

(2) その他

25

業者売主・代理

平成一二年一月、売主業者から、販売代理業者を通じて戸建住宅を購入した。折込チラシ及び業者説明では新築となっていたが、実際には中古であった。また、重説で、建ぺい率、容積率違反の説明を受けていない。以上のことから、売買契約の白紙解除を求めたところ、違約金及び媒介手数料を請求された。手付金一〇万円を放棄しても早急な白紙解除を望む。

業者は、新築との表現は不適切であったことを認めた。建ぺい率、容積率の違反については、重説の書面を見れば分かる、口頭で同一規模の建替えはできない旨は説明した、としている。業者を文書勧告とした。

26

業者売主

平成一二年八月、売主業者より新築の建売住宅を四、〇六〇万円で購入した。図面では建物面積が約一〇〇㎡になっていたが、契約書上は約九〇㎡に変更されていた。不安なので売買契約を解除したい。

業者に事情を聞いたところ、「この住宅は、買主の要望により間取り等を決めていく『フリープラン仕様』なので、本来は土地と建物

を分けた契約にすべきものであった。しかし、買主が利用する公庫の建売住宅融資の申込締切日が迫っていたため、その期日に間に合わせるためこのような方法をとってしまった。今回のような問題は他には一切なく、以後もこの様なことがないよう留意する。買主とは、話合いの結果、本来あるべき形での契約に戻すことで了解をもらい、本物件を購入してもらうことになった。」とのことであった。業者を文書勧告とした。

27

業者売主・媒介

平成一二年六月、業者の媒介により、売主業者と一、二一〇万円で宅地の売買契約を締結し、手付金を支払った。五月に現地案内を受けた際には隣地を案内され、そこが購入地と思っ

て契約した。売買契約書上の宅地は既に第三者に売り渡されている。契約の解除を申し入れたところ、逆に違約金を請求されてしまった。手付金及び媒介手数料を速やかに返却してほしい。

ろ、「現地案内時には区画割りが入っており、間違った案内をすることはあり得ない。また、当該土地は、売買契約後、一度当社（売主）の関係会社売却したがすぐに買い戻しており、登記はしていないが当社の所有地である。媒介手数料については、建築確認がなされた後に、土地建物売買契約に変更する予定で、支払約定書に告示限度額を超過した金額を記載してしまっただが、既に全額返却している。案内された土地と別の土地で契約したということとを理由に白紙解約はできないが、買主とは今後十分に話合いをしていく。」と述べた。それぞれの業者を文書勧告とした。

28

業者売主・媒介

平成九年九月、業者の媒介で、売主業者から戸建住宅を三、四五〇万円で購入したが、敷地が建築基準法上の道路と接道していない、ガスの供給設備がプロパン集中供給であるにもかかわらず個別供給と説明された、ローンの斡旋の内容の説明がない等重説の内容の不備がある。売買契約の解除ないしは目的物の買取り及び媒介手数料の返還を要求するとともに、業者への取締りを望む。

業者は業法違反を認めているが、紛争は解

決していない。この売主業者及び媒介業者に
対しては同一団地内で別の買主からも同様の
紛争相談がある。売主業者及び媒介業者を一
四日間の業務停止処分とした。

5 履行遅延

(1) 工事遅延

29

業者売主

⊙平成一二年三月、売主業者と売買契約を締
結し、建売住宅を四、二九〇万円で購入した
が、その際、重説及び重説の書面の交付を受
けていない。また、建築確認の前に売買契約
がなされている。さらに、契約後一年半近く
経過するのに建物の建築に取り掛かっていな
い。売買契約の解除及び預り金一〇万円、手
付金三〇〇万円、計三一〇万円の返還を要求
する。

♣業者に事情を聞いたところ、「買主とは当初
から同意を取りながら取引を進めてきた。当
社が悪意があった様に言われのは心外であ
る。」と述べている。業者に対して一〇日間の
業務停止処分とした。

(2) 登記・引渡し遅延

30

業者売主

⊙平成一二年二月、売主業者と売買契約を結
び、別荘地を一、三五二万円で購入し手付金
一三八万円を支払った。その後代金の決済も
終了したが、引渡しが行われない。引渡し
できないのであれば、支払済みの金銭を返却
してほしい。

♣売主は、「期限を定めたうえ、結論を少し
待つてほしい旨買主には伝えてある。」と述べて
いる。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模様。

31

業者売主

⊙平成一〇年一月、売主業者と八四三万円
余で土地の売買契約を締結した。翌一二月に
代金の決済が終了したが、その後約一年半が
経過したにもかかわらず、所有権の移転登記
及び物件の引渡しが行われていない。登記・引
渡しの履行を請求する。

♣業者に事情を聞いたところ、「登記簿上の所
有者である元の売主への代金の支払が滞って
いる。引渡し未了の物件は他にもある。資金

の調達を急ぎ、登記簿上の所有者への支払を
済ませて紛争を解決したい。」と述べた。業者
は本件取引において、手付金八四万円及び中
間金四二六万円、合計五一〇万円を受領して
いるが中間金は対象に含まれないとの認識か
ら保全措置を講じていない。不動産登記簿謄
本を添付していない等、重説の不備もある。業
者を四五日間の業務停止処分とした。

6 瑕疵補修等

(1) 建物・設備等

32

業者売主

⊙平成一一年一月、売主業者から建売住宅
を四、三九〇万円で購入したが、建物に仕様
書にあるような床の下の床板のない部分がある。
業者に修繕を要求したい。また、業者は手付
金の保全措置をしていない。

♣業者は、図面に添付した仕様書に誤りが
あったこと及び手付金の保全措置を講じてい
ないことを認めた。買主と建物の修繕につい
て話し合い中である。業者を文書勧告とした。

33

業者媒介

○平成一二年三月、業者の媒介で、中古の戸建住宅を三、七八〇万円で購入したが、建物の登記簿上の所有者が売主と相違していたほか、浄化槽の説明不備、抵当権・根抵当権の説明がない、水漏れ等の瑕疵がある、固定資産税の負担方法等、重説が十分に行われていない。業法違反の取締りを望む。なお、瑕疵に対する費用については一五〇万円程度の支払を受けた。

♣媒介業者に事情を聴いたうえ、文書勧告を行った。

7 買換え不調

34

売主業者・媒介

○平成一一年一月、業者の媒介で、売主業者から建売住宅を三、五八〇万円で購入したが、売り物件が買換え特約（停止条件）の期限内に売れなかったため、契約を解除し、手付金及び支払済みの媒介手数料を返却してほしい。なお、重説を取引主任者から受けていないし、その押印もない。また、契約時に手付金は後日支払ってもらえればよいと言われた、さらに媒介業者はローンの手続をしてい

ない。

♣売主は、「売り物件については、その買主の都合で契約日を延期され期限が過ぎてしまった。仮に期限内に契約締結できない場合も、当社で下取りすることになっていた。」と主張し、媒介業者も同様の主張のほか、「重説は取引主任者が行ったが印を押し忘れた。重説について、容積率、ローンの斡旋内容の不備は認める。ローンの手続は行っていない。」と述べた。

その後、媒介業者は売買契約に手続上の不備があるため媒介手数料一六万円余を返却した。売主は、買換え特約による解約には応じられないが、「売主が間違った」とする主張を買主が撤回するのであれば、売買契約に手続上の不備もあるので、手付金一五〇万円は返還するとした。これに対して買主は、自分の主張は間違っていないので、あくまでも買換え特約による解約による手付金の返還を求め、民事上の措置により返還を求めていくとした。売主業者及び媒介業者を文書勧告とした。

35

業者媒介

○平成一二年六月、業者の媒介で土地建物を

売却した。業者から、買主のローンも融資が

確実ということを知らされたので、既に取得済みであった土地に自宅を建設するため、建設業者と建築工事請負契約を締結したが、買主の融資が否認されローン特約により所有不動産の売買契約は解除されてしまった。建築工事の請負契約は、所有不動産の売買契約の達成が前提だったので、請負契約の解除を申し出たが請負業者に拒否された。請負契約の締結は、ローンが内定したという誤った情報提供により不当に誘引されたといえないか、媒介業者の行為に対する取締りを望む。

♣業者は、「ローンについては、間違いなく了承されるという他からの誤った情報をそのまま鵜呑みにして伝えてしまった。ただ、その誤った情報だけで請負契約が結ばれた訳ではない。当社は謝罪もしているし、媒介手数料ももらっていない。請負契約の問題については、弁護士を介して交渉中と聞いている。」と述べている。重説の不備等も認められ、業者を文書勧告とした。

36

業者媒介

○平成一一年七月、業者の媒介で建売住宅を購入したが、買換えにあたって業者が自宅を

二、一〇〇万円で購入する約束をしていたので、この約束を履行してほしい。また、ローン事務代行手数料の説明を受けていない。

♣業者は、ローン事務代行手数料の説明には不備があったが、自宅を買い取る約束はしていないとしている。業者を指示処分とした。

37

業者媒介

♣平成九年一〇月、業者の媒介で、土地建物の売買契約を締結し、それに伴って自宅の買換え特約を結んだが、平成十一年一〇月末までに売却するという約定が履行されない。土地建物の代金については銀行借入を行い、既にその利息を一二〇万円程度支払っている。

♣業者を指示処分とした。

8 その他

38

業者媒介

♣平成一〇年五月、業者の媒介で、中古の戸建住宅を二、五〇一円で購入した。それに付随してリフォームローンを組んだが一部の入金があったのみで、一一年六月以後の入金

がない。

♣融資先から事情を聞いたところ、「融資金は買主を介せず工事業者側に支払うことになっている。」とのこと、業者は買主とは話がついているとしているが、買主は工事業者への直接の代金支払を承認しておらず、業者を文書勧告とした。

39

業者売主

♣平成一二年二月、売主業者と三、二五〇万円の中古の戸建住宅を購入するため売買契約を締結したが、二重売買が発覚した。業者に対して業法違反の取締りをしてほしい。

♣業者に事情を聞いたところ、「手違いで二重に契約し、別の者に売却してしまった。買主に対しては違約金の支払も済み和解している。」と述べた。業者を文書勧告とした。

40

業者媒介

♣平成一一年四月、業者の媒介で、戸建住宅を購入したが、重説を営業担当者が行い、取引主任者からの説明を受けていない。また、建物所在地が五号地から一一号地に変更されている。さらに、売買契約書、重説の書面、売

主の領収書も交付されていない。

♣業者に事情を聞いたところ、「売買契約書及び重説の書面は交付した。こちらとしても取引が長引き、売主からの信用をなくしてしまった。契約を進めるのか、解除するのか買主の意向をはっきりしてほしい。」と主張している。本件の業者は①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。

二 媒介契約に関するもの

1 超過報酬請求

41

業者媒介

♣平成一二年三月、業者の媒介により、売主業者から連棟型の住宅を購入したが、媒介契約書の作成・交付がなされておらず、媒介業者への報酬額も告示限度額を越えていた。また、既に退任している役員の名前を記した名刺が使用されていた。

♣媒介業者に事情聴取したところ全て認めた。業者を文書勧告とした。

2 その他

42

業者媒介

⊕平成一二年六月、マンション売却の媒介を業者に依頼したが、媒介契約前に業者と協議した値引の条件が、売買契約書に記載されなかった。また、業者は媒介契約書の作成・交付も怠った。

♣業者は売主の申立ての内容を認めている。業者を文書勧告とした。

43

業者媒介

⊕平成一二年四月、業者と専属専任媒介契約により、中古の戸建住宅売却の媒介を依頼したが指定流通機構への登録がなされていない。また、業務処理状況の報告も行われていない。業者の取締りを望む。

♣業者には指定流通機構への登録を行っていないことを確認、業者は買主から媒介に要した費用の支払を受け、紛争は解決した模様である。業者を文書勧告とした。

44

業者媒介

⊕媒介の依頼もしていないのに、無断で指定流通機構に登録されてしまった。価格も勝手に決められて困っている。知り合いの業者が流通機構から情報を取り寄せてくれたところ自己物件が登録されていることが判明した。登録の取消しを請求する（相談日は、平成一二年二月中旬）。

♣業者に事情を聞いたところ、「所有者からの媒介依頼は受けておらず、ミスで登録してしまった。今後十分に気をつける。」とのことであった。業者を指示処分とした。

45

業者媒介

⊕自宅マンション売却の広告を無断で新聞に入れた。本物件は競売手続中ではあったが、妻が落札し、引き続き居住する予定であった。競売物件であることが周囲の知人にも知れ渡ってしまった。居住することができなくなってしまった。価額が不当に安いと誤解させる内容により、他の居住者が所有する資産の価値も下がってしまった。競売物件ということまでこういったことが許されてよいのか（相談日は、平成一二年六月中旬）。

♣業者は、「競売代行の行為は宅建業に該当し

ないと考えていた。今後、広告の表示には注意する。当該物件の所有者には誠意を持って謝罪し、和解している。」と述べている。

本件広告は、競売代行の広告であるにもかかわらず、あたかも通常の売買と誤解を受けられるような表示となっており、取引の態様も明示されていない。業者を七日間の業務停止処分とした。

三 賃貸に関するもの

1 重要事項説明の誤り

46

業者媒介

⊕平成六年四月、業者の媒介で、店舗の賃貸借契約を締結したが契約書上の面積よりも実際の面積が狭いことが判明した。また、契約に先だって取引主任者からの重説を受けていない。

♣業者に事情を聞いたところ、「間取りについて、貸主からの説明をそのまま伝えてしまったため面積の件ではこちらに誤りがあった。ただし、取引主任者による重説は間違いなく

行っている。」とのことであった。業者を口頭勧告とした。

47

業者媒介

○平成一二年五月頃、業者の媒介で、賃貸マンションの賃貸借契約を結んだが、重説の書面の交付がなく、説明もその都度行われ、貸主の名前も知らされていない。業者を厳しく処分してほしい。

♣業者は、借主が急いでいたので重説をする時期を逸してしまったと述べている。業者を文書勧告とした。

48

業者媒介

○平成一一年一月、業者の媒介で、マンションの一室を借り受けた。競売物件であるが、競落後も賃貸借契約の継続に制限はないとの説明を受けた。また、取引主任者が重説を行っておらず重説の記載内容にも一部誤りがある。業者を指導願いたい。

♣業者は事実を概ね認めている。業者を文書勧告とした。

49

業者媒介

○平成一〇年一〇月、業者の媒介で、所有するビルの一階店舗部分を賃貸する契約を締結したが、その際、重説が行われておらず、借主とトラブルとなっている。業者への指導・処分を望む。

♣業者は、重説の未実施、重説の書面の不交付を認めた。業者を文書勧告とした。

50

業者媒介

○平成一二年八月、業者の媒介で、建物の賃貸借契約を締結したが、競売の開始決定がなされており、重説でその説明がなかった。競落により所有者が変わってしまったが、引続き入居が可能なのか、新たな契約はどうなるのか、保証金は返却されるのか等、今後どう対応したらよいのか分からない。

♣業者に事情を聞いたところ、「借主に、媒介手数料及び保証金を返却し一応の納得は得られた。転居先については借主が別の業者に依頼する予定」とのことであった。業者を文書勧告とした。

51

業者媒介

○平成一三年一月、業者の媒介で、マンションの賃貸借契約を締結した。契約に際して、営業担当者が、「このマンションは近隣の騒音は絶対にならない。」と約束したが、実際には、隣室の話し声、水道の蛇口をひねる音等かなりひどい音がする。また、クリーニング費用が必要ということまで三万円を支払ったが賃貸人は知らないといっている。さらに重説を取引主任者が行っていない。支払済金銭全ての返還と業者への指導を要望する。

♣業者に事情を聞いたところ、取引主任者が重説を行っていないことは認めた。近隣からの騒音については、「絶対に大丈夫」とは言っていないと述べていたが、その後賃借人から、「媒介業者の代表者から電話で謝罪があり、今後話し合いを行っていく予定である」旨の連絡があった。業者を文書勧告とした。

52

業者媒介

○平成五年一月、業者の媒介により、賃料月三〇万円、保証金一、八〇〇万円で店舗の賃貸借契約を締結したが、平成一一年一二月競売により物件が売却され、所有者が変更になり、平成一二年三月に裁判所から不動産引渡命令書が届いた。本件建物が競売手続中であ

ること等賃借を受けるときには全く知らなかった。それに建物の所有者も賃貸人ではなく、別の者であることもこの競売事件により知った。重説の書面には登記簿の説明欄が存在せず、説明不足は明らかである。賃貸人に預けた保証金一、八〇〇万円が返却されないことが最大の問題であり、その点は民事的に争うが、そもそも契約締結時点で差押物件であったことは登記簿上確かであり、この点の説明を受けていれば本物件の賃借はしていない。また、媒介手数料について、重説の書面では「六〇万円」と業法で規定する額の二倍の額が記載されている。

♣業者は事情を聴取したところ、「取引当時の資料が当社にはなかったが、借主側の資料によれば明らかに登記簿の説明欄がなく、取引主任者の記名押印もない。当社の不備を認めざるを得ず、申し訳ない。媒介手数料については、店舗の賃貸借では保証金には権利金としての意味もあるとの認識から、保証金の三%+六万円を請求する慣習が従来あった。少なくとも平成になってからは法令で規定する額しか徴していないが、以前から勤務している取引主任者が誤って慣習による金額を記載してしまったものと思う。」と述べた。業者を文書勧告とした。

53

業者媒介

⊙平成一二年二月下旬に下見を行ったうえ、業者の媒介で賃貸借契約を締結し、翌年一月に入居したが、同月下旬に台所とその隣室の間から水漏れが生じた。また、部屋の床下に給水管が通っており、水道を使用すると階下に水が漏れるとのことで水道を止められてしまい、二月中に退去することとなった。入居の前に水漏れの説明はなかった。賃貸人は礼金及び二か月分の家賃を返却し、住宅総合保険、引越費用を負担することに同意しているが、媒介業者に対しても、媒介手数料の返還を求める。

♣業者は、「媒介手数料の返還には応じられないが、退去にあたっての賃貸人との交渉に對しては誠心誠意対応する。」と主張している。業者を文書勧告とした。

54

業者媒介

⊙平成一二年一月、業者の媒介で、マンションを借り受ける契約を締結し入居したが、契約に際して、給湯設備の有無、媒介手数料の支払等について、媒介業者の説明に不備が多

く、やむなく別の住居を探して退去することとなった。引越費用等の経費も嵩み、敷金も控除された。女性世帯の弱味につけ込んだ業者の行為は許せない、損害賠償請求したい。

♣業者に事情を聴取したところ、「給湯器設備の有無及び媒介手数料については重説の書面上記載が漏れていた。重説にあたっては、専任の取引主任者が不在であったため、登録はまだだが、取引主任者試験には合格していた者（代表者の娘）に練習のためと思って説明させてしまった。」と述べた。業者を指示処分とした。

55

業者媒介

⊙平成一二年四月、業者の媒介により賃貸借契約を締結した物件に差押登記等があった。重説ではこの点の説明を受けていない。契約を白紙解除し、支払済金銭の返還を要求する。♣業者を指示処分とした。

56

業者媒介

⊙平成一二年二月、業者の媒介で店舗の賃貸借契約を締結したが、内装については必要なものを除いて撤去する約束であったにもかかわらず

わらず、原状渡しとなった。締約時に取引主任者からの説明も受けていない。保証金等支払済み金銭の返還を求めるとともに、業者への厳しい処分を望む。

♣業者は、重説を取引主任者が行っていないことは認めた。内装については、契約前に、借主・貸主間で合意済みのはずのところ、貸主は話合いに応じるつもりであるが、借主が聞く耳を持たないと主張した。業者を指示処分とした。

57

業者媒介

⊙平成一二年九月、業者の媒介で店舗の賃貸借契約を結んだが、重説を受けていない。

♣業者が来庁し、口頭で説明は行ったが重説の書面を交付していないことを認めた。業者を指示処分とした。

2 退去時の清算

58

業者媒介

⊙平成一二年七月末に、業者の媒介で、賃貸借契約を締結し、八月一日に入居したが、同

月一〜二日に退去した。退去にあたって、ハウスクリーニング代一万五千円余のほか、鍵代、保険料、日割家賃、町会費を請求されたが、その説明が不十分であり、支払明細書と支払金額も合わない。

♣業者が来庁しないため業者の店舗で事情を聴取したうえ、指示処分とした。

59

業者媒介

⊙平成九年三月、業者の媒介により、マンションの賃貸借契約を締結したが、契約書が手元に届いたのは平成一二年三月であった。契約書及び重説の書面の交付を求めると、家まで来て「文句を言うな」等と暴言を吐いた。重説の書面には、登記簿の記載事項、法令に基づく制限の概要の記載がない。取引主任者の記名押印はあるものの実際の説明は受けていない。また、賃貸借契約書に賃貸人の住所・氏名の記載がない。業者に対し業法違反の取締りを望む。

♣業者に事情を聴いたところ、「契約書面については、賃借人が賃貸人に預かってほしいと

3 その他

話していたと賃貸人から聞いている。重説に関する業法違反は認める。当社は平成一一年に業務停止処分を受けてからは、業務改善に取り組んでいる。」と述べた。業者を文書勧告とした。