

愛知県の紛争事例から

(平成十一年度分)

- ⊕ 相談内容
- ♣ 処理内容、解決結果等

本号では、愛知県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。

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し、毎年「不動産取引紛争事例要旨集」として刊行しており、平成一一年度版は、今年二月に刊行したところであります。その内容の一部は、RETIO（四七号及び四八号）でも紹介しておりますが、今回ご紹介する事例も参考になるところが多いと思われまのでご一読いただければ幸いです。

愛知県

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

1

業者媒介

⊕平成一一年四月、業者の媒介で、住宅建築用の土地を紹介され、気に入ったので優先して契約交渉をするため、仮受金として一〇〇万円を支払ったが、その後、その土地が以前沼地だったことがわかり、白紙にして欲しい

と言うと、地主に渡す分もあるし、経費もあるので一〇〇万円は返せないし、もう一〇〇万円支払ってもらおうと怒りだした。

♣事情聴取してみると、媒介業者は返さないとはいってないし、言われれば返すとのこと、金銭は返還されたので、口頭勧告とした。

2 重要事項説明の誤り

(1) 建築(再建築)不可物件

2

業者媒介

⊕平成六年一月、業者の媒介で、地主から借りていた土地を買い受ける売買契約を締結し引渡しを受けた。当初、賃借した際には、ガレージを建てており、購入した土地はガレージの建っていた土地の全体だと思っていたが、

実際には、ガレージは購入した土地と隣接地にまたがって建っており、購入した土地は、ガレージの建っていた土地の一部であった。購入後、家を建てようとしたが、二筆の土地の間に赤道もある上、購入した土地は接道していないため、家が建たない。

♣事情聴取したところ、業者は重説の不備を認めた。買主は、宅建業保証協会に申立て、協会の仲裁により和解した。重説書の不備等につき、文書勧告とした。

3

業者売主

⊙平成二年九月、売主業者から、新築戸建住宅を八、七〇〇万円で購入する売買契約を締結し、引渡しを受けた。既存宅地であると重説書に記載があったが、売主業者の代表者個人が農家分家住宅として建築確認を取得しており、転売や増築にあたり制限があることを隠していたので、契約を白紙にし、代金を返還して欲しい。

♣事情聴取したところ、本件土地は、都計法上の既存宅地には該当しないにもかかわらず、虚偽の記載をし、都計法四三条の制限に関し、重説書に記載がないため文書勧告とした。

4

業者売主

⊙平成一〇年十一月、新聞チラシを見て、市街化調整区域内の土地を見に行き、売主業者から仮申込とのことだったので、現地の仮設テントで書類に署名をし、一万円を支払った。署名した時はあたりが暗く確認できなかったが、後でよくみると売買契約書だった。チラシをよく見ると、建築不可とあり、契約を白紙解約したい。

♣業者に事情聴取してみると、沿道サービスを目的とした建築は可能だが、一般住宅まで建築できるとは言っていないとのことだが、広告に誤解が生じる記載があることについて、文書勧告とした。契約は白紙解約したとのことであった。

5

業者媒介

⊙平成四年四月、業者の媒介で、中古戸建住宅を三、〇〇〇万円で購入する売買契約を締結した。最近、売却しようとしたところ再建築不可のものであった。重説書には、市街化調整区域との記載があるが、書面を渡されただけで再建築不可については説明を受けて

いない。

♣媒介業者に事情聴取してみると、売主から書類だけ作れと言われて作っただけで、説明は売主が行ったと聞いているとのことであったが、法令上の制限に関し、重説書の記載不備であることは認めており、媒介業者を文書勧告とした。

6

業者媒介

⊙平成一〇年十一月、業者の媒介で、市街化調整区域内の中古戸建住宅を二、三〇〇万円で購入する売買契約を締結し、入居した。重説書には、再建築不可と記載されているが、口頭で建替えできるとの説明だった。調べてみると店舗併用住宅として建築確認を受けたもので、利用制限もあるので、買い戻して欲しい。

♣事情聴取してみると、このような物件の取引は現実には結構あり、再建築不可だから価格も手頃とのことであるが、説明不十分を認め、媒介業者は手数料を返還し、売主は物件を買い戻した。媒介業者を口頭勧告とした。

7

業者売主

⊙平成一一年五月、建設業者の紹介で、売主業者から事務所及びその敷地を買い受ける売買契約を締結した。売主業者と媒介業者とは、契約日に媒介業者の事務所ですべて初めて会ったが、契約に際して重説書は交付されなかった。引渡し後、住宅を建築しようとしたら、市街化調整区域内の土地で、居住用の住宅は建築できないので、契約を白紙解約したい。

♣調査してみると、重説書は交付されてなく、法令上の制限について説明されていないが、売主業者が買い戻すことで和解が成立した。売主業者、媒介業者ともに、口頭勧告とした。

(2) 重要な事実の不告知

8

業者媒介

⊙平成一一年七月、業者の媒介で、家庭菜園として借りていた土地を、住宅用地として一、四五〇万円で買い受ける売買契約を売主業者と締結し、手付金二九〇万円を支払った。農地転用の手続等に関し説明がなく、諸費用について不審な点があるので、契約を白紙解約したい。

♣売主業者、媒介業者とも農地転用の手続なしに契約を締結しており、手付金についても

売主が業者でありながら、保全措置を講じないまま一割を超える金員を受領していたので、売主業者、媒介業者ともに、文書勧告とした。農転費用や分筆費用を売主業者が負担し、媒介業者が手数料を半額にすることで、契約を履行する合意がなされた。

(3) その他

9

業者媒介

⊙平成一〇年三月、業者の媒介で、売主業者から土地を七、一〇〇万円で買い受ける売買契約を締結したが、境界の一部が明示されておらず、隣地の建物の雨どいや物干し場等が越境しており、ガス管も地中で越境しているとのことなので撤去して欲しい。

♣事情聴取したところ、隣地の建物については取壊し予定であったため、越境の確認を怠った旨認めた。売主業者は、ガス管の除去を行い、越境部分について測量し、越境部分の面積に応じ約四三万円を支払うことで合意した。売主業者、媒介業者とも口頭勧告とした。

10

業者媒介

⊙平成一〇年一二月、業者の媒介で、中古マンションを買い受ける売買契約を締結し、入居したところ、公共下水道接続工事費用として戸当たり一二万円を負担することが、平成一〇年五月に管理組合総会で決議されていることがわかった。業者の調査ミスなので、費用を負担して欲しい。

♣媒介業者は調査ミスを認め、費用を負担することで、取下げがあった。

11

業者媒介

⊙平成一一年四月、業者の媒介で、自宅の隣接地が売りに出ていることを紹介され、売主業者から二、〇〇〇万円で土地を買い受ける売買契約を締結したが、重説書には公簿、実測面積とも一四三・〇六㎡とあるのに、実測面積が公簿面積より五㎡少ないことが、後から判明した。媒介業者に少ない分の損害を賠償して欲しい。

♣事情聴取してみると、分筆のときの三斜求積表を測量図と誤って重説書に記載したとのことで、媒介業者を口頭勧告とした。

12

業者売主

⊕平成六年九月、売主業者から、中古戸建住宅を購入したが、本件土地は共有者のいる路地状敷地でしか接道しておらず、各々が単独で所有している敷地に、共有者の一方が建築すると、他方が建物が建築できないことが、最近になってわかった。

♣調査してみると、本件土地は旗竿状の路地状敷地でしか接道しておらず、路地状敷地部分は、奥の土地所有者との共有であるため、一方より建築確認申請がなされると、他方の申請は受理されないことであった。売主業者は、これらの建築基準法の接道要件などの説明はしていないが、本件土地を買い戻したので、口頭勧告とした。

3 契約解除

(1) 手付解除

13

業者売主

⊕平成一〇年五月、売主業者から、新築戸建住宅を三、〇〇〇万円で購入する売買契約を締結し手付金一〇万円を支払った。その後、帰り道、他の物件を見たらそちらのほうがよかったですので、手付放棄で解除する旨、内容証

明を同日発送したところ、売主業者から違約金二九〇万円を請求する旨、提訴された。

♣事情聴取したところ、通常売買代金の一割の三〇〇万円を手付金とするところ、買主の強い要望で一〇万円にしたとのことであった。手付放棄に対して違約金を請求しているため、売主業者を文書勧告とした。

14

業者売主

⊕平成一〇年四月五日、売主業者から、都市計画区域外の土地を三五〇万円で購入する売買契約を締結し、手付金として同日二万円、中間金として四月八日に三三万円を支払った。その後、業者の説明に不審な点が多いので手付放棄で解除を申し出たが、中間金を返還しない。

♣重説書に、登記、法令制限、電気・ガス等施設整備の状況等に関する事項の記載について不備が多く、取引主任者をして重説を行なわせておらず、手付放棄による解約にもかかわらず中間金を返還しなかった。他の案件(二一、二二)もあり、事情聴取にも出席しないうえ、平成一一年五月に六カ月の業務全部停止処分も受けているため、売主業者を免許取消処分とした。

15

業者売主

⊕平成一一年六月、売主業者から、新築戸建住宅を七、八八〇万円で購入する売買契約を締結し、同日手付金として三九〇万円支払ったが、手付放棄で解約したい旨伝えたと、契約書に手付解除の期限が一カ月と設定されており、それを徒過しているからと、違約金を請求された。

♣事情聴取してみると、手付解除の期限を設定することが業法違反になるとは知らなかったとのことであるが、手付放棄で解約することで買主と和解したとのことなので、売主業者を口頭勧告とした。

16

業者媒介

⊕平成一一年七月、業者の媒介で、中古戸建住宅を三、〇五〇万円で購入する売買契約を締結し、同日手付金として一〇万円支払った。手付放棄で解約を申し入れたのに、何ら説明のないまま、解約を拒否されている。

♣事情聴取してみると、契約書に内金として記載した分についても手付金として扱い、合計した金額でなければ手付放棄による解約は

できないつもりだったとのことであるが、一〇万円の放棄により解約に応じることとしたので、媒介業者を口頭勧告とした。

(2) ローン条項

17

業者代理

⊙平成一一年一〇月、業者の代理で、売主業者から新築マンションを三、一八〇万円で買受ける売買契約を締結したが、公庫融資一、九七〇万円全額が利率二・六%で借りられるとの説明だったのに、そのうちの三〇〇万円は利率が三・六%になることがわかり、ローン特約による白紙解除を求めたら、手付解除になると言われた。業者が融資条件の説明を怠ったのに、手付金全額が取られるのは納得できない。

♣事情聴取してみると、三〇〇万円分の金利が変わるのは、買主の住民票の移転の不備により「はじめてマイホーム加算」の融資枠が使えないためとのことだが、白紙解約に応じることとしたので、代理業者を口頭勧告とした。

(3) その他

18

業者売主

⊙平成一一年七月、売主業者から、建築条件付土地を二、八〇〇万円で買い受ける売買契約を締結し、同日手付金として二八〇万円支払ったが、紹介された請負業者は、売主業者でも代理業者でもなく、請負業者との間で、請負工事について話し合いがうまくいかないので、請負業者を変えたいと売主業者に申し入れたところ、それはできないと言われた。

♣事情聴取してみると、白紙解約ということとで解決しているとのことだが、建築条件付土地売買で売主又は代理業者以外が請負業者となつているため、売主業者を文書勧告とした。

19

業者売主

⊙平成一一年七月、売主業者から、別荘用地として都市計画区域外の土地を二二九万円で買い受ける売買契約を締結し、同日手付金として一万円、翌日中間金として二二万円、負担金として六〇万円支払った。司法書士から契約書の物件の表示が異なり、売主業者が所有権を持っていないと指摘され、売主業者も認めたので、契約解除となったが支払済の金

員が返還されない。

♣調査してみると、契約書や重説書に不備があり、手付金等の保全措置もなされていないので、指示処分とした。支払済の金員は返還された。

4 履行遅延

(1) 工事遅延

20

業者売主

⊙平成一一年七月、売主業者から、新築戸建住宅を三、八八〇万円で買い受ける売買契約を締結し、同日手付金を一〇〇万円支払ったが、同年一〇月末入居予定との説明だったので、一月に入っても工事に着工しないので、契約書を確認したら引渡し日の記入がない。

♣調査してみると、建築確認前に契約しており、売買契約書に引渡し日、残代金支払日、登記の移転時期の記載がない等、不備があるが、引渡し日を確認し、工事を進める旨の念書を売主業者が差入れ、和解決したので、口頭勧告とした。

(2) 登記・引渡し遅延

21

業者売主

⊙平成一一年一月一日五日、売主業者から、別荘用地を九八万円で購入する売買契約を締結し、同日現地のテナントで手付金として三万円、同月一日に中間金として五万円、二七日に四〇万円、二月一日に五〇万円と代金全額を支払ったのに、移転登記がなされない。

♣事情聴取してみると、買主の買増しの要望により、分筆登記等のやり直しのため手続きが遅れたとのことだが、重説書に、公法上の制限や、施設負担金、温泉引湯権料等八一万円の代金以外の金銭授受の記載がなく、手付金等の保全措置もなされていなかった。他の案件（一四、二二）もあり、事情聴取にも出席しないうえ、平成一一年五月に六カ月の業務全部停止処分も受けているため、免許取消処分とした。

22

業者売主

⊙平成一一年三月七日、売主業者に、別荘地の購入に当たり預り金として三万円を支払い、二二日、二四四万円で購入する売買契約を締結し、二三日に七一万円支払い、三〇日に残金全額を支払ったのに、所有権移転登記をしてくれない。

♣調査してみると、登記遅延は、司法書士が物件の地番が違うといっただけのことであるが、重説の不備等の他の業法違反もみられ、他の案件（一四、二二）もあり、事情聴取にも出席しないうえ、平成一一年五月に六カ月の業務全部停止処分も受けているため、免許取消処分とした。

⊙平成一一年六月一三日、売主業者から、都市計画区域外の土地を六四万円で購入する売買契約を締結し、同日現地のテナントで一万円、同月一日に五万円、同月二五日に五八万円と代金全額を支払ったのに、移転登記をしないので解約を申し入れたところ、売主業者は了解し、代金は返還すると言ったのに、返金されない。

23

業者売主

♣事情聴取したところ、買主が購入場所を何度も変更したとのことだが、売主業者は返金したので、口頭勧告とした。

5 その他

24

業者媒介

⊙平成一一年、新聞広告を見て、宅地を購入しようとしていたが、契約前になって媒介業者から「なかったことにして欲しい」と言われた。地主はもともと売る気がなかったらしいが、店舗を開設する目的だったので、市場調査等の費用がかかっており、損害賠償請求したい。

♣媒介業者に事情聴取してみると、本件土地の話は別の業者からのもので、地主の売却意思を十分確認できなかったとのことであるが、他の案件（四二）と併せて、指示処分とした。

25

業者代理

⊙業者の代理で、数筆の土地を売却するに当たり、代理契約においては、売れ残った場合には業者が買取の特約を設けていたのに、一年後、売れ残った土地の買取りを求めたら拒否された。

♣事情聴取したところ、業者が紹介した買主を売主が断ったりしたので、買取には応じられないし、また代理契約から一般媒介契約に変更した点で、すでに買取特約は失効しているとのことだが、媒介契約にかかる有効期間不明や、流通機構への未登録等の違反が見られるので、口頭勧告とした。

26

業者売主

○平成一一年三月、業者の媒介で、売主業者から、一棟の賃貸マンションを一億八、七〇〇万円で、賃借人が入居したまま購入した。保証金と売買代金とは別勘定で精算してもらえらるものと思ひ、売主業者に保証金の引継ぎを求めたら、売買価格に含まれているとして取り合ってくれない。

♣事情聴取したところ、賃料明細書に、現状のまま預り保証金を買主に引き継ぐことを双方確認したとしており、保証金は売買代金に含まれていて、買主が借主に対する保証金の返還債務を引き継ぐ意味とのことだが、重説には、保証金の扱いが明確に説明されていないので、売主業者、媒介業者を口頭勧告とした。

二 媒介契約に関するもの

1 超過報酬請求等

27

業者媒介

○平成一一年七月、媒介業者Aに土地の売却

を依頼したところ、業者の買主がついて土地売買契約を締結したが、売買契約書にはAとBが媒介業者としてあった。Aに媒介報酬を請求され、売買代金の三%相当額を支払ったが、領収書には「仲介手数料の半額」とあり、媒介契約書をよく見ると、「三%+六万」と「代理手数料六%+一二万」が並べて書いてあった。

♣事情聴取すると、買主業者から媒介報酬が取れないため、売主から代理報酬として請求しようとして併記したとのことであった。結局は、本件取引においては媒介報酬の上限額しか受領していないため、不当に高額な報酬を請求したことに關し、媒介業者二社を口頭勧告とした。

2 その他

28

業者媒介

○平成一〇年、土地の売却を業者に依頼し、専任媒介契約を締結したが、媒介契約書の交付がなく、業務処理状況の報告もない。

♣事情聴取したところ、媒介契約書は交付して、買主が先だったので指定流通機構への登録も、業務処理報告もなかったとの

ことであるが、媒介業者を口頭勧告とした。
※二九と同一業者。

29

業者媒介

○平成一〇年、土地を定期借地契約で賃貸する目的で業者に媒介の依頼をしたところ、業者は勝手に代理として契約した。

♣事情聴取したところ、業者は定期借地に関する知識がなく、他の契約書を公証役場で見ただ際には、代理としての契約書が多かつたためとのことであるが、取引態様の明示に關して、業者を口頭勧告とした。
※二八と同一業者。

30

業者媒介

○平成一一年、媒介業者の広告を見て、中古戸建住宅が気に入る、買付証明書を出したが、業者の対応に不信があつたので、断つた。後日、別の媒介業者から同一物件の紹介を受け、この業者で売買契約を締結した。前の業者のことは大丈夫と言われていたが、その後、前の業者が怒鳴り込んで来た。

♣事情聴取してみると、値引きや測量等条件交渉をさせるだけさせ、契約条件を整えてお

いて、他の業者に話をもつていつて契約したのは許せない、一言あつてしかるべきじゃないかとのことだが、媒介契約書も交付しておらず、威圧により生活の平穩を害する行為をしているため、口頭勧告とした。

31

業者媒介

平成一一年、隣地の所有者から「土地を売ることにしたが、媒介業者に任せてあるので、買いたいのならそちらへ行つてくれ」と言われたので、媒介業者に行つたところ、その業者との請負契約により住宅建設をしないのから売れないと、断られた。

❖事情聴取したところ、建築しないというだけで売却を断つたことはないとのことだが、媒介業者を口頭勧告とした。本件土地は、申立人とは別人が購入した。

32

業者媒介

平成一一年一〇月、業者の媒介で、店舗付の土地を売却するため、専任媒介契約を締結したが、その後、別の業者の媒介で売買契約を締結した。前の媒介業者は業者同士の話し合いにより、専任媒介をおりることとなり、直

接確認したが、売買契約成立後、前の媒介業者が違約金を請求してきた。

❖事情聴取してみると、売主から別の媒介業者を入れたいとの話があり、違約金については説明し、売主から了解も得ており、媒介契約も解除していないとのことであった。しかし、指定流通機構への登録済証の不交付や、文書による業務報告をしていないので、口頭勧告とした。

33

業者媒介

平成一一年一二月、業者の媒介で、中古戸建住宅を購入したが、売主の都合で契約解除となり、売主から手付金の返還と違約金の支払いを受けた。媒介業者から媒介報酬の請求を受け支払ったが、媒介業者のやり方に不審もあつたので、支払うのは納得いかない。

❖事情聴取したところ、媒介契約書は交付していないが、媒介報酬の支払いについては重説書や売買契約書に記載し、説明しているとのことだったが、媒介契約書の不交付や重説の不備から、媒介業者を口頭勧告とした。

三 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

34

業者媒介

平成一一年六月、業者の媒介で、賃貸マンションを借りるため、預り金一五万円を渡し、契約書二通に印鑑を押し渡してしまつたが、その後保証人が立てられないので断りにいったところ、一五万円は返せないと言われた。

❖業者を事情聴取のため呼び出したところ、聴取日の前日に、申立人より全額ではないが、金銭が媒介業者から返還されたと連絡があり、申立てが取り下げられた。

35

業者媒介

平成一一年九月、業者の媒介で、賃貸マンションが気に入つたので、預り金五万円を支払い申込んだが、一度審査が通つたとのことだったので、後日賃貸できないと連絡があつた。いい加減なので、申込みを撤回し、五万円の返還を申し入れたが、返金されない。

❖業者に電話にて確認したところ、預り金が返還された。

2 重要事項説明の誤り

36

業者媒介

⊕平成九年八月、業者の媒介で、工場用地として土地を賃借していたが、契約一年後の最近になって、契約後数カ月経った時点で仮換地指定の通知を受けていたことがわかった。媒介業者は、契約時に土地区画整理事業の計画があることを知っていたのではないか。換地の減歩によって工場の作業に支障をきたすので、賃貸借契約を解除するか、損害賠償請求したい。

♣事情聴取したところ、当時の取引主任者が退社しているので詳しい事はわからないが、土地区画整理事業の計画があったことは認められた。重説の不備について、媒介業者を文書勧告とした。簡易裁判所で、貸主及び媒介業者は連帯して解決金一〇〇万円を支払い、借主は未払賃料九〇万円を支払う旨の調停が成立した。

37

業者媒介

⊕平成一一年五月、業者の媒介で、事務所を借り受ける賃貸借契約を締結したが、重説書の交付がなく、取引主任者も立ち会っておら

ず、契約を不当に急がされた。「物件の接道は現在四mだが、平成一二年中に六mに拡幅される」との説明だったのに、実際には異なるようで、媒介報酬を貸主、借主双方から各一カ月分受領している。

♣事情聴取したところ、重説書の未交付や超過報酬については認めしたが、契約日については貸主、借主双方の都合で日程を決めたもので、不当に急がせたことはないとのことだった。道路の拡幅については、実際には早く三〜五年先で平成一二年中でないため、将来の環境に係る断定的判断の提供を行っており、媒介業者を指示処分とした。

38

業者媒介

⊕平成一一年九月二五日、業者の媒介で、店舗を借り受ける賃貸借契約を締結し、一〇月二七日に媒介報酬として一八〇万円を媒介業者に、一一月二日に保証金として一、〇〇〇万円、一二月二九日に賃料として一八九万円を貸主に支払ったが、その後、差押を受け、店舗が使えなくなった。重説も受けていないし、媒介業者は貸主の倒産情報も知っていたのに、告知しなかった。

♣事情聴取してみると、媒介業者は重説をし

39

業者媒介

⊕平成一一年九月、業者の媒介で、賃貸マンションを借りたが、入居してみたら、シャワーや換気扇等、設備の壊れているものが多く、貸主も修繕してくれない。契約前に設備の状況を聞いていれば契約しなかった。

♣事情聴取してみると、借主に物件の下見を勧めても、下見をしなくていいと言われたとのことであるが、重説書の様式を改め、今後は設備の説明を十分にするように努めるとのことなので、媒介業者を口頭勧告とした。

40

業者媒介

⊕平成一〇年、業者の媒介で、店舗開設目的で土地を定期借地で借り受ける契約を締結した。当初から隣接地も借りる旨、業者には伝えてあり、業者も大丈夫だと言っていたのに、

3 契約解除

隣接地を借りることができなかった。既に借りた土地で、店舗を開業しているが、隣接地を借りられなかった違約金を請求したい。

♣事情聴取してみると、業者は借主に隣地の賃貸借契約が成立することを保証もしてないし、定期借地の条件にもしていないとのことであったが、重説書の不交付につき、媒介業者を口頭勧告とした。なお、店舗の請負工事について媒介業者が請け負っており、裁判で、借主が媒介業者に未払いの請負工事代金一、八五〇万円を支払う旨の判決が言い渡された。

4 超過報酬請求等

41

業者媒介

⊕平成一一年六月、業者の媒介で、倉庫を貸す賃貸借契約を締結したが、媒介報酬として賃料の二カ月分にあたる一六〇万円を支払わされた。

♣事情聴取してみると、貸主から二カ月分、借主から一カ月分報酬を受領したのは事実で、貸主には一カ月分を返却したとのことであるが、他の案件(二四)と併せ、指示処分とした。

