受け、その場で、土地を代金二、二五〇万円で買い受ける旨売買契約の締結と、建物請負契約の締結を行い、翌日、売買契約の手付金二五万円と建物請負契約の着手金二五万円の合計五〇万円を支払った。しかし、よく考えたところ解約したい。

業者と交渉するよう指導した。買主が弁護士に依頼して交渉した結果、支払済み金額五

○万円のうち四〇万円が返金されることとなった。

68

業者売主

○平成一〇年十一月、新聞に掲載されていた物件広告を見て、売主業者の事務所を訪問した。広告物件について尋ねると、鳩が周辺で飼われており環境がよくないとのこと、別物件を紹介された。結局、その別物件（土地）を代金二、八〇〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、建物請負契約も締結した。しかし、家族の反対もあり、解約したい。

♣契約内容に業法上の問題はないことを伝え、業者と交渉するよう指導した。結果は不明である。

69

業者媒介

○平成一〇年十二月、業者の媒介で、土地を代金一、六五〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、建物請負契約も締結した。資金計画に無理があり、銀行ローンについても、建物請負契約相当金額の融資承認が得られないので、業者に白紙解約を申し入れた。しかし、業者は、違約金を請求すると言っている。

♣業者は、「請負契約にローン条項はなく、解約する場合、買主の違約である」と述べた。その後、買主から、契約を解除することで和解した旨連絡があった。

70

業者媒介

○自宅を買い換えることとし、平成一一年二月、業者の媒介で、中古戸建住宅を代金二、八〇〇万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。しかし、自宅が希望価格（二、五〇〇万円）で売却できず、一、九八〇万円でまとまる見込みとなり、また、本件物件の外壁等の修補に一〇〇万円程度かかることが明らかになった。資金計画に無理があるので、契約解除したい。

♣業者は、「買主の知人は、買主の自宅を購入する意思もないのに、二、五〇〇万円で購入したいと言っていたようである。媒介手数料については、規定手数料全額を収受する」と述べた。購入に係る媒介契約書を交付していないことについて、口頭注意した。結局、手付放棄により契約解除し、媒介手数料五〇万円を支払うことで和解した。

71

業者売主、業者媒介

○平成一〇年八月、業者の媒介で、売主業者から、土地を代金一、〇四〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金五〇万円、中間金一〇〇万円を支払ったが、共済貸付金の申込みに当たり、知人から、「売主業者の関係者が問題のある人で、この人と関係していることが勤務先に知られるとよくない」と注意された。穏便に契約を解除したい。手付金は放棄してもよい。

♣契約を解除するのであれば、早めに通知すべきである旨助言した。その後、買主から和解した旨連絡があった。売主業者に対し、手付金等保全措置義務違反について、媒介業者に対し、手付金等保全措置の説明をしていないことについて、それぞれ口頭注意した。

72

業者代理

○平成一一年二月、代理業者から、土地を代金三、三三〇万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。夫婦の収入合算でローンを組めば、十分返済可能であると考えたが、自信がなくなり、業者に、契約解除を申し入れたところ、違約金（売買代金の二〇%相当額）を請求すると言われた。

♣業者は、「違約金を請求すると言ったわけではなく、請求する場合があると説明したものである。本件は、手付放棄による契約解除になる」と述べた。買主から、手付放棄により契約解除した旨連絡があり、解決した。

73

業者売主

♣平成一〇年一二月、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、手付金一八九万円を支払った。業者から強引に契約させられたが、現在通院中で、健康状態に不安があるので、解約したい。業者に解約を申し入れたところ、手付金は返金しないと言われた。

♣業者は、「手付金をもらうために契約しているわけではない。買主が来社してくれば、手付金の返金を検討したい」と述べた。買主から、手付金一八九万円のうち一〇〇万円を返金してもらうことで合意した旨連絡があった。

74

業者代理

♣平成一一年二月、代理業者から、新築マンションを代金三、四五九万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金九万円を支払った。

公庫融資を受けるに当たり、勤務先以外の収入があったような書類を作成するように言われ、業者に言われるまま書類を作成し、さらに税務署に申告までした。よく考えた結果、資金計画に無理があるので、契約を解除したい。

♣業者と交渉するよう指導した。業者と話し合いの結果、手付放棄により契約解除することとなった。

5 履行遅延

(1) 工事遅延

75

業者売主

♣平成八年七月、売主業者から、土地を代金四、八八〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。業者の説明では、平成八年中に造成工事が完了することであったが、平成一〇年になっても完了していない。調査したところ、業者が「開発逃れ」をするために、年二区画ずつ造成工事を行っていた。

♣業者は、「年二区画ではないが、市の指導により、二区画ずつ造成工事を進めていることは事実である。本件の場合、地下駐車場の金額の問題もあって工事が遅れているが、話し合って早急に進めたい」と述べた。業法三五

条、四一条違反により口頭勧告とした。

(2) 登記・引渡し遅延

76

業者売主、業者媒介

♣業者の媒介で、売主業者から土地を買い受け、手付金等七〇〇万円を支払ったが、引渡しが遅延し、一向に履行してくれない。契約を白紙解約して、七〇〇万円を返還して欲しい。

♣売主業者は、「借地権者の困難な要求があったため、履行遅延となったものであり、契約を解除し金銭を返還したい」と述べ、媒介業者は、穏便に解決したいとの意向であった。その後、売主業者が買主に七一〇万円を返還し、白紙解約となった。売主業者については、手付金等の保全措置違反、重説の不足等により文書勧告とし、媒介業者については、重説の不足等により口頭勧告とした。

77

業者売主

♣平成一〇年一月、売主業者から、土地を代金一、五二〇万円で買い受ける旨売買契約を締結して、手付金五〇万円を支払い、同時に建築工事請負契約を締結した。契約では、土

地の引渡しは三月三十一日の予定であったが、四月に入っても引渡しさがされなかった。四月一日になって、引渡しが遅延した理由の説明があつたが、業者が信頼できなくなり、市の法律相談でアドバイスを受け、内容証明で解約通知した。

♣業者を呼び出し、事情を聴取した。業者は、「引渡しが遅れたのは、権利者が不在で、分筆が遅れたからであり、四月一日に買主に説明した。分筆については四月一日に登記が完了し、四月二〇日に引渡しをする予定であった。買主から、内容証明で損害賠償（売買代金の二〇%相当額）を請求されたが、むしろ損害を受けたのは当社であり、解約するのであれば、当社からも損害賠償を請求する」と述べた。結果は不明である。

78

業者媒介

♠平成九年一二月、業者の媒介で、土地を代金一、五〇〇万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。業者から、引渡しが難しいと言われたので、解約して手付金を返金するよう求めたが、応じてくれない。なお、手付金は業者が預り、領収書も発行している。

♣業者は、「立会い等に時間がかかり、引渡し時期が遅延されていたので、買主から、解約の申入れがあつた。預り金は、売主に渡したが、測量費等に充ててしまい返金できない」と述べた。手付金の領収書は、業者が発行しているため、業者に対し、早急に返金するよう指導した。その後、買主から、一五〇万円全額が返金された旨連絡があつた。

79

業者売主、業者媒介

♠平成一〇年八月、業者の媒介で、売主業者から、中古戸建住宅を代金一、五八〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金五〇万円を支払った。九月末、媒介業者に連絡したところ、売主業者の都合で契約が履行できなくなったことが分かった。翌日、媒介業者の事務所を訪問すると、解約覚書の署名捺印を求められ、媒介報酬の半金等の返金を拒否された。このような業者の対応は、納得できない。

♣媒介業者は、「売主業者と元地主との契約にトラブルがあり、契約の履行ができなくなったが、解約覚書について、買主に署名捺印を強制してはいない」と述べ、売主業者は、「媒介業者には、引渡しができない場合があると

伝えていた。手付金倍返しにより解約すること、買主と話し合いたい」と述べた。結果は不明である。

80

業者売主

♠平成八年一二月、売主業者から、土地を一九九〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、あわせて建築請負契約（代金一、五七〇万円）も締結し、平成九年七月までに、一、六六〇万円（売買契約一、二五〇万円、請負契約四一〇万円）を支払った。しかし、ローン手続きがうまくいかない等の理由で履行を引き延ばされ、契約手続きがほとんど進んでおらず、登記簿を調べたところ、平成一〇年一月二二日付で本件土地の所有権が第三者に移転されていた。このような業者を処分してほしい。

♣業者は、「契約が長引いたのは、買主が高齢で予定したローンの借入れができなかったからであり、手付金等の保全措置はとっていない。本件土地の所有権が第三者に移転したのは、抵当権が実行されたためであるが、買主から残金が支払われれば、買主に所有権を移転できると思う」と述べた。その後処分手続き中に、業者から廃業届が提出された。