

81

業者媒介

Ⓐ平成一〇年三月、業者の媒介で、土地を代金四、〇〇〇万円で購入する旨売買契約を締結し、手付金三〇〇万円、中間金二〇〇万円を支払ったが、市の差押え登記が抹消されず、引渡しを受けられない。手付金等の返金を求めたが、業者が応じない。

♣業者は、「媒介手数料一〇〇万円は、すでに買主に返金した。解決に向け、売主及び買主と話し合いたい」と述べた。平成一〇年九月、売主から一〇〇万円が返金された。その後、売主と買主が話し合い、残金四〇〇万円について、一月までに三回に分割して返金することと合意した。

82

業者代理

Ⓐ平成一〇年二月、売主業者から土地（山林）を代金一、四三九万円で買受ける旨売買契約を締結し、手付金五〇万円を支払った。しかし、業者が、造成許可を取得しておらず、元地主と係争状態にあるため、分筆、抵当権の抹消ができない。

♣業者を呼び出し、事情を聴取した。業者は、

「供託前に営業したが、協会に入会申請中である。重説は行っていない。元地主との契約は、当方の事情で履行できなくなったもので、部分売買の話もあったが、契約を変更しないまま放置され、係争状態となっている」と述べた。買主に、土地の引渡しは困難な状況である旨伝えた。未供託業者のため、業法二五

条七項により免許取消処分とした。

6 瑕疵修補等

(1) 建物・設備等

83

業者売主、業者媒介

Ⓐ平成五年六月、業者の媒介で、売主業者から、新築戸建住宅を代金四、一八〇万円で買受ける。入居した。その後、売主業者に補修等を依頼したが、対応してくれず、最近壁に亀裂が生じたので、リフォーム業者に相談したところ、建物自体に歪みが生じている可能性があるといわれた。売主業者の誠意ある対応を望む。

♣業者は、「建物自体に問題があるとは、買主から聞いていない。早急に買主と連絡を取り、対処したい」と述べた。その後、通常生じる範囲の亀裂であるとの業者の説明があった

84

業者売主、業者媒介

Ⓐ業者の媒介で、売主業者から、新築マンションを買ったが、売主業者が不具合を直してくれない。売主業者を指導してほしい。

♣業者と交渉するよう指導した。結果は不明である。

85

業者売主

Ⓐ平成六年三月、売主業者から、新築戸建住宅を代金三、六八〇万円で買受ける。入居したが、間もなく雨漏りが発生した。業者に修繕してもらっても、雨漏りが止まらず、最近、別の工務店に調査してもらったところ、施工上の不備があることが判明した。売主業者が信用できないので、修繕費用の負担を求めた。

♣業者は、「建物の不具合については、施工上のミスと考えられる。修繕等できる限り対応したい」と述べた。買主から、業者との話合いの結果、雨漏りの修繕の他、雨漏りにより

汚れたクロスも張り替えてもらうことで合意した旨連絡があった。

86

#### 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、二八三万円で買い受け、入居した。その後、建物内の壁にひび割れを発見し、修繕してもらったが、そのやり方が雑で納得できない。業者に解約を申し入れたところ、違約金を請求すると言われた。

業者と交渉するよう指導した。買主から、業者に対し正式に解約を伝えた旨連絡があった。結果は不明である。

#### (2) 擁壁・地盤等

87

#### 業者売主

平成一〇年一〇月、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た。ハウスメーカーに建物建築を依頼したところ、事前調査で、地盤が軟弱であることが判明し、基礎工事にあたって、追加工事費用約七六万円を負担することになった。業者に責任を取ってもらいたい。

業者は、「ある程度の支払いをすることについては、買主に申し入れた。金額面で合意が得られるようさらに努力したい」と述べた。業者と引き続き交渉するよう指導した。その後、買主から、追加工事費用の一部を業者に負担してもらうことで解決した旨連絡があった。

88

#### (3) その他

#### 業者売主

売主業者から、新築戸建住宅を代金四、〇〇〇万円で購入したが、最近になり、地中から廃材が見つかった。業者に責任を求めたい。業者は、「別の業者と買主が契約を締結していたが、当社がそれを引き継ぐ形で売主となった。廃材については、瑕疵担保責任を追及される程ひどいとは考えられない。買主には、売買代金の不足分を貸しているが、返金してもらえず、困っている」と述べた。その後、業者から、瑕疵の問題については、お互いに話し合っ解決したい旨連絡があった。

89

#### 業者売主

平成一〇年二月、売主業者から、新築戸建住宅を代金二、八一六万円で買い受ける旨売買契約を締結したが、駐車場工事の際に、地中から廃材が見つかった。業者に責任を求めたい。

業者は、「代償として、外壁工事を無償で行いたい。廃材は、当社の子会社が駐車場工事の際、発見したものであり、悪意はなかった」と述べた。その後、業者が廃材の処理及び外壁の全面補修を行うとともに、迷惑金を支払い、和解した。

90

#### 業者売主

平成一〇年三月、売主業者から、中古戸建住宅を代金五、〇〇〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金一〇〇万円、中間金九〇〇万円を支払い、後日、残金を支払って引渡しを受けた。しかし、リフォームが約定通り行われず、シロアリの対応も十分でない。また、雨漏りの修補については、費用負担を強要され、高い工事代金を支払った。業者に買取りを求めたい。

協会に相談した結果、業者が五〇万円を支払うことで和解が成立した。手付金等保全措置義務違反等により、文書勧告とした。

91

業者売主

♣平成八年三月、売主業者から、新築マンションを代金三、五九〇万円で買い受け、入居した。一階の床下部分に水が溜まり、台所の床が歪んでいる等欠陥があるので、業者に苦情を申し入れたが、十分な対応をしてくれない。また、契約上は、瑕疵担保責任期間であるはずなのに、業者の担当者から、その期間は既に終了していると言われた。業者を指導してほしい。

♣業者は、「瑕疵担保責任の期間については、当社の説明ミスであり、買主に電話で連絡した。現在、謝罪文を作成中である。水溜りについては、今後、調査することにしており、調査結果を踏まえて検討し、誠意を持って対処したい」と述べた。法律相談を勧めた。結果は不明である。

7 その他

92

業者媒介

♣平成九年二月、業者の媒介で、中古戸建住宅を代金二、八三〇万円で売却する旨売買

契約を締結したが、買主が買換えであるため、

引渡しが見通しが立たない。しかし、業者は、引渡しができない場合、何ら関与しないと言っている。また、契約に先立ち、本件売却物件の抵当権を抹消するためノンバンクのつなぎ融資を利用させられた。

♣買主の残金支払いについての条件等を、業者と交渉するよう指導した。結果は不明である。

93

業者売主

♣平成九年四月、売主業者から、建売住宅を代金三、四八〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。広告では、消費税アップ二百分を業者が負担するということがあったが、税務署に確定申告に行くと、契約書上では五百分の消費税であると指摘された。二百分は本来に還元されたのか不明である。

♣業者は「契約金額三、四八〇万円は、通常価格から消費税二百分を差し引いた価格で、その分で還元しており、増加分として六〇万円位かかっているが、これはサービスである」旨主張した。業者に解決を促し、口頭勧告とした。

94

業者売主

♣平成八年六月、売主業者から、新築戸建住宅を代金三、八八〇万円で買い受け、入居した。しかし、同業者が分譲した隣家の換気扇、エアコン室外機、給湯器等から熱風や匂いが発生するため、業者に囲いを作ってほしい旨依頼したが、実行してくれない。また、建物のヒビ割れについても、修補してくれない。

♣業者は、「囲いは風等で倒壊する恐れがあるので、設置は難しい。ヒビ割れについては構造上の問題はなく、修補すると、かえって色が変わることになる。」と述べた。その後、買主から民事調停で決着したい旨の意思表示があった。結果は不明である。

95

業者媒介

♣姉のために別荘地を探していたところ、気に入った物件があったので、所有者に連絡し、所有者からは、業者に媒介を依頼するので、業者と交渉してほしい旨連絡を受けた。業者の事務所が本件物件から遠いので、自分で権利関係の調査、境界杭の確認等を行ったが、契約予定日直前になって、業者から契約を中止すると言われた。業者を指導してほしい。

♣業者を呼び出し、事情聴取した。業者は、

「購入の申込みを受けたときは、相手方が業者で、買主に対する責任はその業者が負うと思っていたが、後日、業者でないことが判明した。本件物件は、境界がはっきりしておらず、契約を進めるとトラブルになる恐れがあったため、売主の保護を考え、契約を中止した」と述べた。買主に、業者の主張内容及び業法上の処分は難しい旨伝えた。結果は不明である。

96

## 業者媒介

平成九年一〇月、業者Aに土地購入の媒介を依頼したが、価格が下がらないため、業者Bに同物件の媒介を依頼し、一、六四三万円で購入する旨売買契約を締結した。その後、業者Bは無免許のブローカーで、媒介手数料も建設省告示規定の報酬額以上に支払ったことが判明した。業者Aからは、物件紹介料を請求され、困っている。

業者Aは、「買主は、当社が紹介した物件を、他業者の媒介で買い受けたため、抜き行為だと判断し、媒介手数料を請求した。値引き交渉もせず、媒介をさせないのは、買主の責任である」と述べたが、媒介契約書の不交付については認めた。買主に、無免許業者に対し

での指導は難しい旨伝えたところ、その後、業者Aから媒介手数料の請求はないとのことであった。

97

## 業者売主

売主業者から土地を買い受ける旨売買契約を締結したが、業者の指定する建設業者と建物請負契約を締結するよう求められ、それができない場合は、土地の価格を坪当たり二万円程度引き上げると言われた。また、水道管埋設工事を四月末までに完了する予定であったが、まだ着手されていない。

業者と交渉するよう指導した。結果は不明である。

98

## 業者売主

昭和五一年四月、売主業者から土地を購入したが、このほど、本件土地を売却するため境界杭を確認したところ、当初の説明より、間口が約四〇cm狭く、面積も約一・八坪少ないことが判明した。そのため、再測量して引き渡すことになったが、約四五万円の費用がかかる。業者に費用の負担を求めたい。

業者に電話して、解決を促した。業者は、

「当時は、正確な測量を行い、引き渡した。しかし、実際に間口が狭いことは確認したので、測量費用九万円全額を支払いたい」と述べた。業者が、直接測量士に測量費用を支払い、解決した。

99

## 業者媒介

平成一〇年五月、業者の媒介で、中古戸建住宅を代金三、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。本件土地の敷地延長部分について、トラブルがあり、決済時までにはその状態を解消することとしたが、履行されないで、解約したい。

業者は、「契約の解除については、買主の意向にそって動きたいが、買主が会ってくれない」と述べた。その後、契約を解除し、売主が買主に解決金一五〇万円を支払い、手付金三〇〇万円全額を返金することで解決した。

100

## 業者売主、業者媒介

売主業者の社員から、「マンションを完売させたいので、購入してほしい。すぐに転売できるようにし、利益も見込める」と勧められ、

平成九年十一月、業者の媒介で、売主業者から、新築マンションを代金二、九九〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。その後、売主業者が転売のための販売活動をしていたようであるが、契約が成立せず、損害が発生する見込みとなった。業者に対し、約束を履行するよう指導してほしい。

♣業者は、「転売できるよう努力したい。営業担当者と買主は二〇年来の友人関係で、特殊な取引であり、買主と話し合いをしたい」と述べた。その後、業者から、転売が完了し、媒介手数料を値引きすることで和解が成立した旨連絡があった。

101

業者売主

♣平成一〇年五月、売主業者から、新築戸建住宅を代金三、二八〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、六月引き渡しを受けた。しかし、七月の広告に本件物件の間取り図が掲載されており、業者に苦情を申し入れたが、明確な謝罪がない。

♣業者は、「一〇棟現場の広告であったが、まだほとんどが売却できていなかったため、当初作成した広告をそのまま使用してしまった。本件広告の使用を中止し、買主に謝罪し

たい」と述べたので、口頭注意した。買主に對し適切な対応をするよう、業者に求めた。

102

業者媒介

♣自分の所有している土地が、売りに出ているという話を友人から聞き、驚いて、広告を出しているという業者の店舗へ行ったところ、「新築売建て」という広告があった。業者を問いただしたが、聞き直られてしまい、話にならない。業者からの謝罪を求めたい。

♣業者は、「現地に別業者の看板が出ていたで、親切のつもりで広告を出した。所有者から苦情の申入れがあったので、広告回収した」と述べた。県が、所有者に看板について確認したところ、売出しの看板ではないとのことであった。所有者が協会へ相談した結果、業者から謝罪文が提出され、解決したため、口頭勧告とした。

103

業者売主

♣平成一〇年六月、売主業者から、新築マンションを代金三、〇七九万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。業者の説明では、壁紙やタイルの変更が

無料で可能とのことであったが、その後、変更する場合には、有料となることが判明した。また、その変更費用の見積もりについて、連絡がなく、業者に対し、不信感をもっている。

♣業者は、「無料で壁紙、タイル等を変更できるとは、言っていない。契約時に、変更できない旨の承諾書を買主から徴求している。見積もりの連絡が遅れたことは認めるが、手付金を返金することは難しい」と述べた。その後、買主から、手付放棄により解約した旨連絡があった。

104

業者代理

♣平成一〇年六月、売主代理業者から、中古戸建住宅を代金九八〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。隣地の所有者が本件土地の一部を通路として使用するため、通行使用料を支払うとのことであったが、支払いがない。

♣業者は、「通行使用料については、隣地所有者から、通行使用料を支払うと言われていたが、未だ支払われていない」と述べた。買主は、通行使用料について、隣地所有者と話し合うこととした。

105

## 業者媒介

Ⓐ平成一〇年三月、業者の媒介で、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た。その後、業者の担当者から、無言電話を受け、表札をはがされる等嫌がらせを受けた。業者に苦情を申し入れたが、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、そのような嫌がらせをすることはありえないと主張した。結果は不明である。

106

## 業者媒介

Ⓐ平成一〇年六月、業者の媒介で、土地を代金三、四七〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。業者の説明では、本件土地は一筆であるとのことであったが、実際は二筆であり、所有者も異なることが判明し、一部分が購入できなくなった。また、当該部分には水道施設があったため、水道の利用ができなくなった。

♣業者と交渉するよう指導した。結果は不明である。

107

## 業者売主、業者媒介

Ⓐ平成一〇年十一月、業者の媒介で、売主業者から、土地を代金二、一三三万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金二五万円を支払った。当初、本件媒介業者が売主であると聞いていたが、契約時、別業者が売主であることが分かった。本件土地は、日当たりが悪く、隣地に神社があり、付近に消火栓がないので、解約したい。違約金を請求されそうで、不安である。

♣業者と交渉するよう指導し、業者が、手付金二五万円を返金することになった。

108

## 業者媒介

Ⓐ平成一〇年二月、業者の媒介で、私道負担付の土地を代金二、五〇〇万円で買い受けた。本件土地は法地であるため、私道負担部分に高さ五〇cm程度の階段を設置しようとしたところ、隣地所有者から、私道に工作物の設置はできないと主張された。業者が、買主側の立場で交渉してくれない。

♣業者は、「隣地所有者が強引で、建築の妨害をする旨の発言までしていた。うまく話をま

とめたいと思い、買主側の立場で最後まで主張できなかった。現在、隣地所有者と買主双方に、妥協案を出している」と述べた。買主から、引き続き隣地所有者と話し合う旨連絡があった。結果は不明である。

109

## 業者媒介

Ⓐ業者の媒介で、売主業者から、マンションを代金一、一五〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、引渡しを受けた。しかし、騒音がひどいので何とかしてほしい。対応ができないのであれば、買取りを求めたい。

♣法律相談をすすめた。結果は不明である。

110

## 業者媒介

Ⓐ平成一〇年十一月、業者の媒介で、土地を代金一、七〇〇万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い、請負契約も締結して、着手金五〇万円を支払った。しかし、土地の面積が測量図、重説、契約書で若干異なり、ガス工事負担金も重説と請負契約書で異なっている。このような取引を続けることは不安なので、契約を解除したい。

♣業者と交渉するよう指導した。買主から、

支払い済みの手付金等合計一〇〇万円が全額返金された旨連絡があった。

111

#### 業者売主、業者媒介

Ⓐ店舗用地を探していたところ、売却価格三、六〇〇万円の土地を紹介され、交渉の結果、三、二〇〇万円で購入することになったが、売主業者から、表に出る金額は二、六〇〇万円で、六〇〇万円は裏金とし、契約書その他一切の書類は出さないと言われた。売主業者に売渡承諾書の提出を求めたところ、一方的に契約を断られた。売主業者は、最初から売る気がなく、代金だけを騙し取るつもりでいたようだ。

♣業者は、「買主から、本件土地の購入申込みがあったが、売却に同意した覚えはない。裏金についても買主から申し入れがあった。契約書を作成しない取引などするはずがない」と述べた。媒介業者に事情を確認したところ、媒介業者は買主の主張が正しいとのことであった。しかし、県としては、証拠等がない状況での指導、処分はできない旨買主に伝えた。結果は不明である。

112

#### 業者媒介

Ⓐ平成一〇年十一月、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たが、契約書上の本件土地の表示が、すでに売却済みの隣地のものになっていた。単に書き誤ったのかもしれないが、業者が信用できないので解約したい。

♣業者と交渉するよう指導した。結果は不明である。

113

#### 業者代理

Ⓐ平成一〇年一〇月、代理業者から、新築戸建住宅を代金二、八五〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金二〇万円を支払ったが、気が変わったので解約したい。建物はフリープランということであったが、知人から、業者が建築確認を取得せずに新築戸建住宅の売買契約を締結することは、違法であると聞いた。手付金を全額返金してもらいたい。

♣買主に、白紙解約とするのは難しい旨伝え、業者と交渉するよう指導した。買主から、手付金放棄により解約することになった旨連絡があった。

114

#### 業者代理

Ⓐ平成一〇年一〇月、代理業者から、新築戸建住宅を代金二、六八〇万円で買い受ける旨売買契約を締結し、手付金一〇万円、中間金四〇万円を支払った。業者が、ローンの申請に当たり、売買金額を三、三〇〇万円とした虚偽の契約書を銀行に提出し、融資承認が下りたが、「ばれる」と怖いので解約したい。業者に解約を申し入れたところ、売買代金の二〇%相当額の違約金を請求すると言われた。

♣業者は、「すでに、表示登記まで完了し、今日、銀行で金銭消費貸借契約を締結することになっていた。買主は、別業者から格安物件を紹介されているようだ。当社から、違約金を請求したことはなく、手付放棄による解約に応じたい」と述べた。買主に、業者が手付放棄による解約に応じる旨伝え、解決となった。

115

#### 業者媒介

Ⓐ平成一〇年三月、業者の媒介で、新築戸建住宅を代金三、九五〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。契約時、建物は建築中であったが、その後、市役所から本件建物に対し是正命令があり、引渡し時期が大幅に遅れた。現在は、既に居住しているが、建物が一

部未完成の状態である。媒介業者に対応を求めたが、売主と直接交渉してほしいと主張し、取り合ってくれない。

❖売主は無免許であった。媒介業者は、「買主が市の利子補給制度を受けるため、市役所の検査があり、採光不足により是正命令を受けた。そのため、ベランダを取りつけ直したが、未だ、仮固定のままである。責任を持って対応したいと考えているが、仕事を請け負っている工務店が対応しない」と述べた。その後、売主、媒介業者が買主に謝罪したが、一向に工事が行われないため、媒介業者に、早急に対応するよう指導した。

116

#### 業者売主、業者代理

❖自宅を買い換えることとし、平成一〇年二月、売主業者の代理業者から、マンションを代金二、二六〇万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、代理業者の従業員に持ち逃げされてしまった。自宅の売却に係る委任状も代理業者に渡していたが、連絡がないので本社に出向くと営業してなかった。

❖売主業者に確認したが、代理業者の従業員が手付金を持ち逃げしたことについては全く

知らないようであった。売主業者と買主が話し合った結果、契約を解除し、手付金六〇万円が売主業者から返金された。

117

#### 業者買主

❖平成一〇年七月、自宅を買い換えることとし、業者に自宅を買い取ってほしい旨申し入れたところ、二、八〇〇万円の価格提示があったので、契約をすることとした。契約時、業者から、とりあえず二、〇〇〇万円を支払い、残金八〇〇万円は後日支払う旨話があった。しかし、業者からの支払いがないため、契約書を確認したところ、売買代金二、〇〇〇万円と記載されていた。業者は、そのような約束はしていないと主張している。

❖業者は、「当初から、二、〇〇〇万円で買い取ることになっていた。今更、八〇〇万円の支払いを求められても、支払えない」と述べた。媒介契約書等もないため、現状では、判断できない旨売主に伝えた。

118

#### 業者売主

❖平成一〇年一月、売主業者から、土地を代金二、四四〇万円で買い受ける旨売買契約

を締結し、手付金一〇万円を支払った。しかし、資金繰りに不安があり、解約したい。

❖業者と交渉するよう指導した。

119

#### 業者媒介

❖平成一〇年六月、業者の媒介で、中古戸建住宅を代金一、九六〇万円で買い受ける旨売買契約を締結して、手付金六〇万円を支払い、業者から言われるままに、二六三万円を借り入れる旨の金銭借入書に署名捺印をしてしまった。業者からその返済を求められ、困っている。

❖業者を呼び出し、事情を聴取した。業者は、「本件契約の諸費用は、約一六〇万円であり、売買代金との合計金額は約二、一二〇万円となる。買主が用意したのは、手付金六〇万円と銀行融資一、八〇〇万円の合計一、八六〇万円であり、約二六〇万円が不足していた。そのため、当社がその不足金額を貸し付けた」と述べた。十一月、買主が二〇一万円を支払い、解決した。

120

#### 業者媒介

❖自宅を買い換えることとし、平成一〇年四

月、業者の媒介で、自宅を代金二、三二〇万円で購入し、媒介手数料六三万円を支払った。契約書に記載された業者の取引態様は売主代理となっていたが、元地主に確認したところ、本件業者が買い取っており、売主のはずだと言われた。媒介手数料を返金してほしい。

♣業者と交渉するよう指導した。結果は不明である。

121

業者売主

♠昭和五十八年五月、一〇年ないし二〇年後には建築できるようになると思い、売主業者から、市街化調整区域内の農地を代金一、三九〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。しかし、未だ仮登記のままであり、このままでは時効で抹消されてしまうと聞いた。業者に、買い戻してもらうか、仮登記を本登記にしてもらいたい。

♣業者に電話して、解決を促した。業者は、「現在、仮登記を本登記にするため、所有者と交渉中である。また、買戻しについては、資金がなくてできない」と述べた。結果は不明である。

122

業者媒介

♠平成一一年二月、業者の媒介で、土地を代金一、〇六〇万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い、同時に、建物請負契約を締結し、着手金四〇万円を支払った。本件契約の坪単価は二〇万円であったが、実際の相場は坪単価一〇万円程度であることが判明したので、業者に苦情を申し入れ、契約を解除した。業者からは、請負契約の着手金四〇万円は返金するが、売買契約の手付金六〇万円のうち四〇万円は媒介手数料として預かると言われた。

♣業者は、「請負契約の着手金四〇万円は、全額返金する。手付金については、協議したい」と述べた。着手金四〇万円を全額返金し、手付金六〇万円のうち五〇万円を返金することで、和解が成立した。媒介契約書不交付について、口頭注意した。

二 媒介契約に関するもの

1 超過報酬請求等

123

業者売主

♠平成一〇年一月、土地を代金一、八〇〇万円で購入し、媒介手数料六三万円を支払った。契約書に記載された業者の取引態様は売主代理となっていたが、元地主に確認したところ、本件業者が買い取っており、売主のはずだと言われた。媒介手数料を返金してほしい。

124

業者売主

♠平成一〇年六月、売主業者から、中古戸建住宅を代金一、二五〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。売主業者であるのに媒介手数料四三万円を支払い、ローンを利用していないのにローン関係費用八四万円を支払ったが、業者にこれらの費用の返金を求めたい。

125

業者媒介

♠平成一一年一月、業者の媒介で、土地を代金四、九〇〇万円で売却した。決済時、媒介

手数料以外に、設計・企画立案料の名目で、一五七万円を支払った。よく考えてみると、納得できない。

♣業者は、「買主の姉から、残った土地に建物を建てたいと言われ、設計会社、工務店等を紹介したので、設計・企画立案料を預かったが、返金しても差し支えない」と述べた。結局、業者が、五〇万円を返金することで合意したが、規定以上の媒介手数料を得ている印象を与えないよう、口頭注意した。

## 2 その他

126

### 業者売主、業者媒介

♢平成一〇年二月、業者Aの媒介で、新築戸建住宅を代金六、三〇〇万円で買い受ける旨売買契約を締結した。本件物件は、父親がAから紹介をうけ、買い受けたものであるが、以前業者Bから紹介を受けたものと同一物件であるため、Bから媒介手数料を請求され、困っている。

♣業者Bを呼び出し、事情を聴取した。Bは、「買主が行った行為は、抜き行為である。内容証明を出したのは、会社として抗議するためであり、媒介手数料を支払ってもらえると

は思っていない。今回は、買主からの回答を待って終結したい」と述べたが、Bは、媒介契約を締結しておらず、抜き行為と認められないので、Bを口頭勧告とした。

127

### 業者媒介

♢知人に自宅を売却したい旨話をしたところ、業者が勝手に「専任媒介」として広告を出し、売却価格も希望価格より少し安かった。この広告を止めてもらい、別業者に売却を依頼したが、一度安い価格でレインズ登録したため、なかなか客が見つからない。勝手に広告を出した業者を指導してほしい。

♣業者は、「親しい人からの紹介であったので、売主と媒介契約を締結しなかったが、問題のある行為であったと考えている。売却価格は、親しい人から聞いた価格をそのまま使用した」と述べた。売主に事情聴取の内容を伝えたところ、売主は、今後何もなければよいとのことであった。業者を口頭勧告とした。

128

### 業者媒介

♢業者に、土地が売却できれば媒介手数料を支払うという念書を渡したところ、指定流通

機構に「専属専任媒介」として登録された。業者を指導してほしい。

♣業者は、「本件土地は、本件売主と他三人の計四人の共有地であり、他三人のうちの一人からも売却の依頼を受けていたので、指定流通機構に登録したが、至急、削除する」と述べた。四人の共有地であるので、共有者全員の同意がなければ、媒介できない旨口頭注意した。

129

### 業者媒介

♢業者と専任媒介契約を締結したが、全く報告がなく、指定流通機構の登録書面も受け取っていない。

♣業者は、「売却希望価格が高すぎて売れなかった。指定流通機構の登録も、本件価格が相場より高すぎるのでしなかった」と述べた。業法を遵守するよう、口頭注意した。

130

### 業者媒介

♢平成一一年一月、業者にマンションの売却を依頼し、専任媒介契約を締結した。しかし、積極的営業活動をせず、他業者からの照会を「契約交渉中」として全て断り、客付けして

くれないので、媒介契約を解除したい。なお、契約期間は、一カ月のつもりであったが、媒介契約書の記載は三カ月となっていた。

♣業者は、「広告も出しており、営業活動も行っているが、他業者からの照会はほとんどなかった。売主は、他業者から入れ知恵されたのであろう。広告費用は八万円程度かかっているが、費用を請求せず、媒介契約の解除に応じたい」と述べた。売主から、四万円を支払って、媒介契約を解除した旨連絡があった。

### 三 賃貸に関するもの

#### 1 預り金等の返還

131

##### 業者媒介

♢業者の媒介で、賃貸アパートを借り受けることとし、預り金五万四、〇〇〇円を支払った。客付業者と元付業者の連絡が不十分で信用できないので、契約の締結を断ったが、業者が、預り金を返金してくれない。

♣業者は電話して、解決を促した。業者は、「借主の母親からは連絡はあったが、借主の意思確認ができず、保留している。借主本人

から申入れがあれば、返金する」と述べた。その後、借主から、預り金五万四、〇〇〇円が返金された旨連絡があった。

132

##### 業者媒介

♢媒介業者に、預り金五万一、〇〇〇円を支払い、賃貸アパートを借り受ける旨申込みをした。二、三日後に契約を止めた旨電話で連絡したところ、業者から、預り金は返金できないと言われた。借主は未成年者であり、全額返金してもらえないだろうか。

♣業者は、「文書はないが、契約は成立している。本人の意思を確認し、預り金は手付金となっている。しかし、借主は未成年者であり、受取りに来るのであれば、全額返金する」と述べた。その後、借主から全額返金された旨連絡があった。

133

##### 業者媒介

♢店舗を借り受けることとし、媒介業者に預り金九万円を預けた。その後、駐車場が確保できないので、契約をしないことにしたが、業者から家賃一カ月分を支払うよう求められ、困っている。

♣業者は、「口頭で重説を行っており、契約書も押印はしていないが、作成済みであり、契約は成立している。預り金は手付金として領収し、貸主に渡しており、媒介手数料も請求する」と主張した。借主に、協会に相談するようアドバイスした。結果不明である。

#### 2 重要事項説明の誤り

134

##### 業者媒介

♢平成八年一月、業者の媒介で、戸建住宅を借り受けることとし、賃貸借契約を締結したが、その後、契約締結時すでに競売開始決定の登記がされていたことが分かった。業者からは、競売後は退去するしかないと言われた。貸主からは、今後家賃は請求しないので、競売後はそのまま立ち退いてほしいとの申入れがあった。

♣業者は、「賃貸借の媒介の場合、ほとんどの業者が登記の調査をしておらず、悪意はなかったが、来月以降の家賃五カ月分を無料にし、敷金、礼金を返還する。媒介手数料も返還してよいし、媒介業者として、誠意を持って対応したい」と述べた。その後、裁判所から明渡し命令を受けたが、借主が協会から引越

先の物件紹介を受け、引越し費用については、協会及び業者が全額負担した。

135

#### 業者媒介

Ⓐ平成一〇年四月、業者の媒介で、戸建住宅を借り受けたが、貸主が不明で、取引主任者からの重説がなく、電気設備に不備があった。業者の処分と費用等の支払いを求める。

♣業者を呼び出し、事情を聴取した。業者は、取引主任者が重説をしていないこと、電気設備に不備があったことを認めた。その後、業者が買主に敷金、礼金、媒介手数料等の合計三十七万円を支払った。業者を、文書勧告とした。

### 3 契約解除

136

#### 業者媒介

Ⓐ平成一〇年八月、業者の媒介で、店舗（スナック）を借り受ける旨賃貸借契約を締結し、四日間の営業後、都合により契約を解除した。しかし、敷金二〇万円及び設備譲渡代金五〇万円の合計七〇万円しか返金してくれない。貸主に、前払い家賃一〇万円、礼金二〇万円、

カラオケリース代五万七、〇〇〇円及び通信料一万九、〇〇〇円の返金を、また、業者に、媒介手数料一〇万五、〇〇〇円の返金を求めたい。

♣業者は、「七〇万円を返金したのに、借主は、当社に何の苦情も無く、県に苦情を申し立てており、納得できない」と主張した。話合いの結果、カラオケリース代五万七、〇〇〇円及び通信料一万九、〇〇〇円が返金されることで合意が成立した。

137

#### 業者貸主、業者媒介

Ⓐ平成一〇年二月、業者の媒介で、アパートを借り受けたが、都合で契約を解除することになった。解約に当たっては二カ月前の通知が必要であるとの約定であったが、契約書は、契約解除を申し入れてから受け取った。また、重説でも、解約の際の事前通知について何ら説明がなかった。

♣業者は、「契約書は、貸主が業者であったので、直接貸主から借主に郵送されたが、借主の手元に配達されなかったようである。通常は、契約時に交付している。解約に係る事項については、今後説明するようにしたい」と述べた。話合いの結果、一カ月分の家賃を支

払って解約することとなった。業者を口頭注意とした。

### 4 退去時の精算

138

#### 業者媒介

Ⓐ平成二年九月、業者の媒介で、アパートを借り受けた。この度退去することになったが、業者から敷金の返金を拒否され、さらに五万円の支払いを求められている。また、賃料七万七、〇〇〇円を支払っていたが、本件業者の賃借人募集チラシを見たところ、募集賃料が五万五、〇〇〇円となっている。納得がない。

♣業者と交渉するよう指導した。その後、借主から、五万円を支払って終結としたい旨連絡があった。

139

#### 業者管理

Ⓐマンションの退去に当たり、業者から、ハウスクリーニング代、畳の表替え費用の他、物件引渡し後原状回復に費やした期間に対する日割り家賃を請求された。

♣業者は、「これらの費用については、すべて

事前に説明している。借主が調停を申し立て

るのなら、受けるつもりでいる」と述べた。

物件引渡し後の原状回復に費やした期間に対する日割り家賃については、書面で説明するよう口頭注意した。結果は不明である。

## 5 その他

140

### 業者媒介

Ⓐ平成一〇年三月二二日、媒介業者から、賃貸マンションの案内を受けた。三月二八日から二九日には引渡しできるということであつたが、リフォームが終わらず、四月四日引渡しというところで、四月一日に契約することとした(その時、書面はもらったが、記名押印はしていない)。四月四日に引渡しはされず、四月六日に仮入居という形で荷物を入れたが、四月一三日に受け取った領収書には、「四月四日に引渡しができなければ解約できる」との記載があつた。媒介業者に解約を求めたが、媒介手数料を返してくれない。

Ⓑ業者に電話で解決を促した。業者は、「弁護士と相談したが、本件契約は成立しているのので、手数料は返金できない」と述べたが、その後、業者から、手数料全額を返金すること

としたとの連絡があつた。

141

### 業者媒介

Ⓐ借家を立ち退くに当たり、業者が立退料の支払いを約束したが、支払ってくれず、敷金も返還しない。

Ⓑ業者を呼び出し、事情を聴取した。業者は重説を交付していないことを認め、買主と話し合いたいと述べた。文書勧告とした。

142

### 業者媒介

Ⓐ平成一〇年五月、業者の媒介で、新築アパートを借り受け、入居したが、不具合が多く退去したい。ペランダの防水加工をしていないことについて説明がなく、また、取引主任者から主任者証の提示を受けなかった。十分な説明を受けていれば、契約しなかった。業者に退去費用を請求したい。

Ⓑ業者は、「主任者証の提示については、うっかり忘れてしまった。ペランダの防水加工をしていないことについては、説明していない」と述べたので、口頭注意とした。借主から、敷金、礼金及び媒介手数料三二万四、四五〇円が返金された旨連絡があつた。

143

### 業者媒介

Ⓐ媒介業者に戸建住宅の賃貸の媒介を依頼していたところ、客付けができ、平成一〇年九月から入居予定と聞いた。しかし、調査したところ、一年程前から、すでに入居者がおり、媒介業者が代理で賃貸して、賃料を受け取っていたことが分かった。業者を指導してほしい。

Ⓑ業者と交渉するよう指導した。結果は不明である。

144

### 業者媒介

Ⓐマンションを賃貸していたが、最近借主が家賃を滞納し始めたので、契約書を確認して保証人に連絡を取ろうとしたところ、契約書の交付を受けていないことに気が付いた。業者に対応を求めたが、交付したはずだと主張し、取り合ってくれない。

Ⓑ業者は、「媒介したのは間違いないが、六年前のことで書類を残していない。契約書は交付したと考えている。貸主には、家賃支払請求をするに当たって協力する旨申し入れたのに、契約書の不交付を主張し、謝罪を求めて

きており、自宅にいやがらせの電話があった」と述べた。貸主に、業法違反の認定は難しい旨伝えた。結果は不明である。

145

#### 業者媒介

平成一〇年八月、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。業者の説明では、部屋のカビについてクリーニングすることであったが、入居前に部屋を確認したところ、畳とタンスの下に大量のカビが発生していた。業者に解約を申し入れたところ、媒介手数料は半金しか返金できないと言われた。

業者は、「畳のカビは、からぶきしたが、また発生したようだ。本件契約にはもう一社の媒介業者が関与しており、媒介手数料の半金をその業者に支払ったので、当社が受領した半金のみ返金する」と述べた。結果は不明である。

146

#### 業者媒介

平成一〇年三月、業者の媒介で、店舗を借り受ける旨賃貸借契約を締結した。家賃の支払いを数日遅延したところ、業者から契約解

除の通知が届いたが、納得できない。また、契約時、本件物件について競売開始決定がなされているという説明もなかった。

業者は、「競売開始決定については、説明済みであり、家賃を安くして、敷金、保証金を受け取らなかったのに、借主が、約定を守らず、転賃していた。」と述べた。業法三十五条一項違反について口頭注意とした。

147

#### 業者媒介、業者管理

業者の媒介で、アパートを賃貸し、業者に管理も依頼したが、多数の不審な事実が判明した。業者が信頼できないので、管理契約を解除したい。

業者は、「管理契約については、試験採用中の社員が不注意で行ったものであり、よく調査して貸主の意向に沿った解決を図る」と述べ、上申書を提出した。三五条一項、三七条二項違反等により、一〇日間の業務停止処分とした。