

神奈川県・愛知県・

兵庫県・福岡県の紛争事例から

(平成十二年度分)

相談内容

処理内容、解決結果等

本号では、神奈川県・愛知県・兵庫県・福岡県の四県からお送りいただいた、平成二年度の紛争相談票を要約して掲載しました。

相談件数から見ると、やはり、業者の「重要事項説明の誤り」から生じる紛争が全体に高いウェイトを占めています。売買に関する「契約解除」をめぐる紛争、賃貸に関する「預り金等の返還」をめぐる紛争がこれに次いでいます。

以下に紹介する事例をご一読いただき、業者の指導、紛争の未然防止の観点から、ご参考にしていただければ幸いです。

神奈川県

業者媒介

- 一 売買に関するもの
- 1 預り金等の返還

○平成一二年五月、業者に建物の買換えの媒介を依頼し、四、一六〇万円で買い物件を先行して買い受けたが、売り物件を約束額（二、七〇〇万円）で業者に買い取ってもらえないため、手付金一九〇万円の放棄による解約を申し出た。しかし、中間金等の三二〇万円が返金されない。

●業者に事情を聴いたところ、「買い物件を

特定する際に、買主のローン返済を楽にするため、売り物件の買取価額を一、七〇〇万円に引き上げることを検討したが、結果的には当初予定額の一、五〇〇万円で買い取ることになったものである。」と述べた。その後、買主は、契約解除の申出を撤回して契約を進め、買主の売り物件は、賃貸物件として業者が入居の保証をすることで合意が成立した。業者を文書勧告とした。

2 重要事項説明の誤り

- (1) 建築（再建築）不可物件

2

業者売主・媒介

○平成一二年五月、業者の媒介で、売主業者から土地を三、二〇〇万円で買い受けた。当

初の代金決済日が売主の都合で変更になったので不審に思い市役所に確認したところ、本件土地は道路に接しておらず、建物の建築は不可と言われた。銀行も融資に難色を示している。業者の対応が不安なので、できれば契約を白紙解約したい。

♣売主業者及び媒介業者に事情を聞いたところ、「接道については、売買契約の時点では認められていなかったが、変更後の代金決済日に、市役所から認められた。なお、指定流通機構への登録については当社のミスで怠ってしまった。」と述べた。売主業者、媒介業者双方を文書勧告とした。

3

業者媒介

⊙平成一三年一月、業者の媒介で、中古の戸建住宅を五、五〇〇万円で買い受けた。本物件は、道路面から四mの高さにある。売買契約後、売主が擁壁の一部を改修して設置した地下駐車場が存在し、それが検査済証を受けていない違法なものであることが判明した。擁壁を作り直さないと再建築ができないことが分かったので、契約を白紙解約したい。

♣業者に事情を聞いたところ、「買主は、当初から建替えを考えていた訳ではなく、購入後

リフォームを行うと聞いていた。しかし、直ぐに建替えを行うということで擁壁をめくりトラブルとなっていました。媒介業者として調査不足を認める。」と述べた。売主は契約の白紙解約に応じ、業者は県に願末書を提出して、紛争は解決した。

4

(2) 道路等

業者媒介

⊙平成一一年四月、業者の媒介で、戸建住宅を買い受けた。購入した物件までの進入路は他人所有の私道であり、所有者は徒歩での通行はよいが、車の通行は認めないと言っている。当該所有者と交渉をしているがまとまらない。重説では当該土地が第三者のものであるとの説明を受けていない。業者の取締りを望む。

♣業者は、買主には、当該土地が第三者の所有である旨説明したと主張している。買主からは、民事上で争い、結果を報告するとの連絡があった。

(3) 上下水道・電気・ガス等

5

業者売主・媒介

⊙平成一二年六月、業者の媒介で、売主業者から市街化調整区域内の土地を二、五〇〇万円で購入受け、売買契約を締結した。契約後、家の排水を用水路に放水するには、水利組合の承認が必要であることが分かった。排水は、本下水につながなければならぬそうであり、そのためには数百万円の費用がかかる。また、建物の建築に当たっては擁壁を作るよう、特定行政庁から指導を受けた。業者の説明が不十分である。

♣業者に事情を聞いたところ、「買主は、元々本下水につながることを決めており、そのおおよその費用も、当社から説明済みである。擁壁については、事前に行政府に確認した際には指導を受けなかった。買主の建築プランによって必要とされたのであろう。一般的な建築では擁壁は不要なはずである。」と述べている。その後、売主、媒介業者(二社)、買主で話し合い、売主は価額を二〇〇万円減額し、媒介業者はそれぞれ五〇万円を買主に支払うことで紛争は解決した。

6

業者媒介

⊙平成一二年九月、業者の媒介で、新築の戸建住宅を四、三六九万円で購入した。重説で、敷地内に東電の引込電柱が立つことは説明されたが、その位置は予め分かっていたにもかかわらず説明がなかった。設置された電柱は、駐車場に掛かってしまい、車の出し入れが困難になっている。電柱の移動と損害の補填を求めたい。

♣業者は、「買主は、車を二台入れたいということで、電柱が邪魔になる。敷地奥に移動する案を提示しているが、了承が得られなければ、隣地との境界に移すことで協議する。」と述べた。その後、電柱は障害のない位置に移動され、媒介業者が売主と話し合っ、本物件の代金を一〇〇万円減額することで合意が成立した。

(4) 重要な事実の不告知

7

業者売主・媒介

⊙平成一二年七月、業者の媒介で、売主業者から現所有地の隣接地を一、五〇〇万円で購入し、手付金一五〇万円を支払った。ところが、売買契約後、登記簿上、現所有地と購

入地の間に既に倒産している会社が所有する土地が存在することが判明した。また、当該土地には、根抵当権が設定されていた。ローンの借入れや建築には問題はないと言われたが、心配なので契約を解除したい。

♣媒介業者は、「本件土地では、公図と登記簿でずれが生じていて、公図上存在しない地番の土地が登記上存在している。その点については十分に説明したが根抵当権が抹消できないことは説明しなかった」と述べている。問題となっている土地は、地裁の支部でその不存在が確定しているものであるが、売主業者も含めて三者で解約条件を話し合い、手付金を半額放棄することで契約解除が決まり、紛争は解決した模様である。

8

業者売主・媒介

⊙平成一二年一月、業者の媒介で、売主業者から二、九〇〇万円で購入した。売買契約後ハウスメーカーが現地調査をしたところ、隣家に暴力団関係者らしい人物が居住していて、建築工事は困難と指摘された。表札には「〇〇興業」と記されており、後日挨拶にいくと、若い暴力団風の男性がでてきた。調べてみると、特定の組関係者であることが

判明した。将来不安なため、売主業者及び媒介業者に解約を申し入れたが応じない。売主業者はこの事実を知っていたと言っている。

♣本物件は、平成一二年九月、他の買主が売買契約を締結し同様の申出があったが、その時は、売主業者はその事実を知り得なかったと主張し、嚴重注意に留めた経緯がある。今回は、前回と同一の物件を、同一の担当者が関与して契約に至っている。売主は本件事実を承知していたと買主の詰問に答えており、媒介業者も薄々は知っていたことを認めた。事情聴取の翌々日に本件契約は白紙解約となった旨、媒介業者から連絡があった。売主業者及び媒介業者を文書勧告とした。

9

業者売主・媒介

⊙平成一二年八月、業者の媒介で、売主業者から、四、二〇〇万円中古の戸建住宅を購入した。売買契約後、建築業者に改築を依頼し、現況測量を実施したが、媒介業者の説明とは異なり、境界が実際には前面道路の中心付近になることが分かった。このため、購入した土地の約一六%相当が利用できないことになる。業者の指導を望む。

♣売主業者及び媒介業者は、「買主が、建物に

関心を示していたため、土地について現況測量して確認することを怠ってしまった。代金を減額するつもりであるが、代金の減額に当たり、前面道路の性格と当該道路部分の宅地の扱いについて、道路管理者である市役所に確認を行ったが回答がないため保留になっている。本物件は競売物件であったが、裁判所の資料でもこの事実が説明がなかった。」と述べている。売主業者及び媒介業者を指示処分とした。

10

業者媒介

Ⓐ平成一二年六月、業者の媒介で、二、二六八万円で土地を買い受け、引渡しを受けた。建物の設計の際、西側の擁壁が、二〇cm越境して設置されていることが判明した。これは、開発許可の段階で市から付近住民が以前から利用している路地を確保するため求められ、設置されたものであるが、購入した土地の一部が提供されていることについて、業者から何ら説明がなかった。使えない面積相当の減額を請求する。

♣業者は、説明を行っていないことを認め、売主と交渉して代金を減額して買主と和解した。

11

業者媒介

Ⓐ平成一二年四月、業者の媒介で、三、九五〇万円で中古マンションを買い受けた。家族の中に喘息やアレルギーの者がいるため、業者には、フローリングに改修することが購入の条件である旨伝えていた。しかし、売買契約後、改修業者に工事を依頼したところ、階下の居住者に「改修は認めない」と言われた。重要事項説明書には、管理組合の承認が必要との記載はあるが、管理規約上の取決めにについて、具体的な説明はなかった。業者に解約を申し入れたが応じられなかった。

♣業者は、「フローリング改修が購入の条件とは聞いていない。フローリング張替えの話がでたので、重説でも、管理組合の理事会の承認が取れば可能である旨説明した。改修不可なら購入する意味がない、とする買主の申出を踏まえて売主の了解を得るよう努力する。」と述べた。売買契約は後日白紙解約され、業者からは頭末書が提出された。業者を文書勧告とした。

(5) その他

12

業者媒介

Ⓐ平成一二年七月、業者の媒介で、一、一〇〇万円で中古マンションを買い受けた。住宅取得控除の適用があると思って購入したが、登記簿上の専有面積が四九・四二㎡しかないため適用にならない。契約時には、口頭で税金が戻ると聞いていた。業者の説明に誤りがある。業者を指導してほしい。

♣業者は、「買主からは、契約前に税額控除の有無等の話はなかった。税金の話があったのは、平成一三年二月末頃になってからである。重説に誤りはない。」と述べている。業者を口頭指導した。

13

業者媒介

Ⓐ平成一二年一二月、業者の媒介で、新築の建売住宅を五、一〇〇万円で買い受け、手付金一〇〇万円を支払った。住宅保証機構等の性能保証制度を利用し、一〇年間の保証が付くということで契約を締結したが、実際はそうではなかった。業者の説明が不十分である。手付放棄による契約解除を望む。

♣業者は、「買主との当初の話し合いでは、誤解

をさせるような言い方をしたかもしれないが、重説でははっきり説明している。ただ、書面には記載していない。」と述べている。本件はその後、売主業者も交えた三者での交渉の結果、手付放棄により契約解除となった。

3 契約解除

(1) ローン条項

14

業者媒介

○平成一二年五月、業者の媒介で、二、六〇〇万円で購入し、手付金一五〇万円を支払った。銀行の融資が予定額を下回ることになったため、業者が断りもなく息子を連帯保証人とし、親子ローンとしてしまった。息子には負担をかけたくないので、ローン特約を適用して売買契約を白紙解約したい。

♣業者は、「買主には、契約の前から、銀行ローンには連帯保証人が必要である旨伝えている。息子さんの公的所得証明の取寄せのための委任状も得ている。銀行には、買主と当社の社員が出向き、銀行とのやりとりの中で、連帯保証人を決めていくはずである。」と述べている。その後、買主が業者に詫言状を書き、白

紙解約され、手付金、媒介報酬も全額返却された。業者を口頭注意とした。

(2) その他

15

業者代理

○平成一二年五月、業者の代理で、新築マンションを五、八八九万円で買い受けた。売買契約締結前から敷地内駐車場の確保を要望していたが、業者から、全三三戸に対して駐車場は二一台分しかないが、敷地外の駐車場に移る者がいるので確保は可能との説明を受けて契約した。しかし、その後敷地内に確保できないことが分かったので白紙解約したい。

♣業者は、隣地の地主と、駐車場賃借の交渉をしていたが不調に終わったとし、買主の要求に応じて、売買契約を白紙解約した。

16

業者売主・媒介

○平成一一年一〇月、業者の媒介で、売主業者から建築条件付で分譲地(全体で五五区画)内の土地一区画を買収した。しかし、売買契約後、敷地の形状が変わってしまったので、白紙解約を要求する。

なお、売主は、実態上は建売を目的として

当該物件を売却しており、建築確認以前に多額(五〇万円)の申込金を受領し、契約の予約にあたる行為を行っている。

♣業者は、「敷地の区形の変更については、分譲地の造成工事のズレで、しわ寄せが当該土地に生じてしまった。買主には、白紙解約にに応じている。また、申込金については、買主に返還したが、結果的に業法違反となったことを反省している。」と述べた。売主業者及び媒介業者を指示処分とした。

17

業者媒介

○平成一〇年一〇月、業者の媒介で、買換え特約の付された中古の戸建住宅を二、一八〇万円で購入した。後日、売主から買い物件が見つからないとして白紙解約の申入れがあった。売主・買主双方は合意しているにもかかわらず、業者がこれを認めず、告示額を超えて受け入れた媒介手数料一〇〇万円の返還も拒んでいる。

♣業者は、「売主が物件をともに探さないので違法である。特約の有効期間が経過し無効になっていることを売主及び買主も承知しているはずである。」と述べていたが、特約の無

効については書面化されておらず、売主、買主とも納得していない。後日契約は白紙解約となり、業者は媒介手数料を返却した。当該業者は、別件で首都圏不動産公正取引協議会から広告の不当表示による措置を受けている。業者を指示処分とした。

18

業者売主・媒介

○平成一二年八月、業者の媒介で売主業者から、建築条件付で土地を購入した。契約書に定める期間内に建物建築の請負契約ができなかったため、白紙解約を申し入れたが業者が応じない。

●業者は、「設計協議を九回ほど行い、契約締結できる段階まできていたが、買主がオプションの額等が思ったより高くなったなどとして請負契約を結ばなかったため、期間が経過してしまった。問題は買主側にある。」としていたが、宅建協会についての話合いの結果、白紙解約とすることで紛争は解決した。

19

業者媒介

○平成一二年二月、業者の媒介で、土地の売買契約を締結し、同時に売主と建物建築の請

負契約を締結した。その際、土地の手付金三〇〇万円及び建物工事の手付金二〇〇万円を支払い、土地の引渡しを同年七月とした。しかし、引渡しの期日がきても、売主の根拠当権が抹消できず、融資が否認されたので、売主側の債務不履行による契約解除を求めたところ、逆に違約金を請求された。また、売主は建物工事を勝手に進めている。契約解除及び手付金の返還を要求する。

●本件売買対象は、市街化調整区域内に居住する個人が、自己用建物を建てる目的で、都市計画法上の許可を得て、二区画を造成したものである。個人売主は、この許可申請中に第三者への売買を計画し、媒介業者も積極的に関与して二区画とも第三者に売却した。媒介業者は、無免許営業ほう助に加え、都市計画法違反を犯している物件を、その説明もないうまま媒介し、契約に至らした。また、売主の契約不履行の事態に適切な対応を怠った。業者は、業法違反の事実を全て認めている。売主は手付金合計五〇〇万円を使っていたが、返金不能であったが、業者が売主に代わって弁済した。業者を一か月の業務停止処分とした。

4 履行遅延

(1) 登記・引渡し遅延

20

業者媒介

○平成一二年四月、業者の媒介で、一、〇五〇万円で土地の売買契約を締結したが、引渡しになっても一向に業者から連絡がなく、電話も通じない。現場に行っても造成工事が中断したままであった。やむなく解約を申し入れたが応じる気配もない。なお、媒介契約書は取り交わしていないし、重説も取引主任者でない者が行い、口頭では建築条件付と言ったが、重説の書面にはその旨の記載がない。

●媒介業者は、「造成工事は遅れたが、一二月には完成させ引き渡す旨の売主の意向を買主に伝えてある。重説は記名押印した取引主任者と別の主任者が行った。契約は建築条件付であるが重説の書面には記載を省略してしまった。今後は、買主の最終的な意向に沿って対応していく。」と述べている。当該業者を文書勧告とした。

5 その他

21

業者売主

Ⓐ平成一二年五月、市役所から、建築基準法九条の三（違反建築物の設計者等に対する措置）に基づく通知を受理した。本件業者は、地状部分の幅員が基準を満たしていないことを承知のうえ工事着手しており、特定行政庁から報告請求、工事停止命令を受けてもこれを無視して工事を続行したため、一二年三月、建築基準法九条一項に基づく是正措置命令を受けた。なお、本件業者は、既に当該物件を三、九八〇万円で売却すべく売買契約を締結している。

♣本件は、建築基準法違反により、市役所から工事停止命令、さらに是正措置命令を受けたものであり、この点において業法六五条一項三号の他法令違反に該当する。なお、当該業者は、この土地が建築基準法に抵触する（地状部分の幅員不足）を承知して取得し、自社の社員に売却する形をとった上で、特定行政庁の指導を無視して建築工事を続行したもので、悪質と思われる。

しかしながら、是正措置命令を受けた後、若干時間を要したものの自ら当該建物を除却したことから、違反建築物は存在せず、相当の

経済的不利益を被ったものであるが、この違反行為に対して深く反省しており、過去に処分歴もないことから指示処分とした。

22

業者代理

Ⓐ平成一二年九月、業者の代理で、新築マンションの売買契約を締結した。一階部分の一部は、元の地主が区分所有者として駐車場経営を行い。残りの部分が居住者用の駐車場となっている。通路部分にあるターンテーブルは、専ら地権者側の駐車場で使用するものであるが、マンションの管理費で維持管理を負担するよう管理規約案が作成されている。同規約案は業者と地権者で任意に作成したものであり、修正を要求する。

♣業者が、買主の主張を認め管理規約案を修正した。

23

業者媒介

Ⓐ平成一一年一月、業者の媒介で、戸建住宅を三、三八〇万円で買い受け、手付金一〇〇万円を支払った。業者の担当者から指示された売主名義の口座に中間金四〇〇万円を振り込んだが、その担当者は、その後行方不明

となり、指定された口座も同人が偽造したものであることが判明した。

♣業者は、「当社が保有している売買契約書には、中間金の支払の条項が無く、担当者が偽造・着服したものと考えられる。当該社員は懲戒免職としたが、同人は、他にも着服の事実があることが調査で判明した。」と述べている。業者は買主に四〇〇万円を返金したが、買主の意向で本契約は、手付金放棄により解約となった。業者を指示処分とした。

24

業者媒介

Ⓐ平成一二年六月、業者の媒介で、居住用建物及び同じ敷地内にある中古のアパートを八、八〇〇万円で購入した。引渡し後、売主が自分の荷物を二週間程度置いておくことを認める文書を取り交わしたが、売主は、当該物件に宿泊まりもしていたことが判明した。業者の対応が悪いのが原因なので、業者に物件の買取りを請求したい。

♣買主は、業者と交渉を続けているが、話合いはまとまっていない。

二 媒介契約に関するもの

1 超過報酬請求

25

業者媒介

○平成一二年二月、業者の媒介で、土地を建築条件付で購入した。媒介手数料が建築請負工事代金と合計した額を基に算出され、請求のとおり支払った。建物工事の請負も具体的な協議がないまま同日に契約締結させられた。超過報酬の返還を要求する。

♣業者は「当初、売主は建売を考えていたが、買主が、自ら希望する間取りの建物を建てたいとのことであったので、建築条件付に変更した。しかし変更後も誤って合計額で報酬を算定してしまった。実際には半金しか受領していないので実害はないが、今後は是正する。」と述べた。業者を文書勧告とした。

三 賃貸に関するもの

1 重要事項説明の誤り

26

業者媒介

○平成一二年七月、業者の媒介で、賃貸マンションを賃借した。入居後、夜間何者かに窓ガラスが割られた。契約前に二度下見をしたが、窓ガラスの破損や面格子の歪みがあったので、業者に前の入居者等について調査を依頼したところ問題無いとの回答であった。マンションの管理会社からは前の入居者の借金のトラブルで発砲事件があったことを知らされた。今後のことが不安なので契約を解除し退去したい。

♣業者に事情を聞いたところ、「前入居者の退去後三か月が経過しているので、トラブルは収束しているものと考えていた。発砲事件については警察署に確認したところ届出はないとのことであり、管理会社は付近のうわさを伝えたようである。借主の窓ガラスの件については、警察に被害届を出してもらい、巡回強化を依頼することになっている。借主の退去にあたっては、礼金と敷金を返還し、新しい物件を紹介するが、家賃の返還と引越費用の支払には応じられない。」と述べた。業者を文書勧告とした。

愛知県

一 売買に関するもの

1 預り金等の返還

1

業者代理

○平成一二年六月、業者を売主代理として、中古の倉庫兼住宅を購入しようと、五〇万円支払った。朝に支払い、夕方に解約を申し入れたのに、返金されないと言われた。

♣調査してみると、業者から、競売の代行である旨の説明もないまま、「代金は裁判所に支払った。」と言われたとのことだった。弁護士相談を紹介した。文書勧告とした。

2

業者媒介

⊕平成一二年七月、業者の媒介で、中古マンションを購入しようとしたら、媒介業者から「最初に一〇万円振り込んだ人に買う権利がある」と言われて、一〇万円振り込んだ。買うのをやめたが、契約書を見てもいらないし押印もしていないのに、返せないと言われた。

♣事情聴取してみると、預った金銭は返還するとのことで、一二月になって返金された。口頭勧告とした。

3

業者代理

⊕平成一二年九月、代理業者との間で、建築条件付土地の購入しようとして一〇〇万円支払い、翌日二八〇万円支払った。親族からの反対で契約前に取り止めることにしたが、担当者が家に押しかけたり、何回も電話してきて、お金を返してくれない。

♣事情聴取してみると、業者はお金を返さないのではなく、経理処理をきちんとしなかっただけとのことであったが、一〇月末に返金された。口頭勧告とした。

4

業者売主

⊕平成一二年十一月七日、売主業者から新築

戸建住宅を四、四五〇万円で購入しようとして、預り金として三〇万円支払った。申込みを撤回しようとしたら、契約書も交付されていないのに、違約金がかかると言われた。

♣事情聴取してみると、重説書も交付しておらず、売買契約書も交付していなかった。担当者が一月に入社したばかりで、契約が成立していないのに違約金の話をしたとのこと、預り金の三〇万円は一月二〇日に返金した。文書勧告とした。

2 不当な契約勧誘

5

業者売主

⊕平成一二年三月、売主業者から、新築マンションを三、〇〇〇万円で購入しようとして申込みを支払ったが、後日、もっと安い売買価格で広告やパンフレットが出ていることがわかった。有効期間も同じであり、見た広告の価格によって売買代金が異なるのは不当ではないのか。

♣調査してみると、価格の異なる二種類の広告やパンフレットがあった。申込みは取消しとなり、預り金は返還された。申立てが取り

下げられた。

6

業者売主

⊕平成一二年四月、建設業者と建物請負契約を結び、その後関連業者の売主業者から土地を購入した。市街化調整区域内の農地で、不審な点があるので、解約したところ、手付金一三〇万円は取られてしまった。

♣調査してみると、業者の所有に属さない土地のため、契約締結時期の制限に抵触するものであった。重説書や契約書にも不備があり、指示処分とした。手付金は返還された。

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

⊕平成元年九月、業者の媒介で、土地を一、九〇四万円で購入し、学習塾併用住宅を建築した。翌年一二月に、同じ業者から隣地の購入を持ちかけられ、一、八八三万円で購入した。両方の土地を一括して売却しようとして、他の業者に査定してもらったところ、市街化調整区

域内の土地で建築許可の関係から、価格が低くなることがわかった。購入時の媒介業者からはそのような説明は聞いていない。

♣事情聴取してみると、二回目に契約した土地は、一回目の土地と一緒に開発許可の対象地に入っており、無償貸借であったものを買収取ってもらった。一回目の契約時にも開発許可申請のために仮契約をしていて、その時に市街化調整区域内の土地である旨説明したとのことであるが、媒介業者は、具体的な制限についての重説の不備を認めた。口頭勧告とした。

8

業者売主

♣平成十一年一月、売主業者から、市街化調整区域内の土地を二、四〇〇万円で購入した。区画割りされた土地の一つで、そのうちの二区画が建物建築中であり、業者も「日常用店舗なら建築できる」との説明だったが、重説書には「建築不可」とあるのみで具体的な説明はなかった。契約を解除して、代金を全額返還して欲しい。

♣調査してみると、重説書や契約書に不備があった。契約は解除となり、代金は全額返還された。平成十一年一〇月に文書勧告してお

り、平成十二年四月、指示処分とした。

9

業者媒介

♣平成十二年六月、業者の媒介で、土地を二、一九〇万円で購入し、手付金五〇万円を支払った。当初の計画では五年以内に住宅を建築する予定であったが、土地区画整理施行地区内にあるため建築できないことがわかった。契約時には説明がなかったため、契約を解除し、手付金を返還してもらいたい。

♣調査してみると、土地区画整理に関して重要事項説明に不備があった。契約は合意解除となり、手付金の半金が返還された。申立てが取り下げられた。

10

業者媒介

♣平成十三年一月、業者の媒介で、市街化調整区域内の建築中の戸建住宅を、二、五八〇万円で購入した。業者の依頼で、契約書は土地売買契約と建物請負契約に分けた。引渡し後、市役所の人に来て、他人名義の建築許可で建てられているので、将来建て替えができないと言われた。契約を解除して、代金を返還して欲しい。

♣事情聴取してみると、媒介業者は、売主に頼まれ契約を分け、建築許可は売主がちゃんと受けているというので調べていなかった。会社を立ち上げたばかりで混乱していたとのことであった。売主は代金を返還し、媒介業者も媒介報酬を返還した。媒介業者、取引主任者も併せて、口頭勧告とした。

(2) 重要な事実の不告知

11

業者媒介

♣平成六年六月、業者の媒介で、新築戸建住宅を四、〇五〇万円で購入した。土地区画整理施行地区内であることや道路が通ることを聞いていなかった。聞いていれば契約しなかった。

♣調査してみると、同年七月に建築確認を取得しており、契約締結時期の違反の疑いがあるが、業者は土地売買の話が買主の希望で建売になり、建築確認と売買契約が前後したとのことである。土地区画整理については、重説書で説明してあることだが、買主に協力して対処する旨の合意書を、平成九年二月に交わした。口頭勧告とした。

12

業者媒介

○平成九年三月、業者の媒介で、借地権付中古住宅を二四七万円で購入した。業者の説明では、売主が地主から借地権の譲渡承諾をもらっているとのことであったが、地主は承諾していないとすることで明渡しを起こされた。訴訟は勝ったが、媒介業者の責任を問いたい。

♣事情聴取してみると、買主は地主から別の土地を借りていてもと確認があったためで、借地権の譲渡承諾を受けていることは知っているはずだとのことであった。宅建業協会の仲裁により和解金を支払う合意がなされた。文書勧告とした。

13

業者売主

○平成九年七月、売主業者から、新築戸建住宅を三、三七七万円で購入したが、「売建」(建築条件付土地売買)であったものを「建売」(土地建物売買)に変更したものであった。前面道路は業者が整備するとの説明であったのに、整備されないままでなので、整備して欲しい。事情聴取してみると、契約は土地売買契約

と建物請負契約で、融資がおりやすいように土地建物売買の契約書を作ったとのことであった。道路は所有者の一人が経営破綻したために整備の話が宙に浮いたとのこと、道路の重説の不備は認めた。その後、道路は整備され、市に寄付された。指示処分とした。

14

業者媒介

○平成一二年四月、業者の媒介で、土地を一、二七五万円で購入した。その土地は、自宅の隣地で借りていたものだったが、一二月になつて、業者と元の貸主からその土地についている地上権を買って欲しいと言われた。契約時には、地上権のことは聞いていない。事情聴取してみると、業者は既に当事者間で解決しているとのこと、買主から申立てが取り下げられた。口頭勧告とした。

15

業者媒介

○平成一二年五月、業者の媒介で、中古戸建住宅を一、〇五〇万円で購入した。所有者が複数いたが、契約した売主が所有者全員を代表してなく、隣地との境界が確定できないので、白紙解除したい。

♣事情聴取してみると、媒介業者は、売主は共有者の委任状を持っているはずで、共有者の代理人(弁護士)に電話で確認したとのことである。平成一二年八月に契約解除となった。文書勧告とした。

3 契約解除

(1) 手付解除

16

業者媒介

○平成一二年九月、業者の代理で、売主業者から新築マンションを二、一四〇万円で購入し、手付金三〇万円を支払った。その後、解約を申し入れたら、手付金の没収の他に、事務手数料五万円余を請求されたが、納得できない。

事情聴取してみると、事務手数料は、銀行に支払うローン手数料であり、担当者の勉強不足によるミスであった。口頭勧告とした。

(2) ローン条項

17

業者売主

○平成一二年三月、売主業者から、建築条件付の土地を八五〇万円で購入した。ローンが通らなかったでローン解除を申し入れたのに応じない。融資申込用に代金を変更した契約書を作るなど不審な点もあるので白紙解除したい。

♣事情聴取してみると、融資手続で行き違いがあったとのことで、契約書や重説書の不備は認めた。合意解除となり、手付金は返還された。文書勧告とした。

18

業者媒介

○平成一二年一二月、業者の媒介で、売主業者から新築戸建住宅を三、二三〇万円で購入し、手付金一〇〇万円を支払った。公庫融資の希望額がないので解約を求めたが、他の銀行から借りるとか、売主業者が貸すとか言われ、解約に応じてくれない。

♣事情聴取してみると、公庫融資の不調について、売主業者、媒介業者、買主間での意思の疎通が不十分であった。平成一三年一月契約は解除され、手付金は返還された。売主業者、媒介業者ともに口頭勧告とした。

(3) その他

19

業者売主

○平成一一年七月、売主業者から、別荘地を二〇〇万円で購入し、契約日に三万円、翌日六七万円を支払った。司法書士の話に不審な点があるので、登記を調べてみると所有者は売主とは別の会社であった。解約を申し入れたが、一年近く経つのに手付金等が返還されない。

♣事情聴取してみると、担当者が書類等を持っていてわからないとのことで、金銭は返還したと聞いているとのことであった。他の案件(二〇、二六、二九)とも併せ、免許取消処分とした。

20

業者売主

○平成一二年一月、売主業者から、市街化調整区域内の土地を三〇〇万円で購入したが、ローンがおりずローン特約により解除した。その後、同じ業者から隣地を同じ条件で購入する契約を締結したが、やはり隣地についても解除となった。しかし業者は支払済みの金銭を返還することなく、残金を請求してくる。

♣調査してみると、隣地もローン特約により

解除となったものであるが、支払済みの金銭を返還していなかった。他の案件(一九、二六、二九)と併せ、免許取消処分とした。

21

業者代理

○平成一二年四月、業者の代理で、新築戸建住宅を五、〇八〇万円で購入し、手付金二五〇万円支払った。買主の要望に合うように建築確認を取り直して、後から差し替えるとのことで従前の建築確認で契約したが、業者に不審な点があるので、契約解除を申し出たら、手付金の内一〇〇万円は返せないとされた。

♣事情聴取してみると、土地建物の売買で準備をしているときに物件を押さえてくれとの話があり、本人から図面を書き直せたり、いろいろと要望がありながら、急がせるだけ急がせておいて、勝手にやめたいというのは納得できないとのことであった。しかし、手付金は全額返還され、白紙解除となった。口頭勧告とした。

22

業者媒介

○平成一二年一〇月、業者の媒介で、土地を購入し、建築業者との間で請負契約を結び、請

負契約の手付金一〇〇万円を支払った。その後、建築業者が地主から土地を買って「建売」(土地建物売買)として売ってくれるという話になったが、話にいろいろ不審感があるので契約をやめたい。

♣事情聴取してみると、買主が土地、建物、別々の決済では資金計画が立たないとのことであつたので、建築業者が土地を買取り、「建売」にする話になったが、請負契約を解除して、手付金一〇〇万円は全額返金した。口頭勧告とした。

23

業者代理

♣平成一三年二月、代理業者との間で、市街化調整区域内の土地について、土地売買契約と建築請負契約を同時に契約し、それぞれ手付金として二五万円づつ支払った。建物の中身について決まっていけないのに、工事代金を支払えと言われたり、銀行でも書類の不備を言われたので解約したい。

♣事情聴取してみると、重説書や契約書に不備があり、建物の打合せはしてあるが図面に間に合わなかったとのことで、手付金を返還した。口頭勧告とした。

4 履行遅延

(1) 登記・引渡し遅延

24

業者売主

♣平成八年一月、売主業者との間で、土地売買、建物請負の契約をし、翌年三月までに、代金全額の二、〇八七万円を支払った。所有権の保存登記はなされたが、権利証がもらえず、隣地境界でもめているとのこと引渡しもされない。

♣事情聴取してみると、追加工事代金の支払いがないので、登記済証は渡していない。登記は済んでおり、鍵も渡してあるが、隣地所有者が擁壁を勝手に作り直したため、本物件の擁壁にも支障があると買主が引き取らないとのことであつた。二五の案件と併せて一ヵ月間の全部業務停止処分とした。

25

業者売主

♣平成一〇年六月、売主業者との間で、土地売買、建物請負の契約をし、手付金として一〇〇万円、八月に三〇〇万円、一〇月に八八〇万円支払った。代金全額を支払ったのに工

事が中断したので、施工業者に確認すると代金不払とのことであつた。土地の移転登記はなされたが、なんとかして欲しい。

♣事情聴取すると、契約書上には内金の記載はなく、保全措置が講じてなかった。引渡し期日は延びたが、工事は再開し、平成一一年三月に引渡しがあつた。二四の案件と併せて、一ヵ月間の全部業務停止処分とした。

26

業者売主

♣平成一一年一月、売主業者から、別荘地を一六〇万円で購入した。代金の全額を支払ったにもかかわらず、期日までに移転登記をしない。

♣調査してみると、一二月末の期日であつたが、司法書士の手違いで遅れたとのこと、三月に登記がなされた。他の案件(一九、二〇、二九)と併せ、免許取消処分とした。

27

業者売主

♣平成一二年一〇月一五日、売主業者から、別荘地を一六三万円で購入し、現地事務所で一〇月二八日までに総額二二〇万円を支払った

が、引渡しも登記もされない。

♣事情聴取してみると、登記名義人と元地主とのトラブルで登記ができなくなったとのことで、平成一三年二月に代金、設備金等全額が返還された。東京都知事免許の業者であったので、東京都へ通報した。

(2) 代金支払い

28

業者買主

♣平成八年一月、買主業者に、土地建物を五、二〇〇万円で売却した。その土地は、以前当該業者から購入し、その業者に建築を請け負わせて建物を建てたものであった。買主業者は三、八七〇万円支払っただけで、残りの一、二八〇万円の支払をしない。

♣平成一一年一月に業者敗訴の判決が出て、八月に控訴棄却、十二月に上告棄却となり、業者の敗訴が確定した。平成一二年二月、保証協会から、一、〇〇〇万円の弁済がなされた。業者は平成一三年三月に廃業した。

29

業者買主

♣平成一二年五月、買主業者に、市街化調整

区域内の農地を六三六万円で売却したが、決済日になっても代金が支払われない。業者と連絡が取れず、登記は業者が転売した相手に移されてしまった。

♣事情聴取してみると、業者は代金は支払うつもりはあるが事情があつて遅れていて、売主も買主も農家でないので、農転手続ができなかったとのことである。他の案件（一九、二〇、二六）と併せて、免許取消処分とした。

二 媒介契約に関するもの

1 超過報酬請求等

30

業者買主

♣平成一〇年十一月、業者の代表者を買主として、土地を八五〇万円で売却した。業者が仲介したとして、売買代金から媒介報酬が差し引かれているが、納得できない。

♣事情聴取したところ、当初は売却の媒介の依頼を受けて、売却のために物件調査や登記の訂正等を行っていたが、買主が現れないので、頼まれて個人として買ってあげたこのこ

とであった。媒介報酬は返還された。口頭勧告とした。

31

業者媒介

♣平成一二年七月、媒介業者に、中古住宅の売却のため専属専任媒介契約を締結した。特に依頼もしていないのに、広告料と諸経費として二六万円請求された。売却もできなかったのに支払う必要はあるのか。

♣調査してみると、依頼者から特別の依頼がないにもかかわらず、広告料を請求していた。また、専属専任媒介契約にもかかわらず、指定流通機構への登録を証する書面を交付せず、一週間に一回以上の業務報告もなかった。口頭勧告とした。

2 その他

32

業者媒介

♣平成一二年五月、媒介業者が、破産物件の土地を、破産管財人と専任媒介契約を締結していないにもかかわらず、専任媒介と広告している。

●事情聴取してみると、取引態様を専任媒介と広告するように広告会社に依頼したが、チラシが配布される前日に当該広告の中止を申入れたとのことであった。口頭勧告とした。

三 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

33

業者媒介

⊕平成一二年八月、業者の媒介で、工事中新築マンションの賃貸を申込み、申込金七万円余を支払った。完成後、中を見てから契約とのことだったが、完成間際に中を見せられ迷っているうちにキャンセルにされてしまい、別の入居者が入っていた。申込金は返せないと言われた。

♣事情聴取してみると、一二月一日入居予定で話をしていたが、それを過ぎても契約の連絡がないのでキャンセルしたとのことである。申込金は返還された。口頭勧告とした。

34

業者媒介

⊕平成一二年九月、業者の媒介で、賃貸マンションを借りようと、五万円余を支払った。やめたいと言ったら、契約書も交わしていないのに、返金しないと言われた。

♣事情聴取してみると、業者は契約は成立しているとのことであったが、重説書も賃貸借契約書も鍵も交付されていなかった。一〇月に返金された。指示処分とした。

35

業者媒介

⊕平成一二年一〇月一二日、業者の媒介で、アパート借り受けようと、一万円を支払い申し込んだ。同月一七日、五八万円余を支払ったが、入居できない事情ができたので取り止めると、業者から部屋を押さえていたので一ヵ月分の家賃は返せないと言われた。契約書も交付されていないので、お金を全額返して欲しい。

♣事情聴取してみると、当該申込みを受け募集を止めており、その後の募集では入居が一ヵ月以上遅れるので、貸主が損害賠償を求めるのはやむを得ないとの言い分であったが、同月末日に全額返金された。口頭勧告とした。

36

業者媒介

⊕平成一三年一月末日、業者の媒介で、四月入居予定の賃貸マンションの入居申込書をファックスで送付し、二月六日六万円余を振り込んだ。二月二〇日に契約をやめたいと言うと、金銭は返せないと言われた。契約書ももらっていないのに納得できない。

♣事情聴取してみると、預り金は貸主に渡っていたが、貸主から返金があったので、二月末日に全額返金された。口頭勧告とした。

2 超過報酬請求等

37

媒介業者

⊕平成一二年五月、業者の媒介で、事業用の土地を借り受けた。土地の賃料の一ヵ月分の媒介報酬のほかに、紹介料として、建物工事費の3%を要求された。

♣事情聴取してみると、業者は、借主とは支払約定書を交わしており、民事的には有効だと主張していたが、媒介報酬のみを受領し、紹介料の請求を取り下げた。口頭勧告とした。

38

業者媒介

平成一二年五月、業者の媒介で、中古の倉庫を貸した。倉庫として貸したのに、工場として使用され、いろんな造作物が作られている。借主は業者に報告したというが、業者から全く報告がなく、造作取り付け後の図面を催促しても借主から徴収しない。また、広告料を支払ったが、広告が掲載されたか確認できない。

◆事情聴取してみると、ポスター、看板、情報誌の掲載等で、広告料として賃貸料の〇・五ヵ月分をもらっているとのことだが、八月に返還した。口頭勧告とした。

3 その他

39

業者媒介

平成一一年一月、媒介業者に、夫の所有するマンションの賃貸の媒介を依頼したが、賃貸借契約書の交付や賃料、保証金等の金銭の支払もないまま、無断で入居させてしまった。

◆事情聴取してみると、相談者の夫から電話

で入居承諾をもらっているとのことだった。相談者は弁護士を通して業者と交渉し、弁護士から解決した旨の連絡があった。指示処分とした。

兵庫県

一 売買に関するもの

1 重要事項説明の誤り

(1) 道路等

1

業者売主

平成七年二月、売主業者から、建売住宅を四、九六四万円で買い受けたが、今般買換えを検討し、金融機関に融資の相談にいったところ、敷地が建築基準法上の道路に接してお

らず、通路を確保するため、通行地役権の設定又は通路部分の延長がなければ、本物件の購入者への融資はできないと言われた。売主に対応を依頼しているが進展がない。

◆業者に事情を聞いたところ、「本物件の建築確認時及び販売時には、敷地は道路に接しており、検査済証の交付も受けている。本物件の購入者に対する金融機関の融資に関しては、『通行承諾書』を提出して、融資の内諾を得ている。」と述べた。業者を口頭勧告とした。

(2) 擁壁・地盤等

2

業者売主・媒介

平成一二年二月、業者の媒介で、売主業者から土地を購入した。県建築基準条例に基づき、がけ地の安全措置が必要であったが、重説の書面に記載がなく、その旨の説明もなかった。売買契約の直前には、土地建物合計で四、四〇〇万円程度で収まるということであったが、後日、防護壁設置費として一六二万円を別途請求され、不本意ながら他から借入れをして支払った。防護壁が必要なことは、初めから分かっていたはずである。設置費用の返還を望む。

♣本物件は、当初建売住宅として販売予定であったが、当初の建物の建築確認の内容について市役所に問い合わせたところ、その建築確認の時点で防護壁が必要であることは、売主業者、媒介業者とも認識していたことが分かった。双方の業者を文書勧告とした。

なお、買主は、売主業者及び媒介業者から和解金を得て、後日紛争は解決した模様である。

(3) 重要な事実の不告知

3

業者媒介

♣平成一二年四月、業者の媒介で、マンションを購入したが、当該物件で一年九月、首吊り自殺のあったことを付近の住民から教えられた。媒介業者からはその件については説明を受けていない。この物件には住みたくなかったので、業者に買取請求をしたところ拒否された。売買契約の白紙解約を望む。

♣業者は、「自殺については、買主に言われて初めて知った。当方で事後に調査をしたところ、自殺があったことは事実のようである。売主とも話し合い、一二年五月に合意解約に至った。」と述べた。業者には、今後同様の事案の生じることのないよう口頭で指導した。

4

業者媒介

♣平成一一年八月、業者の媒介で、四、〇〇〇万円で中古の戸建住宅を買収した。重説の書面では、外壁の後退距離一mの制限があったが、実際には、六〇cmしか後退していなかった。業者に確認したところ、法令違反はないとの説明だったので契約したのに、建築確認がとれておらず、違法建築物であることが後日判明した。業者と交渉中であるが、適切な対応をしないので指導してほしい。

♣業者に事情を聞いたところ、「買主には地積測量図を示して、外壁の後退距離は図面上六〇cm、現況九〇cmであり、法令上の制限を満たしていないため、再建築の際は、一〇〇cm後退させる必要がある旨口頭で説明した。建築確認をとっていないことは、明確には説明していないし、重説の書面にも記載していない。」と述べた。現在、買主・業者間で話し合いが行われているが、和解には至っていない。

5

業者売主・媒介

♣平成一二年一月頃、業者の媒介で売主業者から、土地を三、四八〇万円で買収し、手

付金一五〇万円を支払った。売買契約の前に

重説を受け、この際建物についても説明を受けた。翌月、契約は土地建物を目的とする売買契約に変更されたが、改めて重説は行われず、建物が連棟式の構造であることの説明は受けなかった。目的物の買取りと手付金、諸費用を含めた支払金全額の返還を請求する。

♣売主業者及び媒介業者は、「建築確認は、連棟式で受けていることを買主に説明し、理解してもらっているはずである。」と述べている。その後三者で交渉中であるが解決には至っていない模様である。

(4) その他

6

業者媒介

♣平成六年一月、業者の媒介で、建売住宅を三、五〇〇万円で買収し、売買契約を締結した。契約の前に、隣家とは壁で接していると説明を受けたので、「壁は取り外せるのか」と聞いたところ、「取れるでしょう」と言われ、壁を取り外せば一戸建になると思って契約を行った。入居後、売主及び媒介業者に「壁を取り外してほしい」と依頼したが、曖昧な回答しか得られなかった。平成一二年四月に転

居が決まり、自宅の売却を進めるに当たり、再度媒介業者と壁の撤去について話し合いを行ったが、不調に終わった。業者に対し損害賠償を求めるとともに、業法違反の取締りを望む。

♣業者は事情を聴いたところ、「重説及び売買契約の時点では、明確に長屋住宅である旨の説明を行っている。」と述べた。業者を文書勧告とした。

7

業者媒介

♣平成一二年五月、業者の媒介で、建築条件付の土地を一、三六〇万円で買い受け、売買契約を締結した。契約の前に、小学校の校区の指定と南向きで日当たりが良いことを物件購入の条件とし、業者に伝えていた。契約後、小学校区の説明が誤っていることが分かり、業者にその旨伝えたところ、謝罪に訪れ、後日改めて話をするということにしたが、結局建築した建物に入居後に話し合うこととなった。業者からは和解金として一〇万円の提示があったが納得できない。

♣業者は、「小学校区についての質問は受けておらず、その説明は行っていない。」と述べている。本件では、重説の前に手付金を受領していること、媒介契約書を交付していないこ

とが判明したこともあり、業者を文書勧告とした。

3 契約解除

(1) その他

8

業者媒介

♣平成一二年二月、業者の媒介で、中古の戸建建売住宅を三、〇〇〇万円で買い受けた。買主は売買契約の二日前に父親と一緒に、業者の事務所を訪れたが、業者の代表者は重要事項説明書を手渡しただけで何ら説明をしなかった。—買主と父親はベトナム人で、父親は日常会話程度しかできず、漢字は読めなかった。

契約日の翌日、実際に入居する買主の次男が、物件を見に行き、古くて住めないと判断したため、買主が契約の解除を申し入れたが、業者から支払い済みの手付金は戻らないと言われた。手付金の返還と業者の取締りを望む。

♣業者は、「手付金は返却する予定である。根抵当権の設定及び差押えの登記がなされていることを説明したが、買主の父親には理解されなかった。」と述べた。その後、手付金一〇

〇万円のうち八〇万円を返金してもらうことと売主と和解した旨、買主から連絡があった。

4 瑕疵修補等

(1) 建物・設備等

9

業者売主

♣平成一〇年一月、売主業者から、二、八六七万円で中古マンションを買い受けた。入居後、水漏れ、断水等の不具合があったが、業者が適切な対応をしない。また、広告に記載され、購入のきっかけとなった「駅徒歩六分の好立地」は、実際には一〇分程度かかり、「全室テレビ端子付」も、一室ない部屋がある。さらに、重説の書面に記載された、「ルーフバルコニー、オートロック設備」もない。契約の白紙解約を望む。

●業者は、「広告が、合同広告であったので、説明が不足していた点があり反省しているが、物件を実際に見てもらっているのだから、それほど損害はないのではないか。」と述べている。業者を文書勧告とした。

10

業者売主・媒介

⊙平成一〇年一月、業者の媒介で、売主業者から建売住宅を三、九八〇万円で買い受けた。入居当初から、住宅に不具合があり、その都度業者に対応してもらっていたが、最近修理を中断してしまったため、使用できない部屋がある。業者に對して損害賠償請求したい。

♣買主は、弁護士を介して、売主業者及び媒介業者と折衝したようであるが、後日、買主から、本件紛争相談を取り下げる旨の申し出があった。

5 その他

11

業者買主

⊙平成六年七月、業者に對して八、六五四万円で土地を売却した。この買主業者は、一、五四九万円は支払ったが、残金を入金しない。本件土地には住宅が建てられ、既に第三者が当該土地建物を購入して居住している。民事訴訟で最高裁まで争い、勝訴したにもかかわらず、依然入金が実行されない。保証協会に對しても認証手続を執っているが、業者の取締りを望む（売主側弁護士からは「免許取消又

は業務停止の申立書」が提出されている。）。

♣業者は、「支払う意思はあり、一か月以内にはつきり返事をする。」等と述べ、その後、和解案を示したが売主側弁護士に拒否されている。平成一二年九月、業者を三か月の業務停止処分とした。十一月、業者からは廃業の届出があった。

12

業者媒介

⊙平成七年九月、業者の媒介で、中古の戸建住宅を一、〇〇〇万円で買い受けた。売買契約書には、「売主は、引渡しまでに現地において隣地との境界を明示する。」と規定されていたが、媒介業者がこれを怠ったため、隣地の所有者と境界紛争が生じ、裁判（大阪高判）により、売主が増築していた浴室部分が隣地内に存在することが確定した。判決に従い、浴室部分は撤去するが、業者に對する指導を望む。

♣業者に事情を聞いたところ、「本件は公簿取引であり、売買契約書で定めている境界明示義務は売主が履行しており、買主側の媒介業者である当方には履行義務はない。また、浴室部分については取引の対象となっておらず、業法違反はないと考えている。」と述べた。業者を口頭で指導した。

二 媒介契約に関するもの

1 その他

13

業者媒介

⊙平成一一年五月、中古マンションの売却に当たり、業者と専属専任媒介契約を締結した。契約有効期間は、一二年八月までであったが、その期間内に売却ができなかったため、他の業者に売却を依頼しようとしたところ、本物件がレインズに登録されたままであることが判明した。業者にこの旨伝えたと「すぐに登録を抹消します。」との回答を得、実行されたが、別の情報誌にも掲載されていることが分かった。業者に苦情を申し出ても対処しようとしないので指導を望む。

♣業者は、レインズへの登録及び情報誌への掲載の継続を、自社のミスと認めている。なお、売主は別の業者の媒介で本物件を、当初の予定よりも一〇〇万円値下げして売却し、値下げの要因は、本件業者が広告の掲載価額を引き下げたことにあるとして、口頭で、五

○万円の損害賠償を請求している。本件業者はこれに対しても誠意をもって対応するとしている。

14

業者媒介

○平成一〇年五月、中古マンションの売却に当たり、業者と専任媒介契約を締結した。契約有効期間は、一〇年八月までであったが、その期間内に売却ができず、その後、更新手続のないまま媒介行為は継続されていた。業者の売却価額の設定に納得がいかなかったため対応を求めたが、適切な処置をしない。業者の業務内容が信頼できない。

♣業者は、「物件の売却価額については明確な根拠を示しており、ミスはない。媒介契約については、更新手続を売主に促していたが、書類を返送してもらえなかった。レインズに登録しているだけの状況が生じたのは当社のミスであり申し訳けない。」と述べた。売主は、当初の売価額（一、二〇〇万円）での買取を業者に要求しており、業者は弁護士を介して交渉は継続している。なお、本件の業者は前記13の業者と同一である。

15

業者媒介

○自宅マンションを売却するため、業者と専任媒介契約を締結したが、契約締結後五日以内に指定流通機構に登録されず、登録済証の交付もない。また、三か月以内に成約に至らなかったため、当該媒介契約を更新したが更新後の契約書の交付がない。業者の取締りを望む。（相談日は平成一二年八月中旬）

♣業者は、「指定流通機構への登録は、コンピュータの操作ミスで出来ていなかった。今後は、操作後の確認を徹底する等注意していく。更新後の書面交付については、内容に特段の変更がなかったので省略してしまった。業法違反の点に関しては、十分に反省し、今後は社員教育を徹底させていく。」と述べた。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

16

業者媒介

○平成一二年五月、媒介業者から物件の案内

及び重説を受け、申込証拠金四万円を支払った。その二日後自己都合で入居できなくなったと申し出たところ、申込証拠金は返金できないと言われた。また、重説は、取引主任者ではない者が行い、重説の書面にも一部不備がある。

♣業者に事情を聞いたところ、「申込証拠金は返金する予定である。重説に関しては当社のミスである。」と述べ、事情聴取の翌日四万円は返却された。業者を文書勧告とした。

17

業者媒介

○平成一二年三月末、媒介業者から重説を受けたが、その際、「手持ちの現金がない」と言う。銀行の「カードコーナーまで付いていくから」と現金引出機のところまで担当者がついてきた。翌四月初め、キャンセルを申し出たところ、納付していた預り金五万円は返金できないとし、そのほかに、媒介手数料、部屋消毒代、鍵交換代の合計九万七千円を請求された。

♣業者は、預り金の返還拒否及び媒介手数料等の請求について誤りを認めた。

金融機関まで担当者が同行したことについては、借主の申出によるものであるとしている。

18

業者媒介

○平成一二年二月、業者から物件の概要説明を受け、申込金四万円を支払った。その一週間後、重説を受け、敷金及び媒介手数料を支払ったが、三月中旬に自己都合で入居できなくなったと申し出たところ、「通常解約になる」と言われた。

♣業者は事情を聞いたところ、「重説の前に、金銭を受け取ったのは当社のミスであるが、申込金は既に、賃貸人に渡してあり、返金することはできない。」としている。

19

業者媒介

○平成一二年六月、媒介業者の事務所、物件案内を受け、預り金として三〇万円を担当者に渡した。二日後、「資金繰り等の都合でキャンセルしたい。」と言うと、「預り金は、賃貸人に振り込んでしまったので、賃貸人と交渉してみないといくら返金になるかわからない。」と言われた。

♣業者は、重説の前の金銭の受取りについては誤りを認めているが、預り金の返金については、借主に対するのと同様の答弁を行っている。

20

業者媒介

○平成一二年三月、業者から戸建の賃貸住宅の案内を受け、当日申込金四万円を支払い、後日賃貸借契約を締結して、保証金等決済金三万円を支払った。しかし、物件の老朽化が、思ったよりひどかったため、解約することとし、業者にその旨申し出た。業者の担当は、支払金の全額を返金すると言ったが、二八万円の返金があった以降、何の連絡もない。なお、重説は、賃貸借契約の後に受けている。

♣業者は、重説は、借主の都合で契約後でなければできなかった。受取済みの金銭は、手付金四万円、媒介手数料四万円余を除いて返金予定であるとしている。本件業者には他にも苦情が相次いでおり、業務停止等の処分を検討中である。

21

業者媒介

○平成一二年二月、業者の事務所、物件紹介を受け、申込金として六万円を支払った。その後も三回に分けて別途三〇万円を支払い、その預り書も存在する。二月中旬に入院したこともあって、経済的な事情から、解約を申し入れたところ、預り金の全額を返還できないと言われた。重説も受けておらず、業者の指導を望む。

♣業者は、「重説を行わなかったことについては指摘のとおりで、今後注意する。受領した金銭については、賃貸人から礼金であるので返金できない、と言われている。」と述べている。本件の業者は、前記20の業者と同一である。

22

業者媒介

○平成一三年二月、業者から重説を受け、「保証金四〇万円、解約引三五万円と記載された書面の交付を受けた。その上で、預り金五万円を担当者に支払った。ところが、翌日、別の業者から同物件の「解約引」は二五万円との説明を受けたので、母親が同日、申込みの撤回をしたところ、五万円は返金できないと言われた。

♣業者は、「保証金、解約引については、質主の代理人である管理会社に確認している。預り金は、入金日に質主に振り込み、同日、質主は借主の入居を承諾している。」と述べている。その後借主からの連絡はなくなり、紛争は解決した模様である。

23

業者媒介

⊙業者を通じて、賃借人から、貸家の入居申込みを受けた。入居を承諾する条件として、手付金の受領を業者に依頼し、業者は一〇万円を手付金として受領した。その翌日、当該賃借人からキャンセルがあったので、手付金の没収を業者に通告したが、預り金であるとして引渡しを拒否された。(相談日は平成一二年一月中旬)

♣業者は、「業界団体の研修や、配布されている資料に従って業務を行っており、受領した金銭は、預り金であると考え、賃借人に返還した。本来速やかに返還すべきところ、各機関に相談したこともあり、返還するまでに三週間かかってしまったことは反省している。今後、重説の表現について誤解を受けないよう、業界団体や県庁の指導を得て改善していきたい。」と述べている。業者を口頭勧告とした。

24

業者媒介

⊙平成一二年七月頃、業者が手付金と称する金銭四万五千円を二回に分けて支払った。

その後、申込みの撤回を申し出たところ、業

者は「受領した金銭は手付金として処理しており返金できない。どこの業者も同じ扱いをしている。」として返金しない。領収書は預り金になっており、貸主の印もない。支払済金銭の返還と業者の取締りを望む。

♣本件の業者は、事情聴取、聴聞とも満足な回答のできない者を代理人として来庁させ、その場で明確な回答をせず、持ち帰って後日回答するとした事項にも返答がない。本件業者は過去一年以内にも同様の行為で、文書勧告を受けており、今回は、三か月間の業務停止処分とした。

2 重要事項説明の誤り

25

業者媒介

⊙平成一一年八月、業者から重説を受け、九月にマンション四階部分の賃貸借契約を結んだ。入居後、一三年前に同物件の二階部分で殺人事件があったことが判明した。管理会社は「媒介業者にも何も聴かれなかったもので、何も言わなかった。」と話している。契約の前に、業者には「問題のある物件は避けたい。」と相談しており、納得ができない。業者の取締り

を望む。

♣業者は「殺人事件については、本件賃貸借契約締結後に初めて分かったことで、それまでは知らなかった。管理会社とは前々から付き合いがあり、特別な調査は行う必要はないと考えていた。また、重説については、取引主任者の帰社後に、賃借人が来店し、どうしても重説を受けたいと言われて、仕方なく無資格の者が説明してしまった。」と述べた。業者を文書勧告とした。

26

業者媒介

⊙平成九年三月、業者の媒介で店舗を賃借し、設備投資をして営業(スナック)を開始した。その後、一二年六月頃、貸主が行方不明となり、賃料の支払の問題があり、また同じ建物に暴力団風の男性の出入り等もあったので、建物の登記簿を閲覧したところ、賃貸借契約以前に根抵当権が設定されていることが判明した。業者からの重説では、その旨の説明も記載もなく、他にも電気・ガス・水道に専用メーターがあるとの説明があったが、実際には共同メーターである等の誤りがある。業者を指導してほしい。

♣業者は、重説の不備を認めている。業者を

文書勧告とした。なお、借主は、業者に対して損害賠償を求め、民事調停を申し立てている。

3 契約解除

27

業者媒介

平成一二年一〇月、業者から重説を受け、手付金等として六万円余を支払ったが、保証金五〇万円の支払も要求された。一月にならなと払えないと答えると、業務提携している消費者金融による分割払いを勧められ、保証金を支払った。決済後、解約を申し入れたが、支払済みの金銭は返金できないと言われた。手付放棄による契約解除を望む。

業者は、「受領した金銭は全て賃貸人に振り込んでおり、賃貸人が返還を拒んでいる。媒介業者として、保証金等の返還がなされるようできるだけの努力をする。」と述べている。今後、民事紛争の解決の状況を見ながら、業者への指導を検討していく。

28

業者媒介

平成一二年一二月、未成年の息子が業者か

ら重説を受けた。入居者は息子であるが、契約者は父親であるため、賃貸借契約後に重説の書面等を見たところ、入居申込書の契約者の勤務先の欄に自分の勤め先でない会社名が記入されていた。息子は、業者に言われて記入したと言っており、納得できないので契約を白紙解約したい。

業者は、重説の不備は認めたが、契約解除・預り金の返還は拒否している。

29

業者媒介

平成一二年一二月、預り金として二五万円を業者に渡し、その三日後に、保証金、媒介手数料等の残金として二四三万円余を支払った。その後、業者が一方的に、「本契約はできなくなった。」として、支払済みの金銭全額を返金した。業者の取扱に納得ができない。

業者は、「重説の前に金銭を受領したのは、当社のミスである。契約ができなくなったのは、あくまでも貸主の都合である。また、本件は、民事調停を受けて既に紛争は解決している。」としている。業者を文書勧告とした。

30

業者媒介

平成一二年二月、「家賃を減額するよう交渉する」という条件で、業者から重説を受けたが、賃貸借契約締結の前に、「五年以上入居すれば家賃を二千元減額した四万八千円とするが、五年以内で解約した場合は、二千元に入居月数を掛けた額を追徴する」旨の特約があるとの説明を受けた。重説時との約束が違うので解約を申し出たところ、入金済みの金銭一八万円余は全額返金しないと言われた。業者の対応が納得できない。

業者は、「受領した金銭は、貸主に振込済みであり、返金できない。また、重説の書面は、例示として渡しただけで、実際には交付していない。」と述べている。業者を指示処分とした。

2 その他

31

業者媒介

平成一二年二月、業者の媒介で、賃貸マンションの入居申込みを行った。法人契約をするという前提であったが、印鑑証明書と会社の登記簿謄本の提出は後日でもよいと了解を取り、保証金九五万円を振り込んだ。引越しの当日、重説を受け、荷物を搬入しようと

した際、業者から会社の登記簿謄本の提出を求められ、平成八年九月時点の謄本を提出したところ、入居を拒否された。翌日、苦情を述べたうえ、一年八月の謄本を提出したが、今度は、入居可と言われた。業者の対応に納得がいかない。

●業者は、「重説前に金銭を受領したのは、当社のミスである。謄本の扱いについては、借主と当社の担当者の連絡がうまくいかず、このような紛争になってしまった。」と述べ、その後、借主からは、業者とは和解した旨連絡があった。業者を口頭勧告とした。

32

業者媒介

○平成一二年四月、業者Aの媒介で、マンションを賃借し、入居した。五月分の家賃を、貸主側の業者Bに振り込んだところ、Bから「敷金が振り込まれていない。」と言われた。Aに事情を聴くと、Aが預かったままになっていることが分かり、いつBに納付するのかを確認すると、Aは「分からない。」と答えた。業者Aの取締りを望む。

●業者Aは、「当社の担当者が、体調を崩していたためB社への回金がうまくできなかった。故意によるものではない。現在はB社が敷金

を貸主に立替払をしており、当社はB社から金銭を借り入れている状態である。」と述べた。紛争は解決した模様であり、業者を口頭勧告とした。

33

業者代理

○平成一二年一〇月、「家主代行委託契約」を締結していた業者Aが自己破産し廃業した。業者Aの契約内容を書類で確認したところ、業者BがAを代理し、さらに業者Cが媒介した契約で、賃借人に対して額面六五万円の預り証を交付していることが判明した。

貸主としては、業者Aが廃業した現在、保証金は貸主が保持しておくべきと考え、業者Bに所在を確認したが、回答が不明瞭なので調査してほしい。

●業者Cは、賃借人から預かった金銭は、速やかに業者Bへ引き渡し、業者Bは業者Aに引き渡したと述べている。業者Aが廃業し行方不明のため、それ以上の事実確認は不可能である。貸主は、業界団体とも相談した結果、業者Aに対して民事上の法的措置をとることとしている。

福岡県

一 売買に関するもの

1 重要事項説明の誤り

(1) 建築（再建築）不可物件

1

業者媒介

○平成一二年一〇月、業者の媒介で、土地を買い受ける売買契約を締結したが、土地の一部が市街化調整区域に指定されていること及び接道義務を満たしていないことから建物が建てられないことが判明した。これらについて重説では何ら説明がなかった。瑕疵担保責任に基づき契約解除できないか。

●業者を呼び出し、事情聴取したところ、「売買対象物件の一部について、法令上の制限が異なっていた。また接道していないため建物

が建築できないとの説明はしなかった」と述べた。県では、平成一二年三月二十九日、業者を指示処分とした。契約解除については、現在係争中である。

(2) 上下水道・電気・ガス等

2

業者媒介

⊙平成一二年六月、業者の媒介で、中古戸建住宅を買い受ける売買契約を締結したが、重説では排水施設の整備予定及び特別な負担について、いずれも「無し」となっていたので、役場に確認したところ、「居住するためには、現在の雑排水を側溝に流すことはできない。町では公共下水道を設けており、公道から私道を通り本件物件まで下水道を自費で埋設しなければならぬ」と言われた。業者を問い質すが、十分な説明も得られず、不信感が募り、契約を白紙解除したい。

♣業者に確認したところ、「口頭で説明した」と繰り返し、書面交付が義務付けられていたとの認識がなかったと述べた。県では、①下水道法一一条の三第一項に基づき、便所を水洗便所に改造しなければならないこと、②下水道法一〇条一項に基づき私道部分（他者と

の共有地）に自らの負担で排水施設を設置しなければならないことにつき重説を怠ったとし、平成一二年一二月一三日付で業者を指示処分とした。

(3) 擁壁・地盤等

3

業者媒介

⊙平成一二年三月、業者の媒介で、戸建住宅を代金三、一四〇万円で買い受ける売買契約を締結し、手付金三〇〇万円を支払った。しかし、契約締結後に本件物件が「がけ条例」の適用を受けることが判明したので、契約解除を求めたが、業者が応じない。その後、擁壁工事費を三者（売主、買主、媒介業者）で分担することと合意したが、近隣の同意を得られず、着工できない。

♣業者を呼び出し、事情聴取したところ、「物件に関しては、一〇四坪の内、八〇坪が平地で二四坪が法地である旨口頭で説明した。がけ条例や建築可能面積については言及していない。近隣の同意を得ることについては協力したい」と述べた。業者に対しては、口頭指導とした。結果は不明。

(4) 重要な事実の不告知

4

業者媒介

⊙平成七年一月、業者の媒介で、子供がぜんそくを患っていたことなどもあり、「環境の良いところ」という条件で戸建住宅を購入したが、後になって周辺に都市計画道路（高速道路）が出来ることが判明した。この事実に関し、業者からは一切説明はなかった。

♣本件物件から高速道路までは直線距離で二二〇m離れていること、また既存の道路についても当初から交通量が多いことから、高速道路が完成して環境が悪化するとも言い難く、業法上の問題はないと判断し、法律相談へ取り次いだ。結果は不明。

5

業者代理

⊙平成一〇年一月、業者の代理により、築二〇年の中古マンションを、一、〇五〇万円で買い受ける売買契約を締結し、手付金八〇万円を支払い、同年二月引渡しを受けた。しかし、同年六月以降、トイレ・台所等水周りで老朽化による水漏れが相次ぎ、売主に修補請求を行ったが、一部しか負担してくれない。ま

た、本件マンションでは、何年も前から、至るところで水漏れが発生していたため、管理組合では、今年中に外壁の塗替えと併せて、修繕工事を行うことが決定していた。業者はこの事実を隠して販売したとは思えない。

♣事情聴取したところ、業者は「重説については、管理会社、管理人に問合せ、特に説明すべきことはない旨確認している。また、瑕疵担保責任については、二ヵ月と定めており本来負う義務はない。」と述べた。県では、業法上の違反は問えない旨買主に連絡した。なお、民事においても、買主は、売主、媒介業者等を相手取り、給排水管修理工事代金等三三万円余を請求する訴えを起こしたが、棄却されている。

2 契約解除

(1) ローン条項

6

業者売主

○平成一二年六月、売主業者から建築条件付土地を一、三三〇万円で買い受ける売買契約を締結し、手付金六〇万円を支払った。しかし、ローンが成立しなかったため、「ローンが

許可されることが契約の条件であり、許可されなければ購入しなかった」と述べ、白紙解約を申し入れたが、手付金を返還してくれない。♣業者を呼び出し、事情聴取したところ、「契約書にローン特約は記載しなかった。買主が仕事を辞めなければローンは成立しており、転職したらローンは困難であることは告げていた。」と述べたが、後日手付金は返還された。業者は重説書を交付していなかったため、口頭勧告とした。

(2) その他

7

業者売主

○平成一二年十一月、売主業者より、居住用マンションを六七〇万円で買い受ける売買契約を締結し、手付金四〇〇万円を支払った。しかし、業者は、契約前に重説を行っていないこと等から、買主は、契約解除を申し入れ、手付金の返還を求めたが、業者は三三三万円を返還しただけで、残額六七万円は損害賠償だと主張し、返還してくれない。

♣業者に対し、業法違反がある旨指摘したところ、落ち度を認め、白紙解除に応じたいと述べた。業者に対しては、取引態様の不明示、

三七条書面の不備に関して、口頭勧告とした。

8

業者売主

○平成一二年五月、売主業者より、土地を代金一、三二五万円で買い受ける売買契約を締結（契約書は未交付）し、手付金一〇〇万円、内金二二五万円を支払った。しかし、購入物件の一部（農地）について、売主業者が登記簿上の所有者より取得することができなくなり、契約を解除することとなったが、支払済代金三一五万円のうち二〇〇万円しか返金してくれない。

♣事情聴取したところ、業者は、他人物売買であったこと、金銭の返還を怠ったこと等を認め、未払いだった金銭を返還した。業者を文書勧告とした。

二 媒介契約に関するもの

3 その他

9

業者媒介

○平成九年四月、業者に、不動産の競落代行及び転売の依頼を行ったが、媒介契約書の交付を受けなかった。更に、業者の勧めにより、競落人を第三者の名義にしたところ、これを奇貨として、競落した不動産に無断で根抵当権が設定された。

♣業者の代表取締役は、「本件取引は、業者として媒介したものではなく、自分が個人で依頼者からお金を借りて行ったものであり、業法の適用は受けない。」などと主張した。県では、平成一二年四月一二日付で、本件業者を業法六五条二項二号及び五号に基づき、一二一日間の業務停止処分とした。

三 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

10

業者媒介

○平成一二年一月、業者の媒介で、賃貸マンションを借り受けることとし、申込金として六万円を支払った。契約に際しては、借主からは駐車場の確保を、貸主からは県内在住の

保証人を立てることを条件としていたが、いずれも不成就となり、契約は成立しなかった。ので、申込金の返還を求めたが、応じてくれない。

♣業者は当初、業法違反はしていない旨主張していたが、預り金を返還した。業者を口頭勧告とした。

11

業者媒介

○平成一二年六月、業者の媒介で、賃貸マンションを借り受けることとし、重説を受けた後、申込金として二万円を支払った。しかし、都合により契約しないこととなり、預り金の返還を求めたが、応じてくれない。

♣業者を呼び出し、指導したところ、預り金は返還された。県では、業法四七条の二第三項違反（預り金返還の拒否）及び三五条一項違反（登記簿に記載された事項の調査・説明不備）に関して、業者を文書勧告とした。

12

業者媒介

○平成一二年一〇月、業者の媒介で、賃貸マンションを借り受けることとし、申込金として二万円を支払った。しかし、当該マンションが以前殺人事件のあった物件であることを知り、契約しない旨業者に伝えたが、申込金は返還しないと言われた。

♣業者に電話して解決を促したところ、預り金は返還した旨連絡があったので、口頭勧告に留めた。

13

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ることとし、申込金として三万円を支払った。しかし、都合により契約しないこととなり、申込金の返還を求めたが、業者が応じてくれない。

♣業者を呼び出し、事情聴取したところ、預り金である旨認め、返還した。業者を口頭勧告とした。

14

業者媒介

○平成一三年二月、業者の媒介で、賃貸マンションを借り受けることとし、申込金として四万円余を支払った。しかし、都合により契約しないこととなり、二度にわたり申込の撤

回を申入れ、申込金の返還を求めたが、預った金銭は管理会社に渡したので返還できないと言われた。

♣業者を呼び出し、事情聴取したところ、「預り金なので返還したい」と述べた。業者を文書勧告とした。

2 重要事項説明の誤り

15

業者媒介

⊙平成一二年四月、業者の媒介で、賃貸マンションを賃借し入居したが、七月になって給湯器から赤水が出るようになり、臭くて使用できなくなった。なお、本件物件は平成四年新築と説明を受けていたが、給湯器には「八五年製造」と記されており、調べて見ると本件物件も昭和六〇年新築であることが判明した。とりあえず至急給湯器を交換してほしい。

♣業者に連絡し、事情を聴取したところ、「新築時期については、貸主が言ったことをそのまま信じてしまった。貸主と交渉して責任を持って給湯器を交換させたい」と述べた。業者を口頭勧告とした。

3 退去時の精算

16

業者貸主

⊙平成九年七月、業者が所有する建物を倉庫として賃借する賃貸借契約を締結し、敷金二四〇万円を支払った。平成一二年三月退去に当たり、貸主より原状回復に伴う費用として九三万円余を請求されたが、納得できない。

♣業者に確認したところ、「既に係争中である」とのことであった。結果は不明。

17

業者媒介

⊙平成六年五月、業者の媒介で、マンションの一室を賃借りする賃貸借契約を締結し、敷金四〇万円余を支払い入居した。平成一一年一月、退去に際し、管理会社から、敷引二七万円余に加え、原状回復費用として合計四七万円余を請求された。なお、特約では「解約時に賃借人は、解約引として金二七万円余を賃貸人に支払うものとする。但し補修費は実費を申し受けます。」と規定している。

♣法律相談へ行くよう助言した。

4 その他

18

業者媒介

⊙昭和五八年より賃借している賃貸アパートについて、平成九年三月に貸主が破産し、競売に付された。平成一二年五月、宅建業者が関連会社を通じ競落したが、その後業者の社員が、旧貸主に支払った敷金を承継しない趣旨で、敷金の金額が記載されていない契約書を持参し、契約の再締結を求めてきた。これを拒否すると、業者は「契約を締結しなければ退去してもらう」と言って、威迫的な行為や嫌がらせの電話を繰り返す。何とかして欲しい。

♣業者を呼び出し、事情聴取したところ、「担当者が辞めてしまったため、詳細は分からない。また、他の賃借人は何も不満を言っていない」と等と述べた。平成一二年二月一九日、業者を業法四七条の二第三項（施行規則一六条の一二第一号ハ（契約締結の勧誘に際し禁止された行為）等違反に該当するとして、指示処分とした。

業者代理

⊕平成一一年九月、代理業者を通じ、マンションの一室を賃借りし入居したが、平成一二年三月、競売開始決定がなされ、同年一二月、第三者に競落された後、裁判所による引渡命令を受けた。このようなことになったのは、家主の代理人である業者の責任であり、転居先の敷金の立替えを求める。

♣業者は、「転居先として、自社物件を敷金免除で紹介したが、断られた。敷金については、前貸主に返却の意思がないので、文書で返還請求するよう勧めた。」と述べた。結果は不明。

