

東京都・埼玉県・

千葉県・大阪府の紛争事例から

本号では、東京都、埼玉県、千葉県、大阪

府の四都府県からお送りいただいた、平成二二年度の紛争相談票を要約して掲載いたします。

相談件数から見ると、今回も、売買、賃貸

とも、業者の「重要事項説明の誤り」から生じる紛争のウェートが最も高くなっています。

売買については、長引く景気の停滞を反映してか、「契約解除」をめぐる紛争がこれに次ぎ、

また、「不当な契約勧誘」に関する紛争も増加してきています。賃貸では、例年「重要事項

説明の誤り」に次いで高いウェートを占める、「預り金等の返還」をめぐる紛争が減少していることが注目されます。

以下に要約された内容を、不動産取引に関

する紛争相談等に携わっておられる皆様にご一読いただき、ご参考にしていただければ幸いです。

東京都

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

業者媒介

◎平成一二年五月一二日、業者の媒介で、神奈川県湯河原町の中古マンションを購入しようとして、買付証明書を媒介業者宛に提出し、申込金として一〇〇万円を支払った。契約前の、一五日に申込みの撤回を行ったにもかかわらず

2

業者売主

◎平成一二年四月、売主業者から、千葉県御宿町の田畑を六八〇万円で購入しようとして、一日に売買予約の協定書を取り交わし、七日に申込証拠金一〇〇万円を振り込んだ。五月二〇日にキャンセルの申入れをし、六月一五日までに返金する約束だったが、二〇日になっても返金されない。

(平成十二年度分)

◎ 相談内容

♣ 処理内容、解決結果等

ず、申込金の返還を拒否された。

♣事情聴取してみると、媒介業者は、申立人の依頼で値引交渉をし、決済の準備も進めており、売主も二〇日の引渡し日までに家具等の処分をしていたのに、直前になって撤回を申し入れてきたので、すぐには返還できないとのことであったが、八月三日に申込金を返還した。文書勧告とした。

♣調査してみると、登記簿上の地目が田、畑でありながら農地転用の許可前に広告を行い、協定書に基づく買主からの申込金一〇〇万円の返還請求に対し、七月三日に五〇万円、八月一六日に五〇万円と、その返還を不当に遅延した。他の案件〔15〕、〔21〕と併せ、四ヵ月間の全部業務停止処分とした。

2 不当な契約勧誘

3

業者媒介

⊕平成八年一二月、業者の媒介で、埼玉県三郷市の田畑を、四、〇五〇万円で購入する契約を締結し、手付金五〇〇万円を支払った。しかし、登記名義人である真の所有者には売却の意思はなく、売主は所有権の移転が不可能であるにもかかわらず、業者は作為した契約書を作成した。手付金の返還を求めたが返還されない。

♣調査してみると、契約時までに重要事項説明書が交付されておらず、真の所有者でない者との間で売買の媒介業務を行い、買主に手付金五〇〇万円の損害を与えた。二ヵ月間の全部業務停止処分とした。

4

業者媒介

⊕平成一一年一〇月、業者の媒介で、横浜市内のマンションを二、九〇〇万円で購入しようとしたが、ローンの申込みに際し、偽造の給与証明書を発行される等不審な点が多い。

♣調査してみると、媒介業者は、買主の給与証明書を偽造し、その証明書を基に買主に修正申告をさせ、それによって得られた課税証明書及び偽造の給与証明書をもって融資の申込みをさせた。二〇日間の全部業務停止処分とした。

5

業者売主

⊕平成一一年一二月、業者の媒介により、売主業者との間で、土地三、五八〇万円、建物一、六〇〇万円とする建築条件付土地売買契約を締結した。平成一二年三月末になり、建築確認が取れたので土地建物の売買契約に差し替えたとのこと、四月三日付で差し替えた。その後、資金不足のため手付放棄により内容証明郵便にて解除を申し入れたところ、手付解除期限（四月一五日）を過ぎているので、違約金を支払えとの通知書が来た。

6

業者売主

♣調査してみると、業者売主である場合の買主の解除権を制限して手付解除期限を定めた契約をし、買主の手付解除の申出に対し、解約の申出は何ら効力のないものである旨の通知書により解除を妨げた。また、土地売買契約と建築請負契約を同日締結し、建築確認許可の後、土地建物売買契約に変更した。売主業者を文書勧告、媒介業者を口頭勧告とした。

7

業者売主

⊕平成一二年九月、売主業者からワンルームマンションの勧誘の電話や訪問が毎日のようになり、仕方なく契約してしまった。購入する意思は全くないので、何とかして欲しい。

♣事情聴取してみると、売主業者は、九月一四日の午後七時から午後九時の間、一五日の午後五時から午後一時三〇分の間、訪問して勧誘した。これらは、長時間の勧誘その他私生活の平穩を害するような方法によりその者を困惑させる行為である。文書勧告とした。

⊕平成一二年二月、申立人所有の土地を売却してくれるのであったので、契約書に署

名をしたが、こちらの高齢七四歳に乗じたのか、後日よく見ると、業者の所有する栃木県那須郡の土地を六八〇万円で買わされていた。

♣調査してみると、業者売主、申立人買主として、売買契約を締結していた。四カ月間の全部業務停止処分とした。

3 重要事項説明の誤り

(1) 建築（再建築）不可物件

8

売主業者

⊕平成五年一二月、売主業者から新築戸建住宅を三、四〇〇万円で購入したが、重要事項説明において、接道義務違反で再建築不可の説明を受けなかった。

♣調査してみると、連棟式の建物として建築確認を受け、実際には三棟として販売しており、接道不適合で再建築不可である説明をしていない。また、別件においても、未完成建物の売買において、手付金等の保全措置を講じないまま、売買代金の五%を超える金銭を受領していた。一カ月間の全部業務停止処分とした。

(2) 上下水道・電気・ガス

9

業者媒介

⊕平成一一年一月、業者の媒介で、土地を三、八六〇万円で購入し、その後請負契約で建物を建設しようとしたところ、契約時の説明では、水道は公営で工事や費用負担はないとのことであったのに、実際には五〇m先の本管から引き込まなければならず、費用も一〇〇万円以上かかることがわかった。

♣事情聴取してみると、媒介業者は、重要事項説明書に記載していないことを認め、引込み費用の一部の三〇万円を支払った。口頭勧告とした。

10

業者媒介

⊕平成一二年三月、業者の媒介で、中古戸建住宅を二、一〇〇万円で購入した。契約時には本下水（公共の処理施設）との説明であったが、実際には浄化槽であった。

♣事情聴取してみると、媒介業者は、売主の告知内容を鵜呑みにし、本下水は前面道路に整備されていたが、実際には浄化槽であることを調査しなかった。一五万円の和解金を支払い解決した。文書勧告とした。

11

業者売主

⊕平成一〇年八月、売主業者から、静岡県内の土地を一、〇〇〇万円で購入した。即建築可という広告だったが、他の建物の排水管が通っていない、建築工事ができない。

♣調査してみると、重要事項説明書に、電気・ガス・排水の施設の整備状況、建築基準法その他の法令の制限の概要、代金以外に授受される金銭の額及び目的、手付金等の保全措置の概要の記載がない。また、保全措置を講じないまま売買代金の一〇%を超える金銭を受領しており、契約時に申込証拠金として二万円を受領し、その翌日、手付金として二〇〇万円を受領する信用の供与により契約を締結した。一カ月間の全部業務停止処分とした。

12

業者売主

⊕平成一一年八月、売主業者から、賃借人付の中古マンションを二、三二〇万円で購入した。賃借人は猫を一〇匹以上飼っており、管理上トラブルになっており、こうした説明が

(3) その他

あれば購入しなかった。現在は賃借人は夜逃げして二〇〇万円以上の原状回復費用がかかるので、買い戻して欲しい。

♣事情聴取してみると、売主業者は、賃借人が内部立入りを拒否したため確認できなかったとのことで、調査不足を認め、平成一二年一〇月には買い戻した。多数の猫の飼育による過度の悪臭という購入意思を左右するような重大な欠陥について説明がなく、取引の公正を害した。指示処分とした。

13

業者売主

⊕平成一二年八月、業者の媒介で、売主業者から、新築戸建住宅を四、六四〇万円で購入した。引渡し後、電波障害のある地域であることがわかったが、契約時には売主業者、媒介業者のいずれからも説明はなかった。

♣調査してみると、電波障害のある地域であるにもかかわらず、調査不足によって説明せず紛争を生じさせた。文書勧告とした。

14

業者媒介

⊕平成一二年四月、業者の媒介で、借地権付建物を二、八二〇万円で購入し、保証金一、七

〇〇万円を支払った。広告における個々の部屋の広さが、実際とは違うので、代金の減額請求をしたい。

♣調査してみると、広告において面積を多めに記載したことを認めしたが、実際の面積は登記簿上の面積とは違わなかった。□頭勧告とした。

15

業者媒介

⊕平成一一年一〇月、売主業者から、千葉県鴨川市の中古マンションを購入したが、不審な点が多い。

♣調査してみると、重要事項説明書に、建築基準法の制限に関する事項と、手付金の授受にもかかわらず代金以外に授受される金銭の記載がなく、売買契約書に引渡し時期の記載がない。保全措置なしに代金の二割相当の手付金を受領し、前所有者の管理費の滞納を故意に告げなかった。他の案件〔2〕、〔21〕と併せ四ヵ月間の全部業務停止処分とした。

16

業者売主

⊕平成一一年七月七日、売主業者から、中古マンションを七七〇万円で購入する契約を締結し、同日手付金として一万円を支払い、翌八日中間金として九万円を支払った。手付金一万円の放棄により契約を解除し、中間金を返還して欲しい。

♣調査してみると、本物件を含め三物件の売買について、専属専任媒介契約を締結したが、自ら売主として転売することを考え、指定流通機構に登録せず、業務処理報告もしなかった。文書勧告とした。

17

業者売主

⊕平成一一年九月、業者の媒介で、売主業者から、中古マンションを二、四〇〇万円で購入したが、契約書に不審な点があるので、業法違反の有無を調べて欲しい。

♣調査してみると、自ら売主業者であるにもかかわらず、手付解除の期限を設け、瑕疵担保責任の期間を引渡し後二ヵ月とし、建物部分に係る消費税を記載せず、また媒介報酬の上限を超えて媒介業者への報酬を支払わせた。

4 契約解除

(1) 手付解除

他の案件と併せ、指示処分とした。

18

業者売主

⊙平成一二年七月一日、売主業者から、群馬県嬭恋村の都市計画区域外の土地を三〇〇万円で購入する契約を締結し、手付金として一万円、翌二日中間金として一五九万円を支払った。手付放棄により解除を申し入れたが、中間金一五九万円が返還されない。

♣調査してみると、自ら売主業者として完成物件の売却に当たり保全措置を講じないまま

一〇%を超える金銭を受領していた。他方、本件は買主が手付放棄により解除できないケースであり、買主も違約金として売買代金の二割相当の六〇万円を請求されていた。解除に伴う買主の負担を少なくして欲しいとのこと、代金の一〇%相当額と登記等諸費用を買主が負担することで合意した。口頭勧告とした。

19

業者媒介

⊙平成一二年四月、売主業者から新築マンションを三、八九〇万円で購入する契約を締結し、手付金三三〇万円、中間金三一〇万円を支払った。手付放棄による解除を申し出た

が、売主業者は履行の着手を主張して手付放棄による解除を拒み、違約金として、手付金のほか中間金も没収した。

♣調査してみると、買主は、同じ売主業者から購入した他の物件の解約にあたり、本来手付放棄のところで、その手付金を本物件の中間金に振り替えた経緯からのトラブルだった。売主業者は中間金を返還した。口頭勧告とした。

(2) ローン条項

20

業者売主

⊙平成一二年六月、業者の媒介で、売主業者から、中古マンションを九三〇万円で購入する契約を締結し、手付金八八万円を支払った。金融機関から融資の承認が得られなかったため、ローン特約に基づき解約を申し入れたが、手付金が返還されない。

♣調査してみると、自ら売主業者としての契約であるにもかかわらず、手付解除の期限を設け、瑕疵担保期間を引渡し後三カ月と定めていた。売主業者、媒介業者とも文書勧告とした。

(3) その他

21

業者売主

⊙平成一二年五月七日、売主業者から、千葉県県勝浦市の土地を五〇〇万円で購入する契約を締結し、手付金一〇〇万円を支払ったが、売主業者から解約の申入れがあり、手付金を返還するとの約束だったのに返還されない。

♣調査してみると、所有者との売買契約なしに自ら売主として契約しており、本物件の取得ができないため、買主に解約を申し入れ、六月一五日に手付金を返還するとしながら、七月二三日に五〇万円、八月一日に五〇万円と不当に返還を遅延した。また、手付金を契約五日後に受領することで、信用を供与することにより契約を締結し、保全措置を講じないまま代金の二割相当の手付金を受領した。他の案件〔2〕、〔15〕と併せ、四カ月間の全部業務停止処分とした。

5 瑕疵補修等

(1) 擁壁・地盤等

22

業者売主

⊕平成九年一〇月、業者の媒介で、売主業者から新築戸建住宅を五、六六〇万円で購入した。基礎に手抜きがあるようで、入居後、建物が揺れたり、床下換気口に割れが生じたりしているが、対応してくれない。

♣調査してみると、建築確認の設計図とは異なる建物を建築していた。また、売主業者であるにもかかわらず瑕疵担保期間を引渡し後六ヶ月とする買主に不利な特約を入れていた。文書勧告とした。

二 媒介契約に関するもの

1 超過報酬請求等

23

業者媒介

⊕平成一二年一月、業者の媒介で、神奈川県厚木市の中古戸建住宅を二、五八〇万円で購入した。この物件は、競売にかかっていたもので、媒介業者が債権者と交渉して競売申立てを取下げさせ、売りの媒介を行ったものであったが、媒介報酬の他に、債権者との交渉手数料を取られた。

♣調査してみると、媒介契約書を交付せず、媒介報酬九三八、七〇〇円の他に、債権者との交渉経費として八七五、七〇〇円を受領していた。業者は、取引形態は代理として媒介の二倍の報酬を取つてもいいと考えていたとのことであるが、実態は媒介であり、交渉手数料を返金した。口頭勧告とした。

24

業者媒介

⊕平成一〇年六月、業者の媒介で、建築条件付土地を購入し、建物を建築したが、建物価格を含めた金額を基準として媒介報酬を支払ったので、超過分を返してもらいたい。

♣調査してみると、土地価格を算出基準とした額を上回る媒介報酬を受領していた。媒介業者は超過報酬を返還した。口頭勧告とした。

三 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

25

業者媒介

⊕平成一二年四月、業者の媒介で、賃貸アパートを借り受けようと六九五、〇〇〇円を預けていたが、契約予定日までに保証人が立てられないので、契約できないと伝えしたが、既に契約が成立していると、預り金を返還しない。

26

業者媒介

⊕平成一一年九月二日、業者の媒介で、賃貸の店舗を借り受けようと、賃料の一ヶ月相当の預り金二二万円を支払って申し込んだが、その後申込みを撤回したにもかかわらず、預り金が返還されない。

♣調査してみると、一〇月一日に申込みの撤回がなされたが、媒介業者は、預り金は貸主に手付金として渡しているとして返還しなかった。平成一二年三月末日になって返還された。文書勧告とした。

27

業者媒介

⊕平成一一年一〇月二五日、業者の媒介で、賃

貸マンションを借り受けようと、賃料の一ヵ月相当の預り金二二八、〇〇〇円を支払って申し込んだが、その後申込みの撤回をしたにもかかわらず、預り金が返還されない。

❖調査したところ、契約予定日当日の撤回と
のことであった。申立て後、一月一〇日に一〇万円を返還し、残金は同月二八日まで返還する約束だったが、平成一二年六月下旬になって返還された。文書勧告とした。

28

業者媒介

⊕平成一三年一月、業者の媒介で、賃貸マンションを借り受けようと、預り金を支払い申込みをしたが、契約前に撤回したのに、手付金だからと金銭が返還されない。

❖調査してみると、媒介業者は、賃貸借契約の成立前の申込みの撤回にもかかわらず、手付金と称し預り金の返還を拒んだ。その後、金額返還した。文書勧告とした。

2 重要事項説明の誤り

29

業者媒介

⊕平成一一年四月、業者の媒介で、賃貸マンションを借り受けたが、契約時に既に差し押されていたにもかかわらず説明がなく、競売され退去せざるを得なくなった。

❖調査してみると、重要事項説明書の登記簿に記載された事項に差押えを記載せず、貸主と登記簿上の所有者が異なるにもかかわらず、「貸主と同じ」と事実と異なる記載をした。一五日間の全部業務停止処分とした。

30

業者媒介

⊕平成一一年五月、業者の媒介で、賃貸マンションを借り受けたが、重要事項説明の内容が不備である。

❖調査してみると、重要事項説明書に、登記簿に記載された事項、損害賠償額の予定又は違約金に関する事項、支払金又は預り金の保全措置に関する事項、金銭の貸借のあつせんに関する事項、敷金等の精算に関する事項の記載がなく、管理の委託先に関する事項の記載が不十分であった。文書勧告とした。

31

業者媒介

⊕平成一二年一月、業者の媒介で、新築の賃

貸マンションを借り受けたが、入居日までに地方公共団体の条例に基づく住居表示の申請をしていないため、住居番号が不定で転入届が受理されずにいる。

❖調査してみると、重要事項説明書に、登記簿に記載された事項、工事完了時における形状・構造その他の事項、敷金等の精算に関する事項、礼金の額並びに授受の時期及び目的が記載されていなかった。文書勧告とした。

32

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たが、競売にかけられ、落札業者から立退きを迫られている。契約時に差押えを受けていることは、重要事項説明で説明されていない。

❖調査してみると、重要事項説明書に、登記簿に関する事項、契約の解除及び損害賠償に関する事項が記載されていなかった。各住戸に三〇万円を支払うことで解決した。文書勧告とした。

33

業者媒介

⊕平成一一年一月、業者の媒介で、賃貸マ

ンションを借り受けたが、競落人から敷金の請求があった。調べてみると、契約前の同年四月には差押えがなされていたが、一切説明がなかった。

♣調査してみると、重要事項説明書に、登記簿に関する事項、契約の解除及び損害賠償額の予定に関する事項、敷金等の精算に関する事項が記載されていなかった。文書勧告とした。

34

業者媒介

⊙平成一一年九月、業者の媒介で、賃貸店舗を借り受けたが、差押えを受けており、今後、立退きを求められる可能性がある。契約時には差押えについては、重要事項説明で説明されていない。

♣調査してみると、取引主任者をして重要事項説明をさせておらず、重要事項説明書に登記簿に関する事項が記載されていなかった。実際には、雨漏りに関するトラブルで、借主は既に退去しており、損害賠償の折衝中だった。口頭勧告とした。

35

業者媒介

⊙平成一〇年九月、業者の媒介で、賃貸マン

ションを借り受けたが、入居後二ヵ月経って東京地裁の執行官が来た。そのことを媒介業者に伝えるとこちらで対応するから大丈夫と言われたのに、その後競落した業者から立退きを求められている。

♣調査してみると、重要事項説明書に、登記簿に関する事項、損害賠償額の予定及び違約金に関する事項、契約の更新に関する事項、敷金等の精算に関する事項が記載されていなかった。文書勧告とした。

36

業者媒介

⊙平成一一年五月、業者の媒介で、賃貸マンションを借り受けたが、冷房設備の状況が説明と異なり、日当たり良好との説明だったのに隣地で五階建の建物が建設されている。

♣調査してみると、取引主任者をして重要事項説明書の交付をさせていなかった。また、重要事項説明書に、登記に関する事項、損害賠償額の予定及び違約金に関する事項、契約の解除に関する事項、契約の更新に関する事項、敷金等の精算に関する事項が記載されてなく、設備に関し虚偽の説明をしていた。文書勧告とした。

37

業者媒介

⊙平成一二年四月、業者の媒介で、賃貸マンションを借り受けたが、契約時の重要事項説明にはなかった大規模修繕があり、日常生活に支障をきたしている。

♣調査してみると、取引主任者をして重要事項説明をさせておらず、重要事項説明書に、登記簿に関する事項、管理の委託先の事項がなく、賃貸借契約書にも取引主任者の記名押印がなかった。紛争のきっかけは、排水施設のトラブルであり、媒介業者は、借主との間で紛争の解決を図っていた。口頭勧告とした。

3 契約解除

38

業者媒介

⊙平成一二年九月、業者の媒介で、賃貸事務所を借り受けたが、解約の申入れをした。貸主は契約直後の解約なので、手付金は返還するとのことであったのに、媒介業者が返還しない。

♣調査してみると、貸主は手付金を返還して

もいとしたのに、媒介業者が借主に返還せず、広告宣伝費と称して媒介報酬を受け取った。文書勧告とした。

4 超過報酬請求等

39

業者媒介

平成一二年五月、賃貸物件を借り受けようと、業者Aに現地案内をしてもらった。その後、他の業者Bから、別の物件も含め、この物件も紹介してもらい、Bの媒介で、賃貸借契約を締結したところ、Aから媒介手数料を請求された。

調査してみると、前の業者Aは現地案内のみで媒介報酬を請求していた。その後、業者間で折り合いが付き、Aは媒介報酬の請求を取り下げた。口頭勧告とした。

5 その他

40

業者媒介

平成一二年一月、媒介業者に、マンション

の賃貸の媒介を依頼していたが、貸主からの事前の承諾もないうまま、賃貸借契約書を作成し、契約金を受領した上、入居申込者を入居させた。

調査してみると、媒介業者は、貸主の事前承諾なしに賃貸借契約書を作成し、入居申込者を入居させた。また、貸主からの依頼がないにもかかわらず、業務委託報酬一二六、〇〇円、集金代行手数料二、四三八円を受領した。平成九年一月にも、借主から受領した礼金一二万円を貸主に渡さず、入居者募集広告料と称して受領していた。七日間の全部業務停止処分とした。



一 売買に関するもの

1 重要事項説明の誤り

(1) 道路等

1

業者媒介

昭和五九年四月、業者の媒介で、中古の戸建住宅を二、一〇〇万円で購入した。「間口二mが四m幅の私道に接する」との説明だったが、実際には間口が二mに足りず、再建築できない。

媒介業者は、位置指定道路への接続部分の土地を、媒介業者の負担で買主に取得させた。文書勧告とした。

(2) その他

2

業者媒介

平成一一年六月、業者の媒介で、土地を一、〇〇〇万円で購入した。擁壁が建築確認を得ていないことを媒介業者から告げられていないので、建物を建築するための基礎工事費用を負担して欲しい。

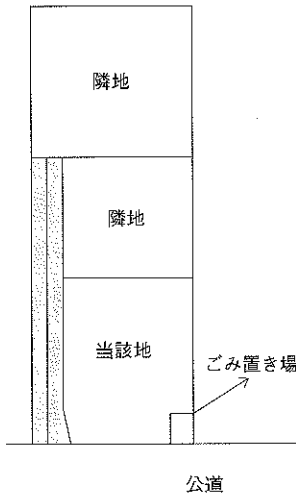
事情聴取してみると、建築確認を得ていない擁壁であると口頭では説明したとのことであるが、売主が経費を負担して問題を解決する旨の和解書を取り交わした。二三日間の全部業務停止処分とした。

3

業者売主

⊕平成一〇年一〇月、売主業者から、建築条件付の土地を二、四〇〇万円で購入する契約を締結し、手付金として三〇〇万円支払った。隣接する通路が使用可とのことであったので、交換条件のつもりで購入した土地の一部にごみ置場ができることを承諾した。しかし、隣地の所有者の反対で通路使用ができなくなり、ごみ置場だけができることになったので、契約を解除したい。

♣調査してみると、通路は隣地の敷地延長部分で、業者は使用できるとは言っていないとのことであった。しかし、開発許可前に契約をし、手付金の保全措置もなされていない。取引引主者以外の者が重要事項説明を行い、契約書に取引引主者の記名押印がなかった。一二六日間の全部業務停止処分とした。



3 契約解除

(1) ローン条項

4

業者売主

⊕平成一一年一二月、売主業者から、建築条件付の土地を二、七八〇万円で購入した。ローンの承認が得られないので、解約を申し入れたが、手付金五〇万円を返還しない。

♣事情聴取してみると、買主が是非買いたいと言っているのでいくつかの金融機関を打診している、ローン解約を拒否していたわけではないとのことであった。平成一二年九月に手付金は全額返還された。文書勧告とした。

5

業者売主

⊕平成一二年六月、業者の媒介で、売主業者から、建築条件付の土地を一、八〇〇万円で購入した。ローンの承認が得られないので、解約を申し入れたが、手付金一五〇万円を返還しない。

♣事情聴取してみると、売主業者の資金繰りが悪く、すぐには手付金を返還できないとのことであった。返還を約束しながら、度々そ

の履行期限を徒過したが、平成一三年一月に手付金は全額返還された。売主業者、媒介業者とも文書勧告とした。

(2) その他

6

業者売主

⊕平成一一年一〇月、業者の媒介で、売主業者から、中古の戸建住宅を一、八〇〇万円で購入した。契約内容の説明が不十分で、契約を不当に急がされるなど、業者に不信感を持ったので、契約を解除したい。

♣事情聴取したところ、売主業者、媒介業者、買主間で白紙解約とする合意が成立した。売主業者、媒介業者とも文書勧告とした。

4 履行遅延

(1) 工事遅延

7

業者媒介

⊕平成一一年九月、業者の媒介で、土地を一、六〇〇万円で購入した。前面道路の上水道の本管敷設を業者の負担で行う約束だったのに、履行しない。

♣事情聴取してみると、水道管敷設については、川口市役所で施工することになっていたので履行しなかったとのことであったが、他に売主の無免許営業の補助や、媒介契約書の不交付があった。一三日間の全部業務停止処分とした。

(2) 登記・引渡し遅延

8

業者媒介

⊕平成一二年三月、業者を買主として、市街化調整区域内の土地を三、〇〇〇万円で売却しようとして契約し、手付金二〇〇万円を受領したが、残金が支払われるのが平成一六年三月末となっており、不当ではないか。

♣業者に事情聴取してみると、相当の広さの土地なので、分筆等も考慮に入れ、期間の余裕をもって契約したものとのことであった。ただし、売主の子の一人が、他の相続人と合意することなく、売主名義を代筆して契約したもので、売主についての業者の調査が十分であることから、文書勧告とした。

9

業者売主

⊕平成一二年一〇月、売主業者から、建築条

件付の土地を三、〇〇〇万円で購入したが、引渡し日を一方的に大幅に遅延されたので、仮住まいの費用等を負担して欲しい。

♣調査してみると、契約書に残金支払い時期の不備等が見られたが、申立人の要求をほぼ受け入れ解決した。

10

業者媒介

⊕平成一二年四月、業者の媒介で、自己所有の中古マンションを二、一〇〇万円で売却した。媒介業者が、建物に付いている債務をきれいにするとのこと、自己破産直前に売却したものであったが、残債が発生してしまう。

♣事情聴取してみると、売買代金で債務がなくなるとは言っていないが、銀行と交渉して抵当権は抹消してもらい、銀行は残債については請求しないとのことだった。文書勧告とした。

11

業者媒介

⊕平成一二年一月、業者の媒介で、店舗の賃貸借契約を締結した。一カ月の賃料が二二〇万円であるが、貸主、借主とも各一〇〇万円、媒介報酬を支払い、その後更に借主に一三二万円請求してきた。

♣事情聴取してみると、媒介業者は、家具の店舗の賃貸借契約で、店舗内の家具も一括で貸主から借主に低価格で譲渡する交渉をしているので、その報酬として請求したとのことであった。媒介業者は請求を取り下げた。文書勧告とした。

三 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

12

業者媒介

⊕平成一二年四月、業者の媒介で、賃貸マンションを借り受けようと申し込んだが、契約前に申込みを取り下げたのに、預り金が返還されない。

二 媒介契約に関するもの

1 超過報酬請求等

♣調査してみると、預り金の返還について、媒介業者は度々先延ばしにした後、六月末日に返還した。文書勧告とした。なお、平成一三年一月に同業者は廃業した。

13

業者媒介

⊙平成一三年三月、業者の媒介で、賃貸マンションを借り受けようと、五九、八五〇円を支払い申込んだ。賃貸借契約書に記名押印するよう言われ、家に持ち帰ったが、考え直し申込みを撤回したのに、預り金が返還されない。
♣事情聴取してみると、預り金について、媒介業者は四月に半金、五月に半金返還した。文書勧告とした。

2 重要事項説明の誤り

14

業者媒介

⊙平成一二年一月、業者の媒介で、飲食店を営むため店舗を借り受けたが、建築基準法の定めで飲食店の営業が不可能（簡易耐火構造のときは三階以上では飲食店は不可）なので、費用を含め、金銭を返還して欲しい。

♣媒介業者から、借主に解決金が支払われた。

3 その他

15

業者媒介

⊙平成一一年四月、業者の媒介で、賃貸アパートを借り受けた。これは、申立人の所有地（この媒介業者から一三年前に購入した土地）に建物を建てるに当たり、建築会社の工事が遅延したため、一時的に借りたもので、建築会社が借主となる約束だったのに、自分が借主となっていた。その後建築会社は倒産し行方不明となっており、賃料を請求され困っている。
♣事情聴取してみると、申立人が当初から借主であった。ただし、契約当日申立人が印鑑を持ってこなかったため、後日押印してもらい、賃貸借契約書を交付しようと思っ、何度か訪問しても留守だったとして契約書を交付していなかった。文書勧告とした。

千葉県

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

1

業者売主

⊙平成一二年六月、売主業者との間で、土地と土地付建物の交換に係る「協定書」を締結し、申込金一六〇万円を支払ったが、重説を受けていないのに、業者から契約の履行を求められている。協定を破棄し、申込金一六〇万円を返還して欲しい。

♣業者は、「協定書は今後締結する交換契約の予約であり、正式な契約を締結する際には重説も行うし、一六〇万円は申込証拠金のつもりであった」と述べて、協定の破棄に応じ、申込金は全額返還された。

2

業者媒介

⊙平成二一年六月、業者の媒介で、土地を代
一、二〇〇万円で購入する売買申込みを行
い、申込金一万円を支払ったが、都合により
契約不成立となった。その後、一年以上経過
するが、申込金が返還されない。さらに他の
土地を買い受ける契約（契約書なし）等して
多額の申込金を支払っている。

♣業者は、「買主は自己破産していたため、
ローンが成立しなかった。預り金の一部は返
却したし、その他は費用で使ってしまった。」
と述べた。その後、平成一三年三月、業者よ
り廃業届の提出があった。

2 不当な契約勧誘

3

業者媒介

⊙平成二二年七月、業者の媒介で戸建住宅を
買い受ける売買契約を締結したが、業者より、
ローンを通すために虚偽の所得申告を税務署
に出すよう言われている。ローンの申込みは
まだ行っておらず、手付放棄にて契約解除し

たい。

♣県では、買主に対し、「虚偽の申告はしたく
ない旨話したらどうか」と回答した。業者は
手付解除に応じた。

4

業者売主

⊙平成二一年八月、売主業者より、ローンの
不足分を肩代わりするからと勧誘され、住ん
でいた物件を下取りに出し、新築戸建住宅を
代金二、八〇〇万円で購入する売買契約を
締結したが、現在になって肩代わりできない
と言ってきた。

♣宅建業協会を通じて、業者と交渉するよう
指導した。その後、買主より「業者と相談す
ることとなり、結果によっては穏便に済ませ
たい」との連絡があった。結果は不明である。

5

業者媒介

⊙平成二一年九月、業者の媒介で、古家付の
土地を代金一、四五〇万円で購入する売買
契約を締結し、住宅を新築しようとしたとこ
ろ、広告や業者の説明では床面積六六㎡の建
物が建てられるとのことだったが、不可であ
ることが判明した。

♣業者は、「広告について、問題があったこと
は認める。相談者とは誠実に対応する。」と述
べた。その後、業者が当該物件を買い取るこ
とで和解した。

6

業者売主

⊙平成一三年三月、売主業者より、諸経費併
せて二、六五〇万円のローンが組めるとの説
明を受けて、代金二、五〇〇万円の新築戸建
住宅を買い受ける売買契約を締結したが、
ローンの申込みに際し、「売買価格を三、三〇
〇万円として申請する。口裏を合わせて欲し
い。」と言われた。不正なことはしたくないので
白紙解約（手付金一〇〇万円の返還）したい。
♣業者は、「買主の要望（諸経費込で二、六五
〇万円のローンを組む）を受けて行ったもの
であるが、業法違反であったことは認める。」
と述べ、白紙解約に応じた。

3 重要事項説明の誤り

(1) 建築（再建築）不可物件

7

業者媒介

⊙平成一二年五月、業者の媒介で、齒科医院兼住宅の建築目的で、土地を代金八〇〇万円で購入する。業者は、土地を代金八〇〇万円で購入し、手付金八〇万円を支払った。本件物件は、大きな山林の一部を分筆することとなり、分筆したところ、土地の形状が細長くなり、当初予定していた建物の建築が困難となった。売主は既に分筆登記してしまっているので、形が気に入らないのであれば買い足せと言っている。白紙解除できないか。また、媒介業者の責任は問えないか。なお、契約書には、売買対象面積は明示されているが、地形は明確になっていない。

♣業者は、「売主は既に分筆登記を終えており、白紙解約には応じられないと言っているが、売主と交渉する。」と述べた。手付金八〇万円の返還と媒介業者は報酬を請求しないというところで、合意解約に至った。媒介業者には、物件の特定できない契約で業法上も問題がある旨指摘し、今後の取引において十分注意するよう口頭注意した。

8

業者売主

⊙平成二年八月、売主業者より、新築戸建住宅を代金二、九〇〇万円で購入したが、平成

一二年八月に、当時受けた公庫融資を低利の銀行ローンに借り替えるため、銀行に申込みを行ったところ、道路と敷地の間に他人の土地が通っているため、融資できないと言われた。契約時に業者からこのような説明はなく、また銀行からは当該土地の所有者より通行承諾書を得ようと言われたが、所有者からは断られ、逆に買い取って欲しいと言われた。

♣その後、相談者より、当該土地を買い取る事となり、銀行からも当該土地の購入費も含めて融資を受けることで承認を得たとの連絡があった。

(2) 上下水道・電気・ガス等

9

業者売主・業者媒介

⊙平成一二年七月、業者の媒介で、売主業者から、土地区画整理事業地内の仮換地を代金一、二八〇万円で購入する。業者は、代金を一括で支払い、雨水の排水設備の一部が設置されておらず、区画整理事業の施行者から、取付けにあたり五〇万円余を請求されている。重説時に未設置との説明は受けたが、分筆された隣接地には設置されており、売買代金は本件物件と同額であった。排水施設の整備状況に

関して、特別な負担がある場合であれば説明すべきであり、重説違反ではないか。

♣媒介業者は、「重説不足であったことは認める。これから、売主及び宅建業協会を交えて話し合うつもりである。」と述べた。工事費の半額を業者側が負担することで解決した。

10

業者媒介

⊙平成一二年八月、業者の媒介で、中古マンションを代金七五〇万円で購入することとし、契約前に物件の立会いをした際に、蛇口をひねっても水が出ない状態であったが、そのまま契約し、引渡しを受けた。入居後使用してみると、水量等の調節が効かず危険な状態である。原因は、地下水の水圧が関係しているようだが、業者に責任は問えないか。

♣業者が修理費用を全額支払う意思があるということなので、業者と直接交渉するよう指導した。その後、買主より、修理が完了し、業者が費用を負担することとなった旨連絡があった。

(3) 重要な事実の不告知

11

業者媒介

⊙平成一二年九月、業者の媒介で、居住用マンションを代金二、三〇〇万円で購入する売買契約を締結したが、その際物件に関し、自殺等の事故がなかったか業者に尋ねたところ、ないとの回答を得た。しかし、契約締結後、八年前に売主の義父が風呂場で脳溢血で死亡し、警察による現場査察があったことが判明した。契約を白紙解約したい。

♣業者は、「売主は告知義務はないと主張しているが、現在白紙解約に向けて努力している。ただし、死因は病死であり、八年前の話であること、死後翌日には葬儀をしていることから、告知義務はない。」と述べた。その後、白紙解約になった旨買主より連絡があった。

12

業者媒介

⊙平成一二年六月、業者の媒介で、中古戸建住宅を代金二、五二〇万円で購入する売買契約を締結したが、その後隣地がマンションの建築予定地となつてることが判明した。隣地は本件売買の元付業者が所有していたが、同年七月にマンション業者への転売の仮登記がなされている。これは重要な事項の不告知に当たるものであり、業者を指導してほしい。

♣業者は、「マンション建設の計画を知つたのは引渡しが終わつてからである。」と弁明した。隣地におけるマンション建設は、周辺環境に係る重要な事項であり、今後は十分調査を行うよう、元付、客付両業者を口頭注意した。

13

業者売主・業者媒介

⊙平成一二年八月、業者の媒介で、売主業者から、新築戸建住宅（未完成物件）を代金二、六二〇万円で購入する売買契約を締結し、引渡しを受けたところ、広告等では和室が六畳と表示されていたのに、実際には約五・二五畳しかなかった。売主、媒介両業者からこのような説明は一切なかった。

♣業者は、「広告の誤りは認める。解決したいとは考えているが、相談者との信頼関係がなくなつている。」と述べた。その後、宅建業協会での話し合いにより、業者が和解金一〇〇万円とカーポートの設置を負担することで和解した。

14

業者売主・業者代理

⊙平成一三年一月、売主業者より、代理業者を通じて、新築マンションを代金三、七四〇万円で購入する売買契約を締結し、手付金二〇万円を支払ったが、この契約は、代理業者が夜中までしつこく勧誘してきたために、締結してしまつたものであり、契約解除できないか。

♣威迫行為の認定は難しいので、手付解除を検討するよう指導したところ、後日、手付解除の通知を内容証明郵便で行つた旨連絡があった。

15

業者売主

⊙平成一三年二月、売主業者より、戸建住宅を代金二、〇八〇万円で購入する売買契約を締結し、手付金一〇〇万円の内、一〇万円を支払い、残額九〇万円は四日後に支払うとの約束を口頭で行つた。しかし、都合により翌日に手付一〇万円の放棄による契約解除を申し入れたところ、残額九〇万円についても支払うよう請求された。

♣手付金一〇万円を放棄し、契約解除する旨

4 契約解除
(1) 手付解除

の通知を内容証明郵便で行った。その後、業者からは何の連絡もない。

16

業者媒介

⊙平成一一年七月、業者の媒介で、中古戸建住宅を代金一、四三〇万円で買い受ける売買契約を締結し、手付金一〇〇万円を支払ったが、ローンの手続については、媒介業者に任せていた。ところが、ローンの申込額及び融資実行の可否について、何ら報告を得ないまま、引渡日を過ぎてしまい、売主から、残代金を支払わないのは債務不履行だとし、契約を解除し、手付金は返還しない旨内容証明郵便にて通知があった。手付金の返還は求められないか。なお、契約書にローン特約は入っていない。

♣その後、相談者と連絡がとれなくなり、事実確認ができなくなったため、取引上の業法違反については認定できなかった。業者に対しては、呼出し及び事務所調査にて判明した業法一五条三項違反等を理由に文書勧告とした。

(2) ローン条項

17

業者媒介

⊙平成一二年四月、業者の媒介で、中古戸建住宅を代金二、一〇〇万円で買い受ける売買契約を締結し、手付金二〇〇万円を支払ったが、自分で銀行に融資を申込んだところ、土地が接道義務を満たしていないため、担保価値がなく、融資できないと言われた。重説では、本物件は私道に接しており、建築基準法四三条但書の許可を受けて、建築確認申請の手続をするとの手順が記されているが、その意味及び具体的に許可を取る方法等の説明はなかった。担保価値のない物件を購入する意思はなく、ローン条項に基づき契約解除できないか。なお、業者は、自社のあつせんするローンの申込みをしなければ、ローン条項は使えないと言っている。

♣業者と交渉するよう指導した。業者から売主にローン条項による解除の意思を伝えてもなかったところ、売主はこれに応じるといふことで、白紙解約となり、手付金二〇〇万円は返還され、媒介手数料も請求されなかった。

18

業者媒介

⊙平成一二年一〇月、業者の媒介で、土地を代金一、〇三〇万円で買い受ける売買契約を

締結し、手付金一〇万円を支払ったが、業者によるローンのあつせん手続が遅れたことから、ローン解除期限を過ぎてしまった。できれば、手付解除を認めさせて欲しい。

♣業者は、「ローンは、買主の希望で複数の金融機関に融資を申し込んでいたために期限を過ぎた。買主の希望通りの金額で融資を受けられる見込みだった。」と述べた。業者に対しては、ローンに関する記載が重説及び契約書にない点など業法違反を指摘し、口頭勧告とした。結果は不明である。

(3) その他

19

業者売主・業者媒介

⊙平成一二年一〇月、業者の媒介で、売主業者から、土地を代金二、一〇〇万円で買い受ける売買契約を締結し、手付金七五万円を支払ったが、売主業者より、「前所有者からの所有権移転に係るトラブルが発生し、物件を取得できなくなったので解約したい。」と告げられた。解約になった場合、手付金はどうなるのか。また、媒介報酬は支払わなければならないのか。

♣売主業者は、「本物件は、前所有者の代理人

(息子)を通じて契約したが、相続を巡って兄弟間でトラブルが発生し、解決に時間を要する見込となったため、解約を申出たものである。買主とは、話し合いで解決したい。」と述べた。手付金の返還及び違約金三〇万円を売主業者が支払うことで合意解約した。なお、媒介業者からも、報酬の請求はされなかった。

20

業者売主・業者媒介

⊕平成一二年一〇月、業者の媒介で、売主業者から、建築条件付土地を代金一、八一〇万円で購入受ける売買契約及び売主を請負主とする建築請負契約を締結し、手付金として各々二五万円を支払った。その後、契約の解除を申し入れたところ、売主、媒介両業者から手付金以外に計一〇〇万円(媒介報酬六三万円余及び請負契約の解除に伴う実費)を請求された。

♣請負契約から発生した費用の請求に対しては、法律(弁護士)相談を紹介したが、その後、手付金の放棄に加えて、媒介報酬と請負契約の違約金を併せて四八万円を支払うことで合意解除することとなった旨連絡があった。

5 履行遅延

(1) 工事遅延

21

業者売主

⊕平成一二年四月、売主業者より、土地を代金一、六五五万円で買い受ける売買契約を締結し、併せて当該業者を請負主とする住宅建築請負契約を締結し、手付金として総額五〇万円(土地：二〇万円、建物：三〇万円)を支払った。しかし、請負契約書には工事完成日が九月一五日となっているが、同年七月現在、建築確認が取得されず、完成予定日が一月頃にずれ込むと言われている(詳しい理由は不明)。できれば解約したい。

♣業者と交渉するよう指導した。手付金(計五〇万円)を放棄することで、合意解約した。

22

業者売主

⊕平成一〇年一二月、売主業者より、新築戸建住宅を代金五、四五〇万円で買い受ける売買契約を締結し、引渡しを受けた。しかし、追加工事を依頼していたが、業者が工事を行わ

ないので、請求された追加工事代金等九〇万円を支払わなかった。すると、売主業者から、九〇万円の支払いを求める民事訴訟を起こされた。業者が工事をしない限り絶対に支払いたくない。

♣法律(弁護士)相談を紹介した。その後、「裁判所の和解案に応じるようになった。」との連絡があった。和解内容については不明である。

23

業者売主

⊕平成一二年八月、売主業者より、新築戸建住宅を代金三、五五〇万円で買い受ける売買契約を締結し、手付金一〇〇万円を支払った。しかし、契約上の引渡し期限は一二月末であるが、建物は一二月末の時点で未着工である。途中、数度の設計変更を行ったため期限に間に合わない旨口頭で了承はしていたが、期限を明確にするよう求めても業者が応じてくれない。

♣法律(弁護士)相談を紹介するとともに、宅建業協会に連絡した。協会からの指導により、業者が対応することになった。詳細は不明である。

(2) 登記・引渡し遅延

業者売主

24

○平成一〇年三月、売主業者より、土地を代金二〇〇万円で買い受ける売買契約を締結し、代金を全額支払ったが、決済後二〜三カ月で所有権の移転登記が完了すると思っていたところ、同年一二月に至っても移転登記がされない。殆ど一年間工事ができなかったため、大きな損害を被った。業者を処分してほしい。
 ♣県では、移転登記が完了するまで対応を保留していたところ、相談者より「登記は移転され、一応解決したが、登記が遅延したことに對して損害賠償を請求するつもりである。」との連絡を受けた。

25

業者売主

○平成一二年五月、売主業者より、新築戸建住宅を代金二、八〇八万円で買い受ける売買契約を締結し、手付金一〇〇万円を支払った。しかし、重説を受けておらず、またローンが成立し物件の引渡しを要求しても、業者が履行してくれない。

♣業者は、「本件取引に当たり、登記簿上の所

有者から、当該物件を取得する旨契約を締結しているが、抵当権の抹消ができないため、買主への移転登記が遅れている。抵当権者である農協と交渉してできるだけ早く移転させるよう努力する。」と述べた。その後、物件の引渡しを受けて、解決した旨連絡があった。

26

業者売主

○平成一二年一二月、売主業者より、中古戸建住宅を代金一、〇〇〇万円で買い受ける売買契約を締結し、手付金及び中間金として計一五〇万円を支払ったが、売主業者から「前所有者の抵当権が抹消できず、物件の引渡しができない。」と言われた。解約し、支払済の手付金及び中間金の返還を申し入れたが、業者は「他の物件を紹介する」、「今は金がない」などと渋っている。

♣買主は、翌年三月末まで業者の対応を待つこととし、県としてもそれまで指導を保留していたところ、四月に合意解約の上、手付金及び中間金は返還された旨連絡があった。

(3) その他

27

業者売主

○平成一二年二月、個人所有の土地付中古戸建住宅について、業者を売主とする売買契約を締結（代金三、四〇〇万円）し、手付金及び中間金として七〇〇万円を支払った。しかし、本件土地には前所有者の祖母名義で別の建物の登記が残っていたので、本件建物は未登記であり、契約書上も土地のみの売買と記載されていた。銀行融資を受けるためには、まず建物の登記を行うことが必要となったが、前の登記の抹消手続がなかなか進まず、ついには前所有者が売らないなどと言い出した。本件契約を白紙解約したい。

♣売主業者を、業法四四条違反と認定し、他の案件と併せて、平成一二年一二月二四日付で、業法六五条二項二号に基づく三カ月の業務停止処分とした。民事の問題については、保証協会にて弁済の審議手続中である。

6 瑕疵修補等

(1) 建物・設備等

28

業者売主

○平成一二年一二月、売主業者より、新築戸

建住宅を代金二、三〇〇万円で買い受ける売買契約を締結し、手付金を五万円、中間金二、二五二万円を支払い、引渡しを受けたが、ク

ロスが破れているなど不具合があり、修繕してほしいと要望しているが、業者はとり合ってくれない。残代金（四三万円）が未払いであるため、権利証等を渡してもらえないが、補修してもらうまで残代金は払いたくない。

♣業者と交渉するよう指導したところ、相談者より、業者との間で残金の内五万円のみを支払いで、補修は自分で行うこと等とする覚書を交わした旨連絡があった。

7 その他

29

業者売主

⊙平成一二年七月、売主業者より、土地を買い受ける旨売買契約を締結したが、本来支払う必要のない金銭（売主が設定していた抵当権の抹消費用）を支払わされた。

♣業者は、「契約金額以外にもらった金銭は、買主の要望に應えるために要した費用である。これに関しては、買主も了解している。」と述べた。平成一三年三月、業者は廃業した。結果は不明である。

二 媒介契約に関するもの

1 媒介報酬の返還

30

業者媒介

⊙平成一二年五月、業者の媒介で、土地を代金八五〇万円で買い受ける売買契約を締結したが、元付業者から媒介報酬を請求され、支払った。客付業者に対しては報酬の告示限度額を支払っている。

♣元付業者が徴収した報酬を返還することで和解した。

31

業者媒介

⊙平成一二年五月、業者の媒介で、中古マンションを代金七〇〇万円で買い受ける売買契約を締結したが、その後買主の違約解除になった。解約合意書で、媒介業者から報酬全額を買主負担とされたので支払ったが、納付ができない。

♣業者は、「契約締結時に報酬請求権は発生するとの理解であり、返還する考えはない。但し、別途広告料として徴収した六三、〇〇〇円は返還したい。」と述べた。その後、業者よ

り自主解決した旨連絡があった。

2 超過報酬請求等

32

業者媒介

⊙平成一二年四月、業者の媒介で、建築条件付土地の売買契約を締結したが、媒介業者から、請負工事代金を含めた金額に対しての媒介報酬の支払を求められている。

♣業者と交渉するよう指導した。土地の代金に対する報酬のみを支払った。

33

業者媒介

⊙平成一二年七月、業者の媒介で、土地付建物を売却したが、その際報酬について、契約書には仲介人と記載されていたにもかかわらず、業者から代理報酬の告示限度額を請求され、支払った。媒介報酬を超えて支払った額を返還してほしい。

♣業者は、「書面は作成していないものの、売主からの依頼により代理契約が口頭で成立している。」と主張した。業者を、取引態様の不明示を理由に文書勧告とした。

3 その他

34

業者媒介

⊙平成一一年七月、業者の媒介で、将来の住宅建設を目的に、都市計画区域外の農地を代金二七〇万円で購入する売買契約を締結した。本件土地につき農地転用許可済ではあったが、地目変更及び分筆に時間がかかった結果、引渡日が大きく遅れ、平成一二年三月にようやく所有権移転登記等が完了した。建物の建築に関しては、媒介業者から建築を始めると説明されたので、所有権移転登記が完了の状態でも建築を開始したが、銀行融資も受けることができず、建築工事は兄に肩代わりしてもらった。このような業者に報酬を支払う義務はあるのか。また、損害賠償を請求できるか。

♣業者と交渉するよう指導した。媒介業者に告示限度額相当の手数料を支払い、解決した旨連絡があった。

三 賃貸に関するもの

1 超過報酬請求等

35

業者代理

⊙業者と賃貸借代理委託契約を締結し、マンション賃貸業を営んでいるが、業者は、賃料の一カ月分を仲介手数料として借主から徴収した上、広告料も貸主から徴収しており、判例等みても報酬の告示限度額を超えている。業者に違法に徴収した広告料を返還するよう指導して欲しい。

♣業者は、貸主に広告料を返金して、解決した。

大阪府

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

1

業者媒介

⊙平成一一年九月、業者の媒介で、戸建住宅を購入することとし、申込証拠金一〇万円を支払ったが、購入を取り止めたため返金を申し出た。しかし、督促してもなかなか返金されない。

♣業者に事情を聞いたところ、担当者は既に解雇しており、社長は監督不行届きを認め、購入予定者に対して一〇万円を返金した。本件の業者は④の事案と同一であり、同日付けで七日間の業務停止処分とした。

2 不当な契約勧誘

2

売主業者

⊙平成九年一月、売主業者から、五、四〇〇万円で購入したマンションの一室を購入した。商談時に「販売状況表」を見せられ、第一期分譲で八割程度が売却済みとなっているように思われたが、入居してみると、一六四戸中二〇数戸が売れているだけであった。人気のないマンションをあつかう売主業者と誤解させたと考えてならない。業者に対する指導を望む。

♣業者に事情を聞いたところ、「済」のマークについては、質問のあった顧客にはきちん

と説明しているが、多数の来場者があり、説明が行き届かず誤解された顧客もあったかもしれない。今後は表示内容を工夫し、誤認を与えないようにする。」と述べた。本件マンションの購入者一五名は、契約解除により、売買代金の返還を求めて訴訟を提起したが、平成一三年二月この買主を除く一四名が和解に応じ、買主は四月に敗訴した。現在控訴中であるが、業者を文書勧告とした。

3

業者媒介

⊙平成一一年一月、業者の媒介で、マンションを買い受け売買契約を締結したが、その部屋は既に他の買主との売買契約が完了していた。業者は物件の売却後も広告を出している。業者への指導を望む。

♣業者は、「同一マンション内に同様の売り物件があったため誤ってしまった。購入希望者には、謝罪の文書を出したが納得してもらえず苦慮している。再度謝罪文を出し、話合いに努め対応していきたい。」と述べた。業者を文書勧告とした。

3 重要事項説明の誤り

(1) 建築(再建築)不可物件

4

業者売主

⊙平成元年一月、売主業者と土地付建物の売買契約を締結した。今般、転居することとなり地元業者に売却を依頼したところ、敷地が「道路」に接道しておらず、建物が建築確認を受けていないことが判明した。違法建築物で、売却ができないし、再建築もできない。弁護士を介して交渉をしているが一向に進展しない。購入時の代金の返還を請求する。

♣業者は、「一〇年以上も前の契約ということもあり、取引資料が社内存在しない。当時の関係者に内容を確認していたが時間だけが経過してしまった。」と述べている。本件には手付金の保全がなされていないこと、都市計画法及び建築基準法に基づく制限の不記載等の不備もあり、業者を三〇日間の業務停止処分とした。

5

業者媒介

⊙平成七年二月、業者の媒介で、市街化調整区域内の戸建住宅を購入したが、その際、都市計画法上の建築制限の説明がなかった。業

者に対して、業法違反の取締りを望む。
♣業者を指示処分とした。

(2) 道路等

6

業者売主

⊙平成九年四月、売主業者から土地を購入したが、その際、取引主任者からの重説が行われなかった。また、接道する道路は町道であり、町が道路管理者であるため道路の舗装・造等等のトラブルに関しては問題ない、とのことであったが、実際はこの道路は里道であった。現在、里道の排水機能の不良のため、道路に雨水があふれ、通行不能となる恐れがある。業者に対して業法違反の取締りを望む。
♣業者を指示処分とした。

7

業者売主・媒介

⊙平成一一年四月、業者の媒介で、売主業者から車庫付きの戸建住宅を購入したが、進入路を拡げるといふ約束がほごにされ、車が通ることができない。何故車庫付きで販売しているのか理解できない。

♣売主業者、媒介業者双方に事情を聞いたが、

約束をしたとされる担当者は既に退職しており、業者もそのような約束はなかったと主張した。双方の業者を指示処分とした。

(3) 上下水道・電気・ガス等

8

業者売主

⊙平成九年五月、売主業者から、和歌山県のリゾート用地を六〇回の割賦販売で購入した。水道が湧き水を利用したもので、業者はこの水を自ら飲み大丈夫だと言っているが、水道法の基準に適合しないので、飲用水として利用できない。また、手付金の保全措置がなされておらず、割賦販売についての説明も不十分であった。

♣町役場に問い合わせたところ、当該地は開発許可が不要な土地であり、供給されている水については、水道法の適用は受けない、とのことであった。業者は「タンク内に地下水をくみ上げ、これを滅菌している。タンク内の水については水質検査を行っている。」と述べている。業者を文書勧告とした。

9

業者媒介

⊙平成一一年一月、業者の媒介により建築条件付きで宅地を購入した。ガスが都市ガスであることを、売買契約の前後に担当者に確認し、重説の書面にもその旨記載されているにもかかわらず、実際にはプロパンガスであった。初めからプロパンガスと分かっていたれば売買契約は結ばなかった。契約の白紙解除を求めたい。

♣業者に事情聴取を行ったうえ、指示処分とした。

(4) 重要な事実の不告知

10

業者媒介

⊙平成一〇年六月、業者の媒介で、中古の戸建住宅を購入したが、敷地の上方に電線が敷設され、地役権の設定登記がなされており、売買契約書の内容と異なっている。重説も取引主任者から受けていない。契約を白紙解除して、手付金五〇万円を返却してほしい。

♣業者に事情を聞いたところ、「地役権の設定については重説で説明したがその説明は取引主任者が行わなかった。地役権については所有権の行使を阻害する権利とは考えていない。」と述べた。本件は訴訟となったが、平成

一二年三月までに和解が成立し、媒介業者が売主に八〇万円程度、買主に一〇万円を支払うこととなった。業者を文書勧告とした。

11

業者売主

⊙平成一一年一月、広告をみて、売主業者から、面積二五坪の土地を購入し売買契約を締結したが、地鎮祭のときに初めて、その面積の中に側溝部分（幅三八cm）も含まれていると知らされた。敷地としての有効部分は二五坪を割り込んでしまう。契約時点で側溝部分についての説明は一切行われず、取引主任者による重説もなかった。側溝部分相当の値引きを要求したい。

12

業者媒介

⊙平成一一年七月、業者の媒介で、中古マンションを一、八八〇万円で購入したが、所有権の移転登記完了後、金融機関の担当者から土地の利用権が借地権であることを知らされた。媒介業者からはその旨の説明はなかったし、売買契約書、重説の書面も受け取っていない。借地権付きのマンションと知ってい

ば購入はしなかった。業者に対し物件の買取りを要求する。

♣業者に事情を聴いたところ、重説を取引主任者ではなく営業担当者が行ってしまったことを認めたが、売買契約書は交付していると言った。後日、買主から業者と話し合いが合ったので、業者の責任を不問にしてほしい旨の要望書が提出された。業者を文書勧告とした。

13

業者媒介

◎平成一〇年一〇月、業者A及びBの媒介で土地建物を購入したが、隣家が約三〇cm越境して建っていることが判明した。重説ではこの件についての説明は受けていない。また、敷地の影響で、建物のガレージ部分の面積が設計図面よりも小さくなっている。業法違反に対して業者の取締りを望む。

♣業者の一方Aは、土地所有者との共同事業として本物件を売却しており、事実上の売主となっている。当該業者は、土地の形状等の調査不足を認め、隣家の越境している部分の面積相当額を支払うとの調停を申し入れたが、不調に終わった。当該業者に対しては指示処分とし、他方の媒介業者Bに対しては文書勧

告とした。

14

業者売主

◎平成九年一〇月、売主業者から新築マンションを買い受ける売買契約を締結した。同日「売買契約及び重要事項説明会」があり、その際契約の基準となる設計図面が不足している点を指摘すると、後日改めて説明することであったが、その後説明がない。付近に公衆浴場があり、この煙突からの排出物に対してマンションの関係者から苦情があった場合の対応について、当該浴場と業者は覚書を結んでいるがこの説明がない。隣接するマンションの電波障害ケーブルが敷地内にあり、再三抗議しているが的確な説明がない。共用部分にあった一階店舗の空調設備の室外機置場が専有部分に移設されたことにより、共用部分と専用部分の面積に変更があるはずであるが、その説明がない、等説明事項に不備が多い。契約を解除し、支払済金銭の全額返還を請求する。

♣業者から事情を聴取したところ、「重説は合同で行ったが、買主が説明を受けたとする『受領書』は提出されている。竣工図面については、管理組合側からの要望を受けて一部補修

を行ったため、修正中である。公衆浴場との覚書については、住人が多大な被害を被る可能性が低く、問題発生時の対応は当社が行うとされていたため説明はしなかった。この点は当社のミスである。電波障害施設が敷地内にあるのは確かであるが、重説は行っている。当社の負担での善後策を提案しているが了解を得られない。また、室外機は共用部分内の移動であり面積の変更はない。」とのことであった。業者を文書勧告とした。

15

業者売主

◎平成一一年一二月、売主業者から土地を購入し、建物の建築請負契約も締結したが、都市計画道路が敷地内に五m入り込む予定であることを土地代金の決済日の三日前に教えられた。ガスは都市ガスである旨の説明を受けていたが、実際にはプロパンガスであると決済後に知らされた。業者に対する指導を望む。

♣売主は、「オール電化にする等、買主と前向きに話合っている。」としているが解決はしていない模様である。業者を指示処分とした。

16

業者媒介

⊕平成八年九月、業者の媒介で、中古マンションを購入したが、その敷地内に高速道路（第二名神高速道路）の都市計画決定がなされていた。購入にあたって、業者から説明を受けなかった。

♣道路公園に確認したところ、市役所に問い合わせれば知り得たはずとのことであり、業者も重説の不足を認めている。業者を指示処分とした。

17

業者媒介

⊕平成七年六月、業者の媒介で、市街化調整区域内の土地を買い受けたが、都市計画法上の制限の説明を何ら受けていない。建築確認は農業従事者として受けていることを市役所に確認して初めて知った。また、ローンの説明も不十分である。

♣業者は、「市街化調整区域のデメリット等について、口頭で説明した。」としている。買主、業者とも弁護士を介して協議中であるが、業者を指示処分とした。

(5) その他

18

業者売主

⊕平成一二年八月、売主業者から、新築マンションの六階部分を買受ける売買契約を締結した。購入にあたって、南側には三階建の一戸建が建設される旨の口頭説明があったが、六階建のマンションが建てられた。契約を解除し手付金二四一万円を返却してほしい。

♣業者は、「南側の土地については、計画のあるものは事実のままを説明し、計画のなかったものは説明をしていない。」と主張しており、買主と言いが相違している。取引主任者が売買契約書に押印していないことは認めされており、業者を口頭勧告とした。

19

業者売主

⊕平成九年三月、売主業者と売買契約を締結し、宅地を四億二、八〇四万円で購入したが、この際重要事項説明を一切受けていない。また、購入した土地の西隣に建築中の住都公園の一四階建共同住宅による日影の影響を大きく受け、土地の取得目的であるマンションの建築に不適切であることを売主は告知しなかった。裁判所へ訴えを起こしているが、業者への取締りを要望する。

♣買主は、自己所有地を阪神大震災後の仮設

住宅用地として西宮市に譲渡し、震災復興に協力することとしたので、売主業者は、その代替地として本件土地を売却した。

このため、売主業者は「取引主任者でない社員が契約内容を説明し、重説の書面も交付していないが、これは、営業用地でない土地を特定利害人に売却したものであり、宅建業には該当しないと考えたためである。また、公団の計画の詳細は知らなかった。」と述べた。営業用地でなくても、免許業者が土地を複数に分割し、複数の者に売却するものであるから宅建業にあたるものとして、売主を文書勧告とした。

20

業者売主

⊕平成一一年四月、売主業者から、宅地を建築条件付きで購入した。裏側は市の緑地帯ということだったので当該地を購入したが、実際は、緑地帯ではなく、私有地であった。

♣業者は、物件の説明に誤りがあったことは認めている。買主とも話し合いを行い、迷惑料として一定額の金銭の支払を提示している。業者を文書勧告とした。

4 契約解除

(1) ローン条項

21

業者媒介

⊕平成一〇年一〇月、業者の媒介で、中古住宅を買い受け、売買契約を締結した。しかし、ローンが不成立となったので手付金の返還を求めているが、売主が返却しないとして媒介業者がこれに応じない。

♣業者に事情を聞いたところ、「ローンの申込みについては他にも予定があり、ローン不成立とは言えないので、売主は、手付金を返そうとしない。当社は折衝に努力したが、もはや交渉の余地はない。」と述べた。業者を文書勧告とした。

22

業者媒介

⊕平成一二年八月、業者に土地付戸建住宅の売却の媒介を依頼した。売買契約の際には、次の家が決まるまでは引渡しを待つという約束だったが、待てないとして契約を白紙解約すると言われた。また、媒介契約書に売買価格の記載がないほか、指定流通機構へ登録した

証書の交付、業務の処理状況の書面による報告も行われていない。

♣業者に事情を聞いたところ、「業法違反については認める。売買契約の解約については、買主にローンの不成立があったため、白紙解約を申し入れたものである。また、当初口頭ではあったが、買いの物件の媒介依頼も受けて、業務を進めていたが、突然なかったことになってくれといわれて、困惑している。」と述べた。業者を口頭勧告とした。

23

業者媒介

⊕平成一二年九月、業者の媒介で、土地付戸建住宅を四、一〇〇万円で購入する契約を締結し、手付金二〇〇万円を支払った。しかし、媒介業者が、購入代金についての融資に関し、買主の持家売却の専任媒介契約書及び売買契約書を買主に無断で作成し、その写しを金融機関へ提出してしまった。業者に預けた、印鑑証明書、住民税決定通知書、源泉徴収票等一切の書類の返却、手付金の返還及び業法違反に対する取締りを望む。

♣業者に事情を聞いたところ、「専任媒介契約書及び売買契約書を買主に無断で作成したのは事実であるが、これはあくまでも銀行への

事前相談時にわかりやすく説明するため、写しを提出したものである。しかし、今後は改める。ローンの不成立については、正式なローン申請書を提出するよう再三連絡をしたにもかかわらず申請されず、買主の母親の反対で契約を解除したいというのが買主の実情である。そのためローン特約には該当しない。買主が謝罪をするのであれば、売主と交渉する。」とのことであった。この件を買主に伝え、業者と交渉するよう指導したが、交渉は不調の様子である。業者を文書勧告とした。

⊕平成一一年一二月、売主業者から、新築の一戸建住宅を四、九六〇万円で購入し売買契約を締結したが、手付金は契約時とその翌月の二度に分けて支払った。また、金融機関への提出書類に虚偽があり、ローンは不成立となった。手付金を速やかに返還してほしい。

24

業者売主

♣業者に事情を聞いたところ、「手付金の分割受領と保全措置の未実施は認めるが、ローン解約には該当しない。買主にも非を認めてもらい、和解したい。」と述べた。業者を指示処分としたが、買主との和解には至っていない。