

東京都・大阪府の紛争事例から

(平成十一年度分)

相談内容

処理内容、解決結果等

本号では、東京都、大阪府の二団体からお送りいただいた、平成一一年度の紛争相談票を要約し、掲載いたします。

今回も紛争の内容は多岐にわたっておりませんが、件数で見ますと、相変わらず、業者の重要事項説明の誤り・説明不足が引き起こす紛争が最もウェートが高くなっています。また、近年長引く景気の停滞、地価の低迷等を反映してか、契約解除に関する紛争がウェートを高めてきましたが、今回もその傾向が強く見受けられます。なお、今回は、東京都について、預り金の返還拒否、不当な契約締結の勧誘等契約締結上の紛争が多いのも注目されます。

以下に、紹介する事例を業者の指導、紛争の未然防止等の観点から、ご参考にしていただければと存じます。

東京都

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

1

業者媒介

⊕平成一〇年五月、業者の媒介で、土地付建物を購入することとし、重説や契約書の交付前に、契約交渉預り金として八〇〇万円支払った。その後、契約成立に至らなかったのに、金銭を返還してくれない。

♣本件業者は、他にも契約締結前に契約交渉預り金として五五〇万円預ったり、建築諸費

2

業者売主

⊕平成九年九月、売主業者から、栃木県黒磯市の土地を買い受けるため、仮契約を締結し、二〇〇万円を支払ったが、いまだに本契約が締結されない。

♣本件土地は、売主業者の所有に属しない土地であり、そのため仮契約を結び、預り金として二〇〇万円を預ったが、一年二カ月もの間、契約が成立しないにもかかわらず、預り金を返還しなかった。本件業者を他の案件(五、二九)と併せて、一二カ月間の業務全

部停止処分とした。

3

業者媒介

♣平成一〇年八月、業者の媒介で、新築マンションを購入するため、申込金四五一万円を媒介業者に支払った。その後、申込みを撤回したのに、申込金を返還してくれない。

♣申込金は分割により返還され、最終の返還は一月末頃まで遅延したが、全額返還されたので、媒介業者を口頭勧告とした。

4

業者売主

♣平成一一年二月二六日、売主業者から新築マンションを購入するため、申込証拠金四八〇万円を販売代理業者に支払ったが、三月三日申込の撤回をしたのに、申込証拠金を返還しない。

♣売主業者と販売代理業者との間で、販売価格の八五・五%を仕切り価格とし、一四・五%を報酬として支払うことを約していたため、売主業者を指示処分とした。

2 不当な契約勧誘

5

業者売主

♣平成一〇年一〇月、売主業者から、栃木県黒磯市の土地を買い受ける旨の売買契約を締結するに当たり、「国会移転予定地」との説明であったので契約したが、首都移転予定の候補地の一つに過ぎないので、解約したい。

♣売主業者は、契約の締結に当たり、将来の環境等について誤解させるべき断定的判断を提供した。売主業者を他の案件(二、二九)と併せ、二ヵ月間の業務全部停止処分とした。

6

業者代理

♣平成一一年四月、売主業者からマンションを購入するに当たり、販売代理業者により夜の八時から翌朝の四時まで契約の締結を勧誘され、売買代金三、三五四万円、手付金一八〇万円で契約した。一夜明け、やはりやめたので解約を申し出たが、応じてくれない。

♣契約の締結に当たって、長時間にわたり勧誘し、他にも同様の案件(七、八)が見られるので、代理業者を四ヵ月間の業務全部停止処分とした。

7

業者代理

♣平成一〇年一月一九日、マンションを購入するに当たり、販売代理業者により夜の八時から翌朝の六時まで契約の締結を勧誘され、物件が特定されていないにもかかわらず、申込金二〇二・五万円を支払われた。翌日、解約を申し入れたが、申込金を返還してくれない。

♣申込金の受領に当たり、長時間にわたり契約の締結を勧誘し、購入物件や売買代金が特定していないにもかかわらず、二〇一・五万円という高額な金員を受領した。一月二〇日以降申込金の返還を求められたにもかかわらず、一月二五日まで返還せず、他にも同様の案件(六、八)が見られるので、代理業者を四ヵ月間の業務全部停止処分とした。

8

業者代理

♣平成一〇年八月二四日、売主業者からマンションを購入するに当たり、販売代理業者により夜の一〇時から翌朝の五時まで契約の締結を勧誘され、翌日、申込金四五一万円を支払った。翌日、解約を申し入れ、九月一四日

以降、再三書面で申込金の返還を求めたが、応じてくれない。

♣契約の締結に当たって、長時間にわたり勧誘し、申込金の返還を一〇月七日に一〇一・五万円、一〇月一三日に二〇〇万円、一月二四日に一五〇万円と不当に遅延し、他にも同様の案件（六、七）が見られるので、代理業者を四カ月間の業務全部停止処分とした。

9

業者代理

♠平成一一年四月一八日、売主業者から新築マンションを購入するに当たり、販売代理業者により午前一〇時から深夜の二時まで執拗な勧誘にあい、申込証拠金一万円を支払わされた。しかし考え直し、その後から申込みの撤回を申し出ると、契約しない場合には、金利等の損害を売主に賠償する義務があるなどと脅されたので、やむなく契約して手付金九〇万円を支払ったが、やはり契約を解除したい。

♣代理業者は、購入の申込みについて、長時間にわたる執拗な勧誘を行い、買主の私生活の平穏を妨げる行為をし、また、申込みの撤回を妨げる行為をしたので、代理業者を一カ月間の業務全部停止処分とした。

3 重要事項説明の誤り

(1) 上下水道・電気・ガス

10

業者売主

♠平成一〇年二月、売主業者から、新築マンションを四、〇八〇万円で買い受ける旨の売買契約を締結したが、エアコンについてマルチタイプ（一つの室外機で二つの室内機を稼動するもの）しか取付けできないことについて、重説等で説明が無く、洗面化粧台にハンドシャワーが付いている写真がパンフレットに載っていたのに、実際には付いていない。

♣売主業者は、買主全員に対しエアコンとハンドシャワーの不備を説明し、希望者に対しては売主業者の負担で工事を行うこととしたので、口頭勧告とした。

(2) 重要な事実の不告知

11

業者売主

♠平成一一年二月、売主業者から、土地区画整理事業地内の新築戸建住宅を四、二〇〇万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、手付

金二〇〇万円を支払ったが、その敷地の大半は都市計画道路の区域内であった。契約締結に当たり売主業者は、都市計画道路についてはいつ事業化されるかわからないとの説明だったので契約したが、実際には平成九年に事業化されていた。契約は無効であるから、手付金を返還して欲しい。

♣都市計画道路について、平成九年に事業化されていたにもかかわらず、「昭和三六年一〇月計画決定、平成九年二月変更決定である。このような事例は多数あり、事業化されていないから大丈夫である。」と不実のことを告げたので、売主業者を文書勧告とした。

売買契約は解除となり、手付金は返還された。

(3) その他

12

業者媒介

♠平成九年九月、業者の媒介で、売主業者からマンションの三階を代金一、八八〇万円で購入したが、一階の食堂の臭気と排煙が酷い。契約時には説明がなかったので、買い戻して欲しい。

♣機構の特定紛争事件（平成一〇年度第三号）として調整し、空気清浄器三台分に相当する

解決金五〇万円を、媒介業者及び売主業者が支払うことで、和解した。

13

業者媒介

平成八年一月、業者の媒介で、千葉県内の土地を買い受ける旨の売買契約を締結し、引渡しを受けたが、本件土地は急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」に存していた。このため建物を建築する場合、崩壊に耐える特別強固な工事が必要となり建築費が多大になるのに、重説時にも何ら説明も受けていない。

❖媒介業者は、重要事項説明書に、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に関する制限の記載がなく、他の法令制限等の記載不備もあるので、指示処分とした。

14

業者媒介

平成五年十一月、業者の媒介で、土地区画整理事業地内の中古戸建住宅を購入したが、重説において、土地区画整理法第九四条に規定する清算金について説明を受けていない。

❖媒介業者は、説明していないことを認め、買主と和解した。媒介業者を口頭勧告とした。

15

業者媒介

平成十一年四月、業者の媒介で、ドライブラワー教室にするために中古マンションを購入し、引渡しを受けた後、教室のための室内改装工事を行っているが、管理組合から規約で営業行為はできないとのことで、改装を中止した。教室を条件に契約したので、解除を申し入れたが、媒介業者は解除は難しいとのことと受け入れてくれない。

❖媒介業者は、解除には応じられないが、教室用に改装中の本物件を原状復帰する費用と解決金を支払うとして、和解した。媒介業者を口頭勧告とした。

16

業者売主

売主業者から、マンションを三、九二〇万円で購入する旨の売買契約を締結したが、バイクが駐車できるとの説明だったのに、実際には駐車できない。

❖売主業者はバイク置場増設を管理組合に取り上げてもらったが、増設は見送られたため、解決金として一〇〇万円を支払った。媒介業者を口頭勧告とした。

17

業者売主

平成七年四月、業者の媒介で、売主業者から建売住宅を購入したところ、最近になって本件敷地と隣地にまたがって、その地下に防火水槽が設置されていることが判明した。しかも、購入時にはその説明がなかった。

❖売主業者は宅地造成の際、開発要綱に基づき防火水槽の設置をしたにもかかわらず、媒介業者が認知していなかったため、重説時に説明しなかった。隣地所有者の浄化槽も埋設してあったので、売主業者は浄化槽の件で七〇万円、防火水槽の件で一〇〇万円を和解金として支払った。売主業者を指示処分、媒介業者を口頭勧告とした。

4 契約解除

(1) 手付解除

18

業者媒介

平成十一年一月一日、業者の媒介で、売主業者から新築戸建住宅を五、三八〇万円で購入する目的で契約を締結し、手付金二六〇万円を支払ったが、都合により解除したい

ので、手付金を返還して欲しい。また、媒介業者から手数料を請求されているが支払いたくない。

❖調査してみると、一月一五日、建築確認取得後に土地付建物売買契約に更改することを条件に、土地売買契約と建物請負契約を締結し、二月一九日に売主名義で建築確認を受け、二月二八日に土地付建物売買契約に更改していた。しかし、売主業者は契約を解除し手付金二六〇万円を返還した。媒介業者は媒介報酬の請求を取下げたので、媒介業者を口頭勧告とした。

(2) ローン条項

19

業者媒介

❖平成九年一月一八日、業者の媒介で、売主業者から新築戸建住宅を九、〇〇〇万円で買受ける旨の売買契約を締結し、手付金一〇〇万円を支払い、二月上旬までに中間金八〇〇万円を支払った。売買代金のうち六、八〇〇万円を銀行ローンによることとし、ローン特約条項を付していたところ、ローン不成立となったにもかかわらず、売主業者は契約の解除に応じず、九〇〇万円を返還してくれない。

❖媒介業者は、融資あっせんの条件に基づき契約日に買主からローン借入申込書及び関係書類を受領したにもかかわらず、ローン特約による解除期限である二月七日までにローン申込みを行わなかった。また、売主業者及び媒介業者は買主の意思確認をしないまま、解除期限の延長を三日間とする合意をした。売主業者、媒介業者ともに文書勧告処分とした。

20

業者代理

❖平成一〇年一〇月、業者の代理で、新築マンションを四、二四〇万円で買い受ける旨の売買契約を締結したが、決済日の前日になって公庫・年金融資の併せ貸しが否認されたとの連絡を受けた。翌日、販売代理業者の事務所に行くと言ったローンの申込みを強要され、ローン特約条項にもかかわらず解除を認めず、解除するのであれば手付金を没収するというので、やむなく販売代理業者のうちの一家の信託銀行のローンを申込んだ。その後、内容証明でローン特約条項に基づく解除を申し入れたが、依然としてローン解除に応じない。

❖事情聴取してみると、窓口となった販売代理業者の一家の独断で行われたもので、信託銀行は、公庫・年金融資から提携ローンへの切

り替えとの連絡だったとのことで、売主業者及び信託銀行は白紙解除に応じた。売主業者、信託銀行、販売代理業者を口頭勧告とした。

21

業者売主

❖平成一一年三月、売主業者から、土地を二、九六〇万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、手付金として二〇〇万円を支払った。その後、ローンが不成立になったにもかかわらず、手付金二〇〇万円を返還してくれない。

❖金銭消費貸借契約不成立の場合は、売主は受領した金員を全額返還し本契約を解除するという契約であるのに、手付金二〇〇万円を六月中旬まで返還しなかったため、売主業者を一五日間の業務全部停止処分とした。

22

業者売主

❖平成一〇年七月、売主業者から、八、五〇〇万円で土地売買契約と建物請負契約を締結し、その翌日に手付金として一〇〇万円、平成一一年三月に中間金として一〇〇万円を支払った。その後、ローンが否認されたので解約を申し入れたところ、損害賠償を請求された。

❖調査してみると、建築確認取得後に土地付

建物売買契約に更改することを条件に契約したもので、平成一〇年一月二月に買主名義で建築確認を受け、その後土地付建物売買契約に更改していた。平成一一年五月下旬になってローン特約としていたローンの借入が不可能になったが、売主業者は、「金融機関は買主の指定したもので、否認理由が不明であり、また、建物についても間取り等を買主の希望に合わせた店舗付住宅としているため、再販が難しいことから、損害賠償を請求した」とのことであつたが、その後、合意解約が成立し、支払済の二〇〇万円のうち一七〇万円を返還したので、売主業者を口頭勧告とした。

23

業者売主

♣平成一一年九月一日、売主業者から、市街化調整区域内の土地を二六四万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、同日手付金として二万円を、九月一七日に中間金として五〇万円支払ったが、銀行融資が不成立となつたのでローン特約に基づき解除を申し入れたのに、支払済の金員を返還しない。
♣契約は白紙解除となり、手付金は返還された。売主業者を文書勧告とした。

24

業者媒介

♣平成一一年八月、業者の媒介で、中古戸建住宅を三、一〇〇万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、その日に手付金として一〇〇万円支払った。その後、ローン特約による解除となつたにもかかわらず、売主へのお詫び金として一〇万円を留保して返還せず、かつ、支払済の媒介報酬を返還しない。

♣契約書には、ローン借入不可能の場合、売主は受領した金員を全額返還して解除すると約定されていたのに、解除後も一月中旬まで五二万円弱の媒介報酬を返還しなかつたので、指示処分とした。

(3) クーリングオフ

25

業者媒介

♣平成一一年一月二五日、業者の媒介で、売主業者から新築マンションを一、八五〇万円で買い受ける旨の売買契約を喫茶店で締結し、同日手付金として一〇万円、その後中間金として八〇万円支払った。購入申込書の記入も、契約締結も喫茶店で行つたのに、クー

リングオフの適用外と言われたので、一二月五日に内容証明で解約を申し入れたが、ローン申込みをしているので契約は続行しているとか、中間金を受領しているので契約は続行していると言われ、解約する場合には違約金が発生すると言われた。

♣申込み及び契約締結をクーリングオフの適用される場所で行っているにもかかわらず、適用外と告知し、かつ、重説を取引主任者が行っていないので、売主業者、媒介業者とも文書勧告とした。

(4) その他

26

業者売主

♣平成一一年二月、売主業者から、買主が居住中の自宅を必ず売るという買換えの条件で、千葉県の大原町の土地建物を一、二八〇万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、手付金二五〇万円のうち五〇万円を支払い、その翌々日、二〇〇万円を支払った。自宅が未だに売れていないので解約を申し出たが、売主業者は解約に際せず支払済の金銭を返還してくれない。

♣本物件の購入は買換えが条件であるのに、

買換え特約を契約条件に入れず、所有物件が売却できないにもかかわらず、解約にあたり手付倍返しを強要した。また、所有物件についても、売却可能な査定価格（一、四〇〇万円）を故意に告げず、「一、八〇〇万円で、自社で必ず売る」と不実のことを告げた。売主業者は、主たる事務所の賃貸借契約を解除し、届出上の同事務所を長期にわたり閉鎖しているため、再三免許換え等の指導をしていたが、これに応じない等の他の業法違反と併せ、免許取消処分とした。

27

業者売主

♣平成一〇年一月、業者の媒介で、売主業者から借地権付建物（店舗）を四、八〇〇万円で購入する旨の売買契約を締結し、その日に手付金として一、二〇〇万円、一二月に中間金として一、〇〇〇万円支払った。しかし、建物に占有者がいたため平成一一年二月合意解除となったのに、支払済の金員が返還されない。

♣調査してみると、売主業者は、無免許業者の媒介により他人物売買をし、保全措置を講じないまま、代金の二分の一弱にあたる金員を受領し、合意解除に当たり返還を約した受

領済金員二、二〇〇万円のうち三〇〇万円しか返還しないため、売主業者を五カ月間の業務全部停止処分とした。買主側の媒介業者は受領した媒介報酬二四万円を返還したので、口頭勧告とした。

5 履行遅延

(1) 工事遅延

28

業者売主

♣平成八年一月、売主業者から、新築戸建住宅を三、四〇〇万円で購入する旨の売買契約を締結したが、水道設備工事が約二年半にもわたり遅延したので、支払いを留保していた二〇〇万円を支払いたくない。

♣水道設備工事が約二年半遅延しており、売主業者は二〇〇万円の残金のうち一〇〇万円は免除したが、残りの一〇〇万円と固定資産税負担金一三四、〇〇〇円の支払いを求めて民事調停を申し立てた。しかし、結局、売主業者は、それらの合計額一、一三四、〇〇〇円の請求を放棄したので、売主業者を口頭勧告とした。

(2) 登記・引渡し遅延

29

業者売主

♣平成一〇年二月、売主業者から、栃木県黒磯市の土地を買い受ける旨の売買契約を締結し、売買代金の全額を支払ったが、所有権移転登記がなされない。

♣売主業者は、平成一〇年二月に売買代金の全額を受領したにもかかわらず、四月下旬まで所有権移転登記をしなかった。売主業者を、他の案件（二、五）と併せて一二カ月間の業務全部停止処分とした。

30

業者買主

♣土地を売却するにあたり、買主業者から税金対策上、四、七〇〇円の売買代金を三、三〇〇万円として、残りの一、二〇〇万円については裏金で支払うと言われ、契約書を作成したが、所有権移転登記もしたのに、一、二〇〇万円については未だ支払われない。

♣買主業者は、合意した売買価格と異なる金額を記載した契約書を作成したので、指示処分とした。

6 その他

31

業者売主

Ⓐ売主業者から、渋谷区内の土地（約七一九㎡）を買い受ける旨売買契約を締結したが、渋谷区においては、五〇〇㎡以上の土地については開発許可が必要であるのに、開発許可を受けないで販売している。

♣開発許可を受ける前の売買は、業法三三三六の広告開始時期の制限、三六条の契約時期の制限に抵触し、開発許可について重要事項説明書に記載していないので、売主業者を文書勧告とした。

32

業者売主

Ⓐ売主業者から、未線引区域内の土地を買い受ける旨の売買契約を締結したが、公庫融資の申込みのためという理由で虚偽の売買契約書を作らされるなど、不審な点が多いので解約したい。

♣売主業者は、重要事項説明書に都市計画法及び建築基準法以外の法令制限の概要を記載せず、公庫の融資限度額を上回る申込みのため、実際の売買代金を上回る金額の契約書を作成した。また、当初、建築条件付土地売買

契約書を作成したのに、建築確認済の平成一〇年一二月には土地付建物売買契約書に差し替えているため、売主業者を指示処分とした。

33

業者売主

Ⓐ平成一一年三月、売主業者から、戸建住宅を六〇〇万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、その日に現地テントで五万円を支払ったが、新築戸建という広告だったのに、実際には建築後四年経っていた。

♣調査してみると、建築後四年経過しているにもかかわらず、新築戸建住宅と広告をし、売主としながらも、真の所有者との間では売渡承諾書があるのみで、売買契約を締結していないので、売主業者を一日間の業務全部停止処分とした。

34

業者売主

Ⓐ売主業者から、中古マンションを五五〇万円で買い受ける旨の売買契約を締結し、引渡しを受けたが、チラシでは昭和五八年建築となっていたのに、登記簿で確認してみると昭和四七年の建築だった。

♣事情聴取してみると、売主業者は、チラシ

の建築年が違うことについては、非を認め、解決金三五万円を支払った。売主業者を口頭勧告した。

二 媒介契約に関するもの

1 超過報酬請求等

35

業者媒介

Ⓐ平成六年九月、業者の媒介で、土地を三、五五五万円で買い受ける旨の売買契約を締結したが、建築請負契約の代金も含めて算出した報酬を支払わされた。

♣土地の媒介にもかかわらず、過大な報酬を受領したので、媒介業者を文書勧告とした。

36

業者媒介

Ⓐ業者の媒介で、戸建住宅の賃貸借契約を締結したところ、貸主、借主双方から媒介報酬としてそれぞれ賃料の一カ月相当の金銭を支払わせていた。

♣媒介業者に事情聴取したところ、双方から一カ月分相当を受領することは業法違反になるとは認識していなかったとのことであり、

媒介業者は貸主、借主双方に超過分を返還した。媒介業者を口頭勧告とした。

37

業者代理

Ⓐ貸主の代理業者との間で、賃貸マンションを借り受ける旨の賃貸借契約を締結したが、文書作成料として二、〇〇〇円請求され支払った。

♣業者は貸主の代理として報酬を受領したほか、借主の媒介として、告示の報酬限度額を超え、文書作成料二、〇〇〇円を受領したので、文書勧告とした。

38

業者媒介

Ⓐ業者の媒介で、賃貸マンションを借り受ける旨の賃貸借契約を締結し、媒介報酬として一カ月分を支払い、礼金として二カ月分支払ったが、その内一カ月分は貸主から業務委託料として媒介業者に支払うこととなっているようである。違法違反ではないのか。

♣調査してみると、重説に、登記簿に関する事項や、法令に基づく制限、礼金についての記載がなく、賃貸借契約締結にあたり、書類代として三、一五〇円請求しているため、媒

介業者を文書勧告とした。

三 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

39

業者媒介

Ⓐ業者の媒介で、賃貸マンションを借り受けるため、平成一一年三月五日に申込金一〇万円を支払ったが、航空機の騒音が気になり、申込みの撤回を申し入れたところ、残金納入締日の三月一〇日を経過しているため、返金できないといわれた。

♣賃貸借契約が締結に至らなかったことを認め、一〇万円を返金したので、媒介業者を口頭勧告とした。

40

業者媒介

Ⓐアパートの貸主が、賃貸の媒介を業者に依頼していたが、業者は勝手に貸主の代理として契約を締結しており、借主からは家賃の一カ月分を手数料として受領していた。業者への依頼を取り止めたが、業者が代理受領していた金銭を返還しない。

♣業者は、代理受領していた金銭を返還した。口頭勧告とした。

41

業者媒介

Ⓐ平成一〇年八月二十八日、業者の媒介で、賃貸アパートの借受けを申込み、預り金として三二・八万円を支払った。八月三十一日に申込みを撤回したところ、媒介手数料分は返金できないと言われた。

♣業者から事情聴取をしたところ、契約には至っていないが、業務作業等を行っていたので、請求したとのことであるが、返還するよう指導したところ、後日、預り金は全額返還された。

42

業者媒介

Ⓐ業者の媒介で、中古の賃貸マンションの借受けを申込み、申込金二・五万円を支払った。その後、申込みを撤回したところ、入居審査が終わっているため解約できないといわれた。また、来社して頭を下げると担当者から言われた。

♣業者に連絡したところ、返還することになったが、返還しない場合には、業法違反

になる旨通告した。

43

業者媒介

Ⓐ平成一〇年一〇月二三日、業者の媒介で、中古の賃貸マンションの借受けを申込み、申込金八・五万円を支払ったが、その直後に申込みを撤回した。業者はその翌日には返還すると約束したにもかかわらず、十一月一九日まで返還されていない。

♣業者に連絡し、預り金の不返還は業法違反になる旨伝えたと、本日、郵便振替で送金することであった。

44

業者媒介

Ⓐ業者の媒介で、賃貸物件を借り受けるため、手付金(預り金)として五四、〇〇〇円を支払ったが、預かり証を発行せず、賃貸借契約が成立しなかったにもかかわらず、返還しない。
♣媒介業者は、契約が成立しなかったにもかかわらず手付金(預り金)五四、〇〇〇円を返還しないので、文書催告とした。

45

業者媒介

Ⓐ平成一一年二月八日、業者の媒介で、賃貸マンションを借り受けるため、預り金六八、〇〇〇円を支払い申込んだが、申込みの撤回をしたのに、申込金を返還してくれない。
♣申込みの撤回に伴う預り金の返還を拒み、三月四日まで返還しなかったため、他の業務とあわせ(五九、六〇、六二)、一〇日間の業務全部停止処分とした。

46

業者媒介

Ⓐ平成一〇年十一月、業者の媒介で、店舗を借り受けるため申込金一〇万円を支払い申込んだが、申込みの撤回をしたにもかかわらず、申込金は貸主に渡っているとして返還されない。
♣調査してみると、媒介業者は、重要事項説明書の交付はしているものの、契約日の特定はなく、契約に必要な金員六〇万円が整った時点で契約するとの約束で申込金を受領していた。ところが、媒介業者は、貸主が承諾したとして申込金一〇万円の支払い時点で契約が成立したとして、申込みの撤回に応じなかった。媒介業者を指示処分とした。

47

業者媒介

Ⓐ業者の媒介で、賃貸アパートを借り受けるため申込金一万円を支払い申込んだが、契約成立前に撤回したのに、申込金を返還しない。
♣事情聴取したところ、返還すべきことを認め、全額返還したので、口頭催告とした。

48

業者媒介

Ⓐ平成一二年二月、業者の媒介で、賃貸マンションを借り受けるため申込金五万円を支払い申込んだがその翌日に申込みの撤回をしたところ、申込金は管理会社に渡したので返還できないと言われた。

♣事情聴取したところ、媒介業者としては申込みの撤回があった場合、申込金は返還するようにしており、対応した従業者が間違ったとのことで、申込金は返還された。

2 重要事項説明の誤り

49

業者代理

Ⓐ平成一〇年十一月、貸主の代理業者との間で店舗を借り受ける旨の賃貸借契約を締結したが、競売物件であることについて何の説明もなく、重要事項説明書も交付されていない。

♣重説をしていないので、代理業者を文書勧告とした。

50

業者媒介

♢平成一〇年五月一二日、業者の媒介で、賃貸マンションを賃借したところ、三月二六日付で競売開始決定がなされており、競落した新所有者から明渡しを求められている。

♣媒介業者は、三月一九日に登記簿謄本を確認したところ、競売開始決定の記載がなかったため、賃貸借契約時問題ないと思い、登記簿謄本の調査をしなかったと述べた。媒介業者は、借主との間で話し合いにより和解した。媒介業者を口頭勧告とした。

51

業者媒介

♢平成一一年二月、業者の媒介で、貸主業者から賃貸マンションを賃借したが、案内時に交付された平面図の方位は南西向きであったのに、実際には北東向きであった。案内時は、一月末の夕方だったので、方位は平面図を信じて賃貸借契約を締結した。

♣平面図を作成したのは貸主業者であったが、貸主業者は家賃を一千円減額することと

し、媒介業者は媒介手数料を返還した。媒介業者を、文書勧告とした。

52

業者媒介

♢業者の媒介で、新築の賃貸マンションを賃借したが、物件情報誌の記載内容と実際の仕上がり異なる（独立型キッチンが表示が実際はダイニングキッチン、オールフロアリングの表示が実際はクッションフロア、BSアンテナ付の表示が実際は設置されていない）。

♣雑誌広告の内容が、実際と異なる表示をしており、建物の設備に関する状況についても実際と異なる重説をしているため、媒介業者を、文書勧告とした。

53

業者媒介

♢業者の媒介で、賃貸マンションを借り受け入居したが、バイク便の仕事をしているので、バイク駐車可が条件で契約したのに、貸主から近隣との話し合いでバイクは不可と言われ、駐車できなくなった。

♣業者に事情聴取したところ、重説のミスを確認。媒介手数料を全額返還し、別の駐車場の斡旋をした。

54

業者媒介

♢業者の媒介で、中古の賃貸マンションの賃貸借契約を締結したところ、給湯設備を全く利用していないのに、貸主から給湯料の負担を言われた。契約時には給湯設備や給湯料の負担については説明がなかった。

♣重説に、共用の給湯設備のため利用しなくても給湯料がかかるなどの、給湯設備や給湯料の負担の説明がなく、その他、登記簿の記載事項や敷金、更新に関する事項等について記載がなく、媒介報酬についても、告示を超える額を受領しているため、媒介業者を指示処分とした。

55

業者媒介

♢業者の媒介で、中古の賃貸マンションを借り受け入居したが、競売により落札した新所有者から明渡しを求められている。

♣賃貸借契約時には、既に競売開始決定がなされており、重説に登記簿の記載事項や用途に関する事項が記載されていないので、媒介業者を文書勧告とした。

56

業者媒介

Ⓐ業者の媒介で、賃貸事務所を借り受け入居したところ、「異業種交流会」の業務が目的であることを媒介業者に告げていたにもかかわらず、利用状況について貸主や他の居住者との間でトラブルになって困っている。

♣媒介業者は、賃貸借契約成立までに主任者をして重説をさせておらず、賃貸借契約書に主任者の記名押印もないため、文書勧告とした。

57

業者媒介

Ⓐ業者の媒介で、中古賃貸マンションを借り受け入居したが、本件マンションは電気・水道設備が一棟全体の共用メーターとなっており、電気・水道を全く使用しなくても、基本料金のほかに使用料が加算されることの説明がなかった。貸主との間で、その負担について争いとなっている。

♣媒介業者は、電気・水道設備が一棟全体の共用メーターのため、基本料の他に電気・水道の利用にかかわらず使用料負担があることを説明していなかったため、文書勧告とした。

58

業者媒介

Ⓐ業者の媒介で、中古の賃貸マンションを借り受け入居したが、ペットが飼えることを条件で探していて、重説でペット可とされているのに入居後一年半に、管理規約でペット不可とのことで、立退きを求められている。

♣調査確認したところ、媒介業者は、分譲マンションであった建物が出されたものであるにもかかわらず、貸主の言を鵜呑みにして、管理規約等を確認していないとのことであった。他方で、借主は当初犬一匹とのことであったが、実際には、大型犬四匹、猫二匹を飼育していた。借主と媒介業者の間で和解が成立したため、口頭勧告とした。

59

業者媒介

Ⓐ平成一〇年七月、業者の媒介で、賃貸住宅を借り受ける旨賃貸借契約を締結したが、登記簿に関する事項について、重要事項説明書に記載されていない。

♣登記簿に関する事項について、重説をしていないので、他の案件とあわせ（四五、六〇、六二）、一〇日間の業務全部停止処分とした。

60

業者媒介

Ⓐ平成一一年三月、業者の媒介で、賃貸住宅を借り受ける旨賃貸借契約を締結したが、管理の委託先について、重要事項説明書に記載されていない。

♣管理の委託先について、重説をしていないので、他の案件とあわせ（四五、五九、六二）、一〇日間の業務全部停止処分とした。

61

業者媒介

Ⓐ平成一一年三月、業者の媒介で、店舗を借り受ける旨の賃貸借契約を契約したが、貸主の会社は契約時には解散しており、既に競売申立がなされていた。また、同時に当該店舗の貸主から造作の譲渡を受けた建築業者（代表者は貸主側媒介業者と同一人）から当該造作を四〇〇万円で譲り受ける旨の造作譲渡契約を締結した。その後、着手していた内外装工事も競売手続きとの関係で中止したので、全て白紙解約にし、支払済の金員を全額返還して欲しい。

♣登記簿に記載された競売申立について重要事項説明書に記載せず、礼金についても賃貸

借契約書に記載しておらず、借主側媒介業者が借主から一カ月分の報酬を、貸主側媒介業者が貸主から一カ月分の報酬と一カ月分の広告宣伝費を受領していた。賃貸借契約及び造作譲渡契約は解除となり、支払い済みの金員は返還された。貸主側媒介業者を一五日間の業務全部停止処分、借主側媒介業者を七日間の業務全部停止処分とした。

3 その他

62

業者媒介

●住宅の所有者が業者に賃貸の媒介を依頼していないし、何ら事前に承諾もしていないのに、借受予定者を勝手に案内され、入居された。
 ●貸主に無断で案内を行い、何ら承諾のないまま、賃貸借契約を締結し、契約に伴う金銭の受領を行ったため、他の案件とあわせ（四五、五九、六〇）、一〇日間の業務全部停止処分とした。

63

業者媒介

●媒介業者が、二名で共有している建物について、当方は賃貸を拒否しているにもかかわらず、

らず、もう一方の所有者から賃貸の媒介依頼を受けただけで、賃貸借契約を締結してしまった。責任を取って欲しい。

●調査したところ、本件建物は二分の一ずつの二名の共有であるにもかかわらず、権利関係の確認しないまま、賃貸借契約を成立させ、共有者間で争いを生じさせたので、文書勧告とした。

大阪府

一 売買に関するもの

1 不当な契約勧誘

1

業者売主

●平成一一年四月、売主業者から、現住居の買換えを前提として、建築条件付きで宅地を四、〇八〇万円で購入することとし、申込金一〇万円を支払った。その後、宅地の売買契約を締結しないまま、六月建築請負契約を締結し、契約金等三三三万円を業者に支払った

が、結局、宅地の現所有者から業者への引渡しができないこととなり、業者との宅地の売買及び建物の建築はできないことになった。

この間に現住居の売却が成立してしまい、現住居引渡し後は、賃貸住宅に入居しなければならなくなった。業者に申込金等の返還と損害賠償を求めたい。

●業者に事情を聞いたところ、「当初、自ら売主として広告をしたことは事実であるが、その後、自らが売主ではないという訂正広告をし、その旨を買主にも説明している。買主の現住居売却に伴う損害の発生は、当社に責任はなく、賠償金も手付金の倍返し以上を支払うつもりはない」と述べた。その後、業者が譲歩する形で、額は不明であるが損害賠償をすることとで和解した。

2 重要事項説明の誤り

(1) 建築（再建築）不可物件

2

業者売主・媒介

●平成四年五月、業者の媒介で、売主業者から住宅を購入し、平成一一年五月に買換えるためその住宅の建替えについて市に確認したところ、接道していないので、建替えは不可

といわれた。重説ではそのような説明はなかった。売主業者に物件を買い取ってもらいたい。また、業者を指導・処分してもらいたい。

♣業者に事情を聞いたところ、媒介業者は「売主から資料をもらい、その資料に基づいて説明したが、その資料はすでになく担当者もやめているので、どういう説明をしたかは不明であるが、買主との話し合いには応じており、金銭的負担はできないが、販売の協力は無料で行う」と述べた。売主業者は「媒介業者には、図面等を添付のうえ、現状を説明しており、私道部分について媒介業者がどうしてそのような説明をしたのかわからない。物件の買取りについては、係争中で二、一〇〇万円で購入するか、一、〇〇〇万円の支払いを要求されているが、どこまでの責任があるのかを検討し、支払額を交渉中である」と述べた。両業者とも、指示処分とした。

(2) 道路等

3

業者媒介

♣業者の媒介で、住宅を三、九七〇万円で購入したが、重説には公道と記載されていたに

もかわならず、私道であった。主任者の説明も一切なかった。契約どおり公道としてほしい。それができなければ、買い戻してほしい。

♣業者に電話で事情を聞いたところ、「道路のことは口頭で説明している」と述べた。結果は、不明である。業者を口頭勧告とした。

4

業者媒介

♣平成一一年一月、業者の媒介で、戸建住宅を六、一〇〇万円で購入したが、重説で公道と説明を受けた道路が、実は私道であった。私道であることを知っていたならば、購入しなかった。

♣業者に事情を聞いたところ、「物件の調査は行い、取引の対象である土地はすべて記載した。重説で敷地が四メートル幅の公道に接し、間口が六・六メートルで接していると説明したことは事実である。以前、買主が同じ団地の別の区画の購入を考えていたことがあり、買主は前面道路が位置指定道路であることを理解していると思っていた。現在、位置指定道路に設定されている土地の抵当権を解除し、買主の持分登記を行う手続きを進めている」と述べた。業者を文書勧告とした。

5

業者媒介

♣平成九年一〇月、業者の媒介で、戸建住宅を三、八八〇万円で購入したが、重説では敷地は四・七メートルの私道に接していると説明を受けたが、平成一一年一二月現在未だに道路ができていない。業者に尋ねても、いっ

♣業者に事情を聞いたところ、「敷地は私道に接しているとの説明は、前面道路が工事完了後にそのようになるという予定で説明した。

前面道路予定地は五軒程度の長屋で、そのうち二軒はまだ居住者がおり、退去について折衝中であり、折衝が終了次第当初予定どおりの道路を整備する」と述べた。買主にこの旨を伝え、確認するよう連絡した。

6

業者売主

♣平成八年九月、売主業者から売買代金七〇〇万円で宅地を購入したが、その宅地は市街化調整区域にあり、道路に接していないため建物も建てられず、水道・電気も引けない宅地であった。売主業者に買い取ってもらいたい。

●買主の提出した書類から、多数の業法違反

と思われる点があるので、業者に事情を聞いたところ、「手付けに係る信用供与、手付金等の保全措置については、認識が不十分であった。建築確認、接道については、宅地の横に水路がありそれに架橋し接道すれば確認がおりるもの」と思い、過去そういう事例があったので、申請すれば水路管理者は許可するものと安易に考え、水路管理者に確認せず説明した。水道について直ちに利用可としたのは、

本管から管を引いてくれば、利用できるものでそのように説明した。買主に対しては、先日一回目の弁済をし、弁済は今後も確実に実行する」と述べた。売買代金七〇〇万円は全額返還されたが、この業者が販売した物件は、同様の苦情が数件あり、いずれも重説が不十分であるので、業務停止九〇日とした。

(3) 重要な事実の不告知

7

業者売主・媒介

平成一〇年一〇月、業者の媒介で、売主業者から宅地を購入する契約を締結したが、隣地の建物の軒の一部が越境しており、そのことの説明がなかった。また、その後の処理方法にも不満がある。

❖売主、媒介双方の業者に事情を聞いたところ、双方の業者とも事実を認めたため、両社とも文書勧告としたが、紛争の結果は不明である。

(4) その他

8

業者売主

平成八年四月、売主業者から戸建住宅を購入したが、仕様書の内容と異なる設備や住宅自体の補修・修理について、何度も連絡を入れていたのに全く反応がなく、誠意が感じられない。

❖業者に事情を聞いたところ、「重説に添付した仕様書では、給湯器（追焚）と説明している。この分譲地では給湯器はオプションで追焚機能を付けるようになっていたので、その旨説明すべきであった。追焚機能については、総費用は一五万四、五〇〇円であるが、一定の費用負担をしてもらえば対応する」と述べた。また、手付金等の保全措置を講じていないことも判明したが、保全措置を講じなかったことについて特に理由はないと述べた。費用負担の割合は不明であるが、業者から給湯器を取り換えたことと連絡があった。業者を文

書勧告とした。

9

業者売主

平成一一年一〇月、売主業者と売買契約を締結し、手付金二〇〇万円を支払ったが、契約締結後になって開発負担金七〇万円を請求された。事前に説明は受けておらず、解約を申し出たら、手付放棄になるといわれた。事前に説明を受けていたら、契約はしなかった。

❖業者に事情を聞いたところ、「重説で説明していないことは事実である。買主の金銭的負担を考慮して数種類の解決案を提案したが、いずれも受け入れてもらえない。現在の話し合いはここで止まっている。ただ、最悪の場合は開発負担金は当社で負担するつもりである」と述べた。平成一二年二月に買主から業協会の調停により、売主業者が手付金を返還することと和解したと連絡があった。

10

業者媒介

平成一一年四月、業者の媒介で、住宅の売買契約を締結し、手付金一〇〇万円を支払っているが、主任者から重説を受けておらず、住宅の建築確認も受けていない。また、契約

書に記載されているローンは使いたくないのに、それが記載されている。

♣業者に事情を聞いたところ、「重説は主任者に行わせていない。契約書作成後、二〇日位契約書を交付しなかったのは、買主の指定する金融機関へ提出する必要があったため当社で保管した。建築確認は契約前にとっている。手付けの分割受領は、買主が契約日に一〇〇万円用意できないので、分割とした。敷地が都市計画道路にかかっていることは、重説で都市計画ありと記載し、口頭でも内容を説明している」と述べた。六月に売買契約は合意解約となり、手付金一〇〇万円も返還された。業者を指示処分とした。

11

業者媒介

♣平成七年七月、業者の媒介で、中古住宅を購入したが、住宅の建築時期や建て方が連棟建てにもかかわらず、戸建てであるなど事実と異なる説明を受けた。

♣業者に事情を聞いたところ、事実と異なる説明をしたことを認めたため、文書勧告としたが、紛争の結果は不明である。

3 契約解除

(1) 手付解除

12

業者媒介

♣平成一〇年七月、業者の媒介で、店舗付き住宅を一、三〇〇万円で購入する契約を締結したが、その際重説や契約書の説明はなく、後でその建物には八〇〇万円の抵当権が設定されていることが分かった。契約の際、内金のつもりで五〇〇万円支払ったが、抵当権が設定されている建物であれば、購入しなかったものであり、五〇〇万円の返還を求めているが、業者が応じない。

♣業者に事情を聞いたところ、「売主に呼ばれて、契約場所に行ったときには売主と買主との間で既に契約することが決っている様子であったので、重説は行わず契約書は既に主任者の記名押印のある当社の契約書を使用した。五〇〇万円の返還については、売主から買主の都合で契約解除になったと連絡は受けていたが、その後買主からは何の連絡もなく金銭処理等も両者の間で完了したものと思っていた。売主が返還するつもりのお金は確認できていない。しかし、両者の間を取り持つ

13

業者売主

♣平成一一年二月、売主業者と中古住宅を一、七五万円で購入する契約を締結し、手付金一七〇万円を支払ったが、築年数が広告と異なり、進入路の所有者も異なるので、契約を解除し、手付金を返還してほしい。

♣業者に事情を聞いたところ、「進入路の所有者が異なるのは、謄本上の所有者は死亡しているためであり、進入路は私道であるといったが、正確には一部私道一部里道である。買主とは話合う」と述べた。売主が手付金の一部を買主に返還したことによって和解したようである。

14

業者媒介

♣平成一一年一月、業者の媒介で、建築条件付き宅地の売買契約を締結し、手付金一〇〇万円を支払ったが、宅地の一部が他の住宅の専用道路になっており、建築確認が下りな

い宅地であった。解約のうえ、手付金を返還してほしい。

♣業者に事情を聴いたところ、「路地状敷地は奥の住宅の専用道路になっている。建築基準法上は敷地の重複利用もあり得ることなので、重説では専用道路として説明した」と述べた。紛争の解決は図られていない。業者は直前に指示処分を受けたばかりでもあり、業務停止九〇日とした。

(2) ローン条項

15

業者媒介

♢平成一年五月、業者の媒介で、店舗付き住宅の購入契約を締結し、手付金二九八万円を支払ったが、金融機関からの融資が不承認となったので、手付金と提出書類の返還を求めているが、業者が返還しない。

♣買主の提出した書類から重説の不備があるので、業者に事情を聴いたところ、「重説の記載漏れは当社の落度である。契約解除、手付金の返還については、買主にも他の借入金の状況も確認したうえで金融機関へ申込みをし、その時点では買主が述べたとおりの状況で融資可能な状態であったが、数か月後、金

融機関が再度、信用調査を行ったところ、その間に一〇数件の借入れがあることが判明し、融資不承認となったものであり、買主の重大な告知違反である。しかし、当社としてもできるだけのことはしようと、手付金の返還について売主と交渉している最中にいきなり訴えられて困惑している。今後は、法廷において主張すべきことを主張する」と述べた。業者を文書勧告とした。

16

業者媒介

♢平成一年三月、業者の媒介で、建売住宅を三、六八〇万円で購入する契約を締結し、手付金五〇〇万円を支払い、媒介業者が金融機関への融資手続きを行っているが、四社の金融機関から融資不承認となっている。五社目の金融機関へ申込みをするようにいわれているが、契約を解除して手付金を返還してもらいたい。

♣業者に事情を聴いたところ、業法違反の事項（販売のための新聞広告に事実と異なる築年数を表示したこと、媒介契約書の不交付、重説を行わなかったこと、敷地の前面道路への進入路について事実と異なる説明を行なったこと等）が多いので、その旨指摘したところ、手付金は五〇〇万円が全額返還された。

(3) その他

17

業者売主

♢平成一年四月、売主業者から土地を購入したが、建物を建てられない土地であった。代金を全部支払っても、すぐに登記できなかった。重説では大事な箇所を十分説明すべきである。契約を解除したい。

♣業者に事情を聴いたところ、「契約解除はしない。建物は建てられる。分筆に時間がかかるため、登記までに日数がかかるということ、重説で説明している。重説に主任者の記名押印がないのは、金額変更のため書類を差し替えたときに記載が漏れた」と述べた。業者を文書勧告としたが、紛争は未解決である。

18

業者媒介

♢業者の媒介で、宅地の売買契約を締結したが、その際重説を受けていない。媒介業者は立会人であるから業法違反はないといったが、売買条件に無理なことを要求する。業者が信用できないので、契約を解除したい。

♣業者に事情を聴いたところ、「重説は行っていない。契約書にも主任者が記名押印しなかった」と述べた。業者を文書勧告とした。契約を解除することで、合意した。

19

業者媒介

♣業者の媒介で、新築戸建住宅の売買契約を締結したが、業者が契約書を交付せず、その住宅の間取りが広告と違うので、契約を解除したい。

♣業者に事情を聴いたところ、「重説は主任者に行かせていない。契約書を交付していないのは、融資の申請のため契約書の原本を当社で保管していたため、買主に交付しなかった」と述べた。契約を解除することで、合意した。

20

業者媒介

♣平成一二年一月、業者の媒介で一、六〇〇万円の中古戸建住宅の売買契約を締結したが、その際担当者の説明に誤り（物件の所有者や抵当権の有無）があり、契約書にも誤り（物件の所在地）があり、また、手付金一〇万円を早急に支払ってほしいといわれたり、内容に不安を感じるので、契約を解除し

たい。

♣業者に事情を聴いたところ、「買主が是非とも買いたいという強い意向があったので、買付証明に代わるものとして、仮契約を締結した。正式な契約は後日締結する予定であったため、主任者が重説を行ってはいない。手付金一〇〇万円は、正式な契約を締結するときに支払ってもらうことになっていた」と述べた。契約を解除することで、合意した。

4 履行遅延

(1) 工事遅延

21

業者売主

♣平成一一年一月、売主業者と購入価額四、四八〇万円で購入した中古戸建住宅の引渡しを受けた。差額の二〇〇万円は、値引きしてもらった。しかし、内装（台所、便所、風呂、ガス、水道、玄関周り等）の施工がなされておらず、内装の施工を頼むとその費用約五〇〇万円を支払えといわれた。入居の遅れに伴う現在の住居の家賃等の損害賠償を売主業者に請求したい。業者を指導・処分してほしい。

♣業者に事情を聴いたところ、「二〇〇万円が

未払いのため、内装工事を行っていない。二

〇〇万円の値引きの話はしていない。建築確認と建物の面積、階数が異なるのは、買主の予算の都合上二階建てで契約し、その後買主からの注文で三階建てとしたためである。

確認変更の手続きはしなかった。二階建てを三階建てとし、内装も一部追加工事を行っており、買主の希望とおりの工事を行うと五八〇万円の追加が必要となる」と述べた。紛争は、解決していないようである。

5 瑕疵修補等

(1) 建物・設備等

22

業者売主

♣平成一〇年一月、売主業者から新築戸建住宅を三、四八〇万円で購入したが、住宅全体の雨漏りがひどいので、業者に補修するようにしているが、応じない。

♣買主の提出した書類から、完成物件の売買に当たって売買代金の一割を超える手付金を受領しているのに保全措置を講じていないほか重説の不備もあるので、業者に事情を聴いたところ、「重説の不備は認める。買主との瑕疵の問題については、解決に向け努力する」

と述べた。業者を文書勧告とした。

二 媒介契約に関するもの

1 その他

23

業者媒介

Ⓐ平成一一年六月、建物の売却を業者に依頼したが、媒介契約書の作成もなくその後の対応も不誠実であり、業者が信用できない。

♣売主の話から、媒介契約書不交付、指定流通機構に未登録、媒介処理状況を報告していない疑いがあるので、業者に事情を聴いたところ、いずれもすべて認めたため、業者を文書勧告とした。

24

業者媒介

Ⓐ業者に宅地の造成工事と造成後の宅地の売却の媒介を依頼したが、当該業者は、媒介報酬以外の金額を客付業者への謝礼として支払うために必要だといって、一取引ごとに一二〇万円以上の金額を受け取っている。媒介契約書は交わしていない。

♣業者に事情を聴いたところ、「媒介契約書は正確には作成したものはないが、最初の覚書に従って、すべての土地を一本で取引する契約を交わしている。一二〇万円は、本来は、当社が行った工事代の一部として受領すべき金額であるが、その時点で、工事代金が確定していなかったため、手数料という形で処理する方法を採った。一二〇万円を工事代として受け取ることにについては、売主も了解していたので、ここまでもめるとは思わなかった。ただ、やり方としては軽率であった」と述べた。業者を文書勧告とした。

25

業者媒介

Ⓐ業者の媒介で、中古住宅を購入したが、媒介契約書を受領しておらず、必要のない登記料の負担一〇万円を求められた。

♣業者に事情を聴いたところ、媒介契約書を交付しなかったことは認めた。紛争は訴訟となったが、結果は不明である。

三 賃貸に関するもの

1 重要事項説明の誤り

26

業者媒介

Ⓐ平成一〇年七月、業者の媒介で、借家に入居したが、物件が競売中であるという説明はなく、物件が競落された。保証金等が旧所有者から新所有者へ引き継がれておらず、新所有者から再度保証金等を請求され、困っている。競売中であるということであれば、契約しなかった。

♣業者に事情を聴いたところ、「重説は行っているが、登記簿の内容の確認はもらっていた。借主はこの借家に住み続ける希望が強そうであったので、旧所有者、管理会社、当社の三者で話し合い、借主の金銭的負担を減らすことを決めたが、借主は既にその借家を退去していた」と述べた。

27

業者媒介

Ⓐ重説では、賃貸住宅が競売物件であるという説明はなく、借り受けて入居したが、入居して一〇か月目に新たな所有者が契約の変更を申し入れて来た。前所有者から返金されるはずの五万円が返金されない。このような物件を媒介した業者が許せない。

❖業者に事情を聞いたところ、「この契約を担当した社員が退職しているので、当時の詳細は分からないが、重説で登記簿に関する事項の記載がないことから、その社員が調査を怠ったものと思う。これが競売物件であるというのを当社も知らなかったし、貸主から一切話しはなかった」と述べた。しばらくして、借主から五万円が返金されたと連絡があった。

28

業者媒介

❖平成一一年二月、業者の媒介で、店舗を借りることとし、保証金一八〇万円を支払ったが、契約書では一〇〇万円となっており、理解できない。重説もなかった。

❖業者に事情を聞いたところ、「重説は行っていない。契約手続き上の不備は認める。紛争の原因である保証金の超過分は既に返還しており、和解済みである」と述べた。

29

業者媒介

❖平成一一年七月、業者の媒介で、店舗を借りることとし契約を締結したが、九月に家賃の値上げを一方的に通知され、応じなければ

貸さないといわれた。自分は店舗として借りることとしているのに、建築確認申請は駐車場として申請しているとのことである。業者の指導をお願いしたい。

❖業者に事情を聞いたところ、「重要事項説明書に建物の形状・構造等を記載しなかったのは事実である。しかし、後日現地で借主には説明している」と述べた。業者を文書勧告とした。

30

業者媒介

❖業者の媒介で、住宅を借り受ける契約を締結したが、貸家の所有者の代理人から住宅明渡しに関する書類を受けとった。契約時の書類等を調べてみると、契約書記載の貸主は真の所有者ではないようである。別物件への転居をいわれ、その費用にも困っている。

❖業者に事情を聞いたところ、「重説は主任者から説明をさせなかった。登記簿を調査しなかったため、貸主について真実と異なる説明をした」と述べた。業者が媒介手数料を返還することで解決した。

2 契約解除

31

業者媒介

❖業者の媒介で、店舗を借りるため、物件の案内を受けて、賃貸借契約を締結し、手付金として一五万円を支払った。その際は、貸主からトイレがあるとの説明を受けたが、二回目の打ち合わせのときには、貸主からトイレはないといわれた。トイレがないなら、契約しなかった。重要事項説明書もこちらから要望して初めて交付された。

❖業者に事情を聞いたところ、「借主が物件を押さえたということだったので、年末の休暇中であつたが、社員を出勤させ一五万円を受け取り、翌日貸主に引き渡した。年末の休暇中であつたので、重説は年明けの営業後となった。重説は主任者でない社員が行ったことは認める。ただ、業法上の落度が解約の理由とは思えないので、手付の弁償をするつもりはない」と述べた。貸主は、内容証明で手付放棄による契約解除をした。

3 その他

32

業者媒介

④貸主は土地を提供して業者の協力のもとに賃貸住宅を建設し、当該業者の媒介で、住宅を賃貸したが、業者が入居者から受け取った保証金、家賃を貸主に支払わない（相談日は、平成一一年八月初旬）。

⑤貸主の提出した書類から重説にも不備があったので、業者に事情を聞いたところ、「重説の不備については、当社で作成した書式の残が少なくなったので、他社の書式を購入して使用したためである。貸主との金銭紛争については何ともいえない。貸主と当社との債権債務関係はずっと以前から継続しているものであり、貸主自身が気づいていない債権を持っているという認識である。この紛争については、業協会にも関わってもらっているので、業協会の判断を待つて処理したい」と述べた。

33

業者媒介

⑥就職する予定で、業者の媒介により住宅の賃貸借契約を締結し、保証金を支払ったが、入居日までに不採用となったことから、業者から嘘をいっているのではないか、信用できないといわれ、住宅の鍵をくれないので入居できない。契約書も交付せず、お金だけ取られた（相談日は、平成一一年四月下旬）。

⑦業者に事情を聴き、解決に努力するよう伝えたところ、業者が保証金を返還し、迷惑料を支払うことで和解した。

