

平成十年度紛争事例の特徴

—不動産取引紛争事例要旨集から—

石川 達 郎

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。

平成十年度は、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、三七七件を分類、整理した。

例年に比べて、件数が少し少ないが、業者が破産、廃業したもの、差押え、競売物件をめぐる紛争が増加している。

以下、特徴的な事例について、概略を御紹介する。

一 破産、廃業した

平成十年度は、業者の破産、廃業に関する紛争が目だった。

(1) 業者が破産した

【ケース 1】

売主業者から新築戸建住宅を購入し、代金を完済したが、業者が、抵当権を抹消しないまま、破産宣告を受けた。

【ケース 2】

売主業者から新築戸建住宅を購入し、代金

を完済したが、業者が、譲渡担保を設定したまま、破産宣告を受けた。

● 破産管財人から廃業届が出された。

(2) 業者が廃業した

【ケース 3】

業者の媒介で、土地を購入し、代金を完済したが、業者が、登記を移転しないまま、廃業した。

(3) 業者が倒産した

【ケース 4】

売主業者から土地を購入し、建築請負契約を締結して、代金を完済したが、工事未完成のまま、業者が、不渡りを出し、倒産した。

(4) 業者が夜逃げした

【ケース 5】

売主業者から土地を購入し、建築請負契約を締結して、手付金、中間金を支払ったが、業者が、建築工事を中断して、夜逃げした。

● 所在不確知により、免許取消とした。

二 登記を移転しない

売主業者が登記を移転しないものも、多い。

(1) 他人物売買

【ケース 6】

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。他人物売買であった。

● 業務停止二月とした。

(2) 元的地主と係争中

【ケース 7】

売主業者から土地を購入し、手付金を支払ったが、登記を移転しない。元的地主と係争中である。

● 営業保証金未供託により、免許取消しとした。

(3) 登記を他に移転した

【ケース 8】

売主業者から土地を購入し、建築請負契約を締結して、代金を支払ったが、抵当権が実行され、登記を第三者に移転した。

● 処分手続中に、業者が廃業届を出した。

(4) 事務所を閉鎖した

【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、代金を支払ったが、業者が、登記を移転しないまま、事務所を閉鎖した。

● 所在不確知により、免許取消しとした。

三 金を払わない

金の支払い、返金に関する紛争も、相変らず多い。

(1) 残代金を支払わない

【ケース 10】

買主業者に土地を売却したが、残代金を支払わない。

● 文書勧告とした。

(2) 手付金を返さない

【ケース 11】

売主業者から土地を購入し、手付金五四〇万円を支払った。業者が履行しないので、契約を解除したが、返金しない。

● 他の違反とあわせ、業務停止二月とした。

(3) 中間金を返さない

【ケース 12】

売主業者から中古住宅を購入し、手付金及び中間金を支払った。手付放棄により契約を

解除したが、中間金四一五万円を返さない。
● 指示処分とした。

(4) 申込金を返さない

【ケース 13】

媒介業者に賃貸住宅の申込金一三万円を支払った。申込みを撤回したが、返金しない。

● 全額返金したが、文書勧告とした。

(5) 従業員が使い込んだ

【ケース 14】

売主業者から土地を購入し、代金全額を支払ったが、従業員が使い込み、契約を解除しても、二〇〇万円を返さない。

● 業務停止二〇日とした。

(6) 返金約束を履行しない

【ケース 15】

売主業者から新築マンションを購入し、手付金五〇〇万円を支払ったが、従業員が使い込んだ。業者が返金の約束をしたが、履行しない。

● 業務停止二〇日とした。

(7) ローン不成立

【ケース 16】

売主業者から新築マンションを購入し、手付金三〇〇万円を支払った。公庫融資が否認されたが、手付金を返さない。

●指示処分とした。

(8) 業務停止期間中

【ケース 17】

売主業者から土地を購入し、手付金八六万円を支払った。ローン不成立となったが、手付金を返さない。

●業務停止期間中の売買契約であるので、免許取消とした。

四 差押物件であった

差押物件、競売に関する紛争が、急増している。

(1) 金額返還した

【ケース 18】

業者の媒介で、土地を購入し、内金五〇〇万円を支払ったが、市の差押登記が抹消されない。

●業者が、分割して返金した。

【ケース 19】

業者の媒介で、賃貸借契約を締結したが、

競売手続中であった。

●業者が、全費用を返還した。

(2) 移転費用を支払った

【ケース 20】

業者の媒介で、中古住宅を賃借したが、差押登記がなされていた。

●業者が、引越し費用を負担した。

【ケース 21】

業者の媒介で、アパートを賃借したが、競落人から退去を求められた。

●業者が、移転費用等六十万円を支払った。

【ケース 22】

業者の媒介で、マンションを賃借したが、競落人から退去を求められた。

●業者は廃業していたが、息子が四十万円を支払った。

(3) 処分をした

【ケース 23】

業者の媒介で、アパートを賃借したが、競落人から退去を求められた。差押登記について、業者の説明がなかった。

●業者が和解金を支払ったが、指示処分とした。

【ケース 24】

業者の媒介で、店舗を賃借したが、競落人から退去を求められた。差押登記について、業者の説明がなかった。

●指示処分とした。

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、相変らず多い。

(1) 市街化調整区域

① 日常品店舗での建築

【ケース 25】

スタジオ兼店舗建築目的で、業者の媒介で、市街化調整区域内の土地を購入した。重説の際、日常品店舗で建築すればよいと言われたが、建築不可であることが判明した。

●売主と媒介業者が費用を負担して、買い戻した。

② 他人名義での建築

【ケース 26】

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た。重説の際、分家住宅での建築になると言われたが、他人名義で建築確認を取得していた。

●業者は和解金六〇〇万円を支払ったが、指

示処分とした。

(2) 農振地域

① 建物が建たない

【ケース 27】

住宅建築目的で、業者の媒介で、農地を購入したが、農振興地域内の土地なので、建物が建たない。

●業者は廃業したが、社長が買い取った。

② 指定が解除できない

【ケース 28】

老人ホーム建築目的で、業者の媒介で、農振興地域内の土地を購入することとし、申込証拠金三〇〇万円を支払った。同地域の指定は解除できるとのことであったが、解除できない。

(3) 接道要件をみたさない

① 多数の違反

【ケース 29】

売主業者から、別荘分譲地を購入したが、接道義務を満たしておらず、家が建たない。

●多数の違反があるので、業務停止六月とした。

② 建築基準法上の道路でない

【ケース 30】

売主業者から、中古住宅を購入した。再建築しようとしたが、建築基準法上の道路に接していない。

●文書勧告とした。

③ 道路との間に他人の土地がある

【ケース 31】

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、前面道路との間に他人の土地があり、建築確認が下りない。

④ 道路位置指定を受けられない

【ケース 32】

売主業者から、新築住宅を購入した。接道する私道について道路位置指定を受ける約束になっていたが、受けられない。

(4) 違反建築物

① 風致地区違反

【ケース 33】

売主業者から、土地建物を購入したが、風致地区内の違反建築物である。

●文書勧告とした。

② 無許可建築物

【ケース 34】

売主業者から購入した住宅を売却しようとしたところ、建築確認申請をしていない無許可建築物であった。

●文書勧告とした。

(5) 連棟式建物

【ケース 35】

売主業者から購入した住宅を売却しようとしたところ、連棟式住宅で、再建築不可であることが判明した。

●業者が、和解金六〇万円を支払った。

(6) 第一種住居専用地域

【ケース 36】

売主業者から、中古住宅を購入した。重説の際、第二種住居専用地域と説明を受けたが、立て直そうとしたところ、第一種住居専用地域で、計画どおりの家が建たない。

六 余計な費用がかかる

費用負担に関する紛争は、例年どおりである。

(1) 擁壁、基礎工事費

① 宅造法違反の擁壁

【ケース 37】

五年前に業者の媒介で購入した土地を売却しようとしたところ、擁壁が宅造規制法違反

で、三〇〇万円の工事費がかかることが判明した。

●業者が、費用を負担した。

② かけ条例の説明不足

【ケース 38】

業者の媒介で、住宅建築目的で土地を購入し、着工したところ、かけ条例により地中深く基礎を設ける必要があることが判明した。

●業者が二〇万円を支払ったが、口頭勧告とした。

(2) 井戸、水道引込負担金

① 井戸の掘削

【ケース 39】

売主業者から、住宅を購入したが、水量が不足し、井戸を掘る必要がある。

●業者が、一〇〇万円を負担した。

② 水道引込負担金

【ケース 40】

売主業者から、土地を購入したが、水道引込負担金が必要となった。

●業者が、負担した。

【ケース 41】

売主業者から、土地を購入したが、水道引込負担金の説明がなかった。

●文書勧告とした。

(3) セットバック

【ケース 42】

業者の媒介で、土地を購入した。重説の際、前面道路の幅員は四mとの説明を受けたが、三・八五mしかなく、セットバックが必要となった。

●業者が、セットバック対応部分の売買代金減額に応じた。

(4) 越境物撤去費

【ケース 43】

業者の媒介で、中古住宅を購入したが、隣地の門、石段の一部が越境している。

●業者が撤去費用七七万円を負担したが、口頭勧告とした。

(5) 管理費、積立金

① 未納管理費

【ケース 44】

売主業者から、中古マンションを購入したが、前所有者の未納管理費があった。

●業者が、五二万円を支払った。

【ケース 45】

業者の媒介で、中古マンションを購入したが、前居住者の未納管理費の請求を受けた。

●文書勧告とした。

② 修繕積立金

【ケース 46】

業者の媒介で、中古マンションを購入した。重説の際、修繕積立金は九、〇三二万円であると説明を受けたが、三、〇七三万円の赤字であった。

●業者が、和解金二二万円を支払った。

(6) 区画整理清算金

【ケース 47】

売主業者から、区画整理施行地区内の新築住宅を購入したが、清算金(一二〇万円)の支払いについて、説明がなかった。

●業者が、四〇万円を負担した。

(7) 住宅取得控除

【ケース 48】

売主業者から、新築マンションを購入し、住宅取得控除の申告をしたが、住宅面積が基準に達しておらず、控除を受けられなかった。

●業者が、住宅取得控除相当額を支払った。

(8) 手数料

① 売主業者の請求

【ケース 49】

売主代理業者から、土地を購入し、手数料を支払ったが、売主業者であった。

●業者は、聴聞前日、廃業届を出した。

② 建物請負契約の媒介報酬

【ケース 50】

業者の媒介で、土地を購入して、建物請負契約を締結し、業者の請求に応じて、請負代金も含めて媒介手数料を支払った。

●業者は超過分を返還したが、文書勧告とした。

③ 共益費の加算

【ケース 51】

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。

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) 給排水施設

① 水が出ない

【ケース 52】

藍染工房建設目的で、売主業者から、借地権付建物を購入したが、水が出ない。

●業務停止三月とした。

② 水圧が低い

【ケース 53】

売主業者から、新築住宅を購入したが、水圧が低い。

●平成八年に指示処分を受けているので、業務停止七日とした。

③ 水道管が他人の土地を通っている

【ケース 54】

業者の媒介で、中古住宅を購入したが、水道管が他人の土地を通っており、八〇万円ほどの費用がかかる。

●指示処分とした。

④ 下水管が隣地を通っている

【ケース 55】

業者の媒介で、中古住宅を購入したが、下水管が隣地を通っている。

●業者が工事代金を負担した。

【ケース 56】

業者の媒介で、土地を購入したが、下水管が隣地を通っている。

●業者が土地買収費用を負担した。

⑤ 専用庭の浄化槽

【ケース 57】

業者の媒介で、中古マンションの一階を購入したが、専用庭に浄化槽がある。

●口頭勧告とした。

(2) 道路拡幅事業

【ケース 58】

業者の媒介で、賃貸マンションに入居したが、道路拡幅工事区域内の物件で、退去を求められた。

●業者が和解金一四万三、五〇〇円を支払ったが、指示処分とした。

(3) 地中廃材

【ケース 59】

売主業者から、新築住宅を購入したが、地中から廃材が見つかった。

●業者が、廃材の処理をし、迷惑金を支払った。

(4) 日照、騒音

① 日当たり

【ケース 60】

売主業者から、新築マンションの一階を購入した。契約の際、専用庭の前は道路を挟んで駐車場なので、日当たりの心配はないと説明を受けたが、冬季日照がない。

●訴訟となった。

② 南側建物

【ケース 61】

売主代理業者から、新築マンションを購入した。契約の際、南側には三階建しか建たないと説明を受けたが、七階建が建った。

●口頭注意とした。

③ 基地騒音

【ケース 62】

売主業者から、新築住宅を購入したが、基地騒音が喧しい。防衛施設周辺環境整備法の第一種地域であった。

●文書勧告とした。

(5) 設計変更

【ケース 63】

売主代理業者から、新築マンションを購入し、手付金五二〇万円を支払った。設計変更自由との説明であったが、変更できない部分がある。

●売主業者が四〇〇万円を返金したが、代理業者を口頭勧告とした。

(6) 車庫

① 車が入らない

【ケース 64】

業者の媒介で、新築住宅を購入したが、車が車庫から二〇cmはみ出る。

●業者が八〇万円を支払ったが、口頭注意

とした。

② 借主には権利がない

【ケース 65】

業者の媒介で、マンションを賃借した。重説では、駐車場有りと言明を受けたが、借主には権利がなかった。

●口頭勧告とした。

③ 一台しか駐車できない

【ケース 66】

業者の媒介で、マンションを賃借した。駐車二台可と言明を受けたが、一台しか駐車できない。

●業者が、駐車場所を確保した。

(7) 築年数

【ケース 67】

業者の媒介で、中古アパートを賃借した。築一五年との説明であったが、築三〇年で、傷みがひどい。

●賃料が、減額された。

(8) 過去の放火

【ケース 68】

業者の媒介で、売主業者から、競売物件の中古住宅を購入したところ、放火された。過去四回放火があったのに、説明がなかった。

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、多い。

(1) 大型開発計画

【ケース 69】

住宅建築目的で、売主業者から、農地を購入し、手付金を支払ったが、一帯に大型開発計画がある。

●白紙解約となり、手付金が返還された。

(2) 下水処理場

【ケース 70】

業者の媒介で、売主業者から、新築住宅を購入する旨売買契約を締結したが、隣接して下水処理場がある。

●白紙解約となった。

(3) 清掃工場建設計画

【ケース 71】

売主業者から、中古マンションを購入したが、一六〇mの所に清掃工場の建設計画がある。

●口頭厳重注意とした。

(4) 畜場

【ケース 72】

売主業者から、宅地を購入したが、三〇mの所に斎場がある。

●文書勧告とした。

(5) 墓

【ケース 73】

売主業者から、新築マンションを購入し、手付金を支払ったが、近くに墓がある。

●業者は手付金を返還したが、口頭注意とした。

(6) 暴力団構成員

【ケース 74】

業者の媒介で、中古マンションを購入したが、暴力団構成員が居住している。

●口頭勧告とした。

(7) 電柱移設

【ケース 75】

売主業者から、新築住宅を購入した。電柱移設別途となっているが、移設でなくなった。

●口頭注意とした。

九 解約に関する紛争

解約に関する紛争も、多い。

(1) 手付解約

① 手付金の差額請求

【ケース 76】

売主代理業者から、新築マンションを購入し、手付金一〇万円を支払った。手付解約を申し入れたところ、手付金の差額九〇万円を支払えと言われた。

●手付放棄で、契約解除となった。

② 手付金を設定しない契約

【ケース 77】

売主業者から、新築マンションを購入し、内金八万円を支払った。契約を解除しようとしたところ、手付金を設定しない契約であるので、違約解除になると言われた。

●内金八万円の放棄で、契約解除となった。

(2) ローン不成立

① 親の不動産を担保とする特約

【ケース 78】

売主業者から、建売住宅を購入したが、融資不承認となった。しかし、業者は、融資不承認が担保不足のときは親の土地建物を担保とする特約があるという。

●手付放棄で、契約解除となった。

② 値引きする

【ケース 79】

売主業者から、新築住宅を購入し、手付金を支払った。ローン不成立となったが、業者は、融資承認額まで値引きするという。

●白紙解約となり、手付金が返還された。

③ ノンバンクへの申込み

【ケース 80】

業者の媒介で、売主業者から、土地を購入し、融資の申込みをしたが、不承認となった。しかし、媒介業者は、ノンバンクへ申し込めという。

●白紙解約となったが、媒介業者を指示処分、売主業者を文書勧告とした。

おわりに

以上が、平成十年度の概略である。

詳細は、要旨集を見ていただきたいが、重要事項説明をめぐる紛争が多い。

基本に忠実に、紛争予防を徹底して欲しいと願うものである。

(調査研究部次長)