

平成15年度の紛争事例から



◇ 相談内容 ◆ 処理内容、解決結果等

(平成15年度分)

平成15年度に、国土交通省及び都道府県の宅地建物取引業主管部局に寄せられた、宅建業者の関与した宅地建物の取引に関する苦情紛争相談件数については、本号8頁以降に掲載していますが、ここでは、その苦情紛争相談のうちの主なものとして、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、兵庫県、福岡県、熊本県、大分県及び沖縄県の各都府県からお送りいただいた関係資料に基づき、内容を要約して、掲載しました。

項目としては、重要事項の調査・説明の不備（敷地の接道状況、給・排水管の状況等）、契約解除をめぐる紛争（預り金、手付金等の未返還）、所有権移転登記等の遅延・不能などが目立ちます。

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くとともに、実務に従事する方々に留意していただければ幸いです。

I 売買に関するもの

1 不当な契約勧誘

1

業者売主

◇ 平成16年2月頃、売主業者から、2度、投資用マンションの購入について、執拗な電話勧誘があった。はっきり断るため、業

者と会ったが、購入を断っているにもかかわらず、マンション経営に当たっての資金計画や収支予定を見せられるなどして、午後6時から午後11時まで、長時間執拗に拘束された。（東京都）

◆ 業者に事情を聞いたところ、「担当者が、つい、熱心にやってしまった。監督体制が不十分だったので、今後再発防止に努める。」と述べた。

なお、この業者から執拗な勧誘にあったという苦情相談は、他にも数件寄せられた。業者を文書勧告とした。

2 重要事項の調査・説明の不備

2

業者売主

◇ 平成14年12月、売主業者から中古マンションを購入したが、重要事項の説明において、修繕積立金の値上げが理事会で決定されたこと及び各区分所有者の議決権の割合を変更する旨の管理規約についての説明がなかった。

業者を指導して欲しい。（東京都）

◆ 業者に事情を聞いたところ、「重説前に、管理組合の理事会で決定されたのは、修繕積立金の値上げについてのアンケート調査の実施についてとの認識だった。議事録の入手はしていなかった。また、重説前に、

当該マンションの管理会社の担当から調査報告を受領したが、管理規約変更の有無は確認しなかった。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

3

業者媒介

- ◇ 平成14年9月、業者の媒介で、中古の土地付建物を購入した。しかし、家が傾いているなど物件には欠陥が多く、媒介業者が十分な調査を行えば、不具合を発見できたものである。業者の処分を求める。

(東京都)

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「買主から、売主は近所に住んでいる人なので顔見知りであり、物件についての詳しい説明はいらないと言われ、調査説明を徹底しなかった。今後、買主の信頼する設計士を中心に修復を行い、会社としても、できるだけの対応をしていきたい。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

4

業者売主、業者媒介

- ◇ 平成7年3月に、売主業者から建売住宅を買い受けたが、平成14年に当該物件の売却にあたり調査したところ、購入時の説明に反し、前面道路は建築基準法42条2項のみなし道路でないことが判明した。接道条件を欠いているので売却価格が安くなってしまう。売主業者に物件の買取りを求めた。また、重要事項説明書や媒介契約書の交付も受けていない。業者への厳しい処分を望む。

(埼玉県)

- ◆ 県で調査したところ、建築確認取得前に売買契約を締結したこと、売買契約書に取引主任者の記名押印がないことなどが判明したが、接道については、契約時の業者の

説明が不備とまでは言えないものであった(当時としては2項道路の扱いであったが、現在では、その扱いができず、別の扱いで接道義務を満たす形になっている。)

売主業者及び媒介業者に事情を聞いたところ、「売買契約書における取引主任者の押印もれ、契約締結時期の制限違反、媒介契約書の未交付等は認めるが、重要事項説明書は交付している。買取りには応じられない。」と述べた。

5

業者媒介

- ◇ 平成8年8月、業者の媒介で、中古の土地付建物を購入したが、建物に通じる水道管が他人の土地を通っていることや老朽化していること、また、建築確認通知書に記載された土地及び建物の形状と実際の形状が食い違っていることについて説明を受けていなかった。

このため、給水管を引き直したり、増築の際に、建築確認申請を全部やり直しする必要が生じた。これらに係る費用等を業者に求めたい。

(神奈川県)

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「本物件の売買契約に先立って、売主と共に現地を案内した際に、水道管が他人の土地を通っているうえ老朽化していることを説明した。また、本件建物の建築確認通知書に記載された形状と実際の形状とが食い違っていることも、現地案内の際や売買契約締結の時に十分に説明している。」と述べた。買主は提訴したが、裁判所は、業者の行為は調査説明義務違反に当たらないと認定した(一審、二審とも原告(相談者)敗訴。最高裁は上告棄却。)

業者を文書勧告とした。

6

業者媒介

◇ 平成15年10月、業者の媒介で、建築条件付土地売買契約（他人物売買）を締結したが、売主が第三者から土地を取得できず、本契約の特約に従い白紙解約となり、手付金は返還された。こうした事態に至った媒介業者の業法上の責任の有無を確認したい。（神奈川県）

◆ 県で調査したところ、重要事項説明書に契約の解除に関する事項が未記載であること、当該土地売買に関するチラシ広告に「取引態様」が未表示であること、媒介契約書を買主に交付していないことが判明した。

業者に事情を聞いたところ、「売買契約書に、売主が本物件を取得できない場合、本契約は白紙解約となる旨の特約を記載しているので、重要事項説明書への記載を失念してしまった。重説時、口頭では特約がある旨説明した。チラシ広告の取引態様の表示漏れは、記載ミスである。媒介契約書は、買主に署名押印してもらい作成しているが、買主へ交付していなかった。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

7

業者売主

◇ 平成14年5月、売主業者から、中古の土地付建物を購入し、引渡しを受けた後、隣家が家屋の建替えを計画し、物件の調査を行ったところ、排水管が隣家との共有であることが発覚した。隣家は排水管を移設することとなり、当方の排水管は分流し、新たに敷設しなければならず、多額の出費が生じることとなる。業者には説明不備の責

任があるのではないか。（愛知県）

◆ 業者に事情を聞いたところ、「排水管が隣地の敷地を通っていることは知っていたが、排水管が隣家との共有であるとまでは知らず、重要事項説明に不備があった。買主が費用を負担すべきであることが明確になれば、その費用は当社が負担する。」と述べた。その後、買主の排水管の敷設工事が完了し、費用の問題も解決したと連絡が入った。

業者を口頭注意した。

8

業者媒介

◇ 平成9年5月、業者の媒介で、中古の土地付建物を購入した。その後、隣地の土地の開発にあたり、当該物件の2階ベランダ、ガレージ部分の柵等が隣地私道へ越境していることがわかり、改修のための費用の支出が生じることとなった。

契約当時の業者からの重要事項説明では、「外壁の後退距離無」とだけの説明であった。業者に対して、費用支出の弁済を請求したい。（大阪府）

◆ 業者に事情を聞いたところ、「当該物件の売主が物件入居後、ガレージを設けるために塀を壊し、2階ベランダの形状を変更していたためであるが、調査が不十分で、重要事項説明書への記載も誤りだった。また、買主とは、和解金を支払うことでの協議を進めている。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

9

業者媒介

◇ 平成15年4月、業者の媒介により、市街化調整区域の土地を、当面は畑として、また、将来、市街化区域に編入されれば宅地

としての利用目的で買い受けた。しかし、区画割りの前に現地で購入予定地として説明を受けていた土地は、実際に区画割りされると、殆どが法面の土地であった。また、敷地は接道義務を満たしていないと思われる。

業者への処分を望む。 (大阪府)

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「法面が多いことは口頭で説明していたが、添付図面でも記載しておくべきだった。また、現在は家が建てられないが、将来、宅地化した場合に当該敷地は、接道義務を満たすこととなる。重要事項説明書において私道の持分の記載漏れがあったことは認める。」と述べた。

また、土地の売主業者は、宅建業の免許を有していないことが判明したが、媒介業者は、「このことを知らずに取引してしまった。今後、他の土地については、一括して買い取り、自らが売主となって販売する。」と述べた。

業者を10日間の業務停止処分とした。

10

業者売主

- ◇ 平成14年11月、知人に紹介された業者から土地を購入し、住宅を建築しようとしたところ、本件土地に接する位置指定道路について、所有者である開発業者が水道を通さないと主張したため、仕方なく他所から水道を引いた。売主業者からは、重要事項説明書に記載のない水道整備負担金30万円を請求され支払ったが、実際は、売主業者と開発業者間のトラブルによる損害金の穴埋めであったので、返金してほしい。また、業者には、専任の取引主任者が不在で、書面も偽造の疑いがあり、行政処分を希望する。 (兵庫県)

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「30万円の領収証の記載内容は誤りで、通行権等の円満解決金60万円の1/2であるが、重要事項説明書には記載していない。届出している専任の取引主任者は常勤ではなかった。専任の取引主任者は退職したが、現在、後任者は就任していない。本件売買契約締結の際、取引主任者による重要事項説明は行っていない。」と述べた。

業者を2月間の業務停止処分とした。

11

業者媒介(2社)

- ◇ 平成14年11月、業者の媒介で、地主から、土地を購入し、翌年になって住宅を建築しようとしたところ、当該土地の前面道路が接道義務を満たしておらず、住宅が建築できないことが判明した。また、重要事項説明書には記載漏れがあり、説明も不十分であった。仲介業者に責任があるのではないか。 (沖縄県)
- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「買主には、2項道路で接道義務は果たせると説明した。市役所からも特に指導がなかったので、要件を満たしていると思った。道路幅員を測量したり、建築基準法上の道路に該当するかどうかの十分な調査まではしなかった。売ってはならない土地を騙して売ったわけではなく、建物が建てられる土地であると認識して仲介した。引き続き、買主とは責任を持って対応していく。」と述べた。

その後、売主が土地を提供することにより、市道として認定されたため、接道義務を満たすこととなった。

業者を文書勧告とした。

3 契約解除

(1) ローン特約

12

業者売主

◇ 平成15年7月、売主業者から中古の土地付建物を買受ける売買契約を締結し、手付金50万円を支払った。しかし、金融機関からの融資が不成立となったので、ローン特約条項に基づき手付金の返還を求めたが、返還してもらえない。(東京都)

◆ 業者に事情を聞いたところ、「仲介業者から、ローンの内定がおりている買主であると聞いていた。実際には、同居予定者との共同名義でローンを申し込んだが、信用を得られず、融資不可となった。当初の金融機関のほか、数行に当たったが、同様の結果であった。融資が受けられないことについて、買主から話がなかったので、ローン特約の例外事項に当たると判断し、手付金を返還しなかった。ただし、手付金の返還をしない旨を明確に伝えたわけではなく、手付流しの方向で交渉したい旨を買主に申し入れたに過ぎなかったが、交渉に応じてもらえなかった。」と述べた。

また、売買契約書においては、売主の履行着手到来前を期限とする手付解除期限を設けていた。

なお、業者は、聴取の前に、買主に対して手付金を全額返還していた。

業者を口頭注意した。

13

業者売主

◇ 平成15年3月、売主業者から、1,690万円で宅地を買受ける売買契約書を締結した。その後、金融機関からのローンの借入れができなくなったため、ローン特約に基

づく契約解除を売主業者に申し入れたが、支払済みの手付金及び中間金の230万円についての返金がされなかった。そこで、返金についての話し合いをし、返金の期限等を定めた合意解約書も締結したが、返済期限を過ぎても、売主業者からの返金がない。

(東京都)

◆ 業者に事情を聞いたところ、「会社の資金繰りが悪いことから、返金できない。15年9月末日までには必ず全額を返金する。」と述べた。売主業者は、9月30日には150万円のための返金であったが、10月に入り、残金を全額返金した。

業者を口頭注意した。

14

業者媒介

◇ 平成15年5月、業者の媒介で、中古の住宅付店舗を買受ける売買契約（契約額1,780万円、手付金100万円）を締結した。しかし、ローン不成立となったため、ローン特約に基づき契約を解除したい旨を申し出たところ、媒介業者からローン特約は適用されないと言われた。(埼玉県)

◆ 業者に事情を聞いたところ、「当初の契約は、1,500万円（融資額1,200万円）であったが、金融機関提出用に、契約者を法人名にして、契約額を1,780万円（融資額1,500万円）の書類を作成した。また、契約者は、事業資金を上乗せして2,000万円の融資を金融機関に申し込んでいる。当該金融機関で融資が受けられないのであれば、他の金融機関を斡旋するつもりであった。」と述べた。

契約の解除に関して当事者間の話合いで白紙解約となったが、虚偽の契約書を作成したことに関し、媒介業者を文書勧告とした。

15

業者媒介

- ◇ 平成14年12月、業者の媒介で、新築建売住宅についてローン特約付売買契約を締結した。その後、融資不承認により契約を解除したが、業者は、手付金（売主ではなく業者が受領）及び媒介報酬を返還してくれない。（愛知県）

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「他物件の売買契約の目処がつき、その媒介報酬を返済に充てたいと考えていたが、その契約が延期になった。預かった金であるから、当然返却する。当初の期限から利息相当分を上乗せして返却する。」と述べた。

業者には、重要事項説明書において、代金に関する金銭の貸借のあっせん内容及び当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置の記載漏れがあったこと、契約書面において、宅地又は建物の引渡し の時期及び所有権移転登記の申請の時期の記載漏れがあったこと、ローン特約により売買契約が解除されたにもかかわらず、手付金及び媒介報酬を期日までに返還しなかったことの違反があった。

業者を指示処分とした。

16

業者売主

- ◇ 平成14年1月、売主業者と土地についてローン特約付売買契約を締結し、手付金として430万円を2回にわたり支払ったが、銀行からの借入れができないため、手付金を返還する旨の覚書を交わし契約を解除した。しかし、業者からは覚書の返還期日を過ぎても返金されないで、全国宅地建物取引業保証協会に対して弁済の申立てを行った。業者は、同保証協会の聴聞に一度も

出席していないので、行政指導をしてほしい。（兵庫県）

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「手付金は、相手からの申出があったので、2回に分割して受領した。契約金額の10分の1を超えているが保全措置はしていない。手付金については、今後できるだけ早期に返済していきたい。」と述べた。

業者を指示処分とした。

(2) 手付解除等

17

業者売主、業者媒介

- ◇ 平成15年2月、売主業者から建築条件付で土地を買い受けたが、5月になっても、着工に至らなかった。また、購入予定地に隣接して工場があり、契約時の担当者からは、臭気は気にならない程度だとの説明を受けたが、実際には悪臭がした。売買契約を解約して、支払済みの手付金50万円の返還を求めたが、半分しか返せないと言われた。（埼玉県）

- ◆ 県で調査したところ、売買契約書に、「建物の建築確認取得後速やかに土地付建物売買契約書と差し替えるものとする」との特約条項があり、建築確認前の建物売買予約に当たることが判明した。

売主業者及び媒介業者に事情を聞いたところ、特約に関し、「建築面積が契約段階で確定していなかったので、建築面積を確定してから差し替える意味合いで入れた。今後このようなことがないようにする。」と述べた。事情聴取の直前に、当事者間で話し合いがなされ、業者が受領済みの50万円のうち40万円を返金することで合意解約した。媒介手数料は取らないこととした。

両業者を文書勧告とした。

18

業者売主

- ◇ 平成15年2月、売主業者から建築条件付で土地を買い受けた。当該物件を押さえるために契約して欲しいと言われ、仮の契約と思い拇印で捺印したが、駅からの距離や準工業地域であること等懸念材料があるため解約をし、手付金を返金してもらいたい。

また、重要事項説明書や売買契約書等の説明もなく、書面は請負契約書しかない。

(埼玉県)

- ◆ 県で調査したところ、①取引できない物件の価格を最低価格として広告表示している、②建築確認取得前の物件を広告している、③取引態様が売主でないのに、売主と広告表示している、④建築確認取得前に売買契約を予約している、⑤新築分譲住宅と広告し、実質的に土地付建物の売買予約契約を行ったにもかかわらず、表面上、請負契約としていることなどが判明した。

業者に事情を聞いたところ、「あくまで請負契約であり売買契約ではなく、宅建業法は無関係である。解約するなら手付金を放棄してもらおう。契約時、印鑑の用意はなかったが契約を急がせたものではなく、本人の希望に沿って契約したものである。」と述べた。売主業者が受領済みの150万円のうち140万円を返金することで合意解約した。

業者を12日間の業務停止処分とした。

19

業者売主

- ◇ 平成14年4月、売主業者から宅地を購入した。都合により契約を解除し、同年6月に手付金を返還する旨を記載した和解契約書により合意解除となった。その後、一部

返金があったものの、最後に入金されてから1年以上残金が返金されていない。業者に対して、残金の支払いを請求したい。

(千葉県)

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「和解契約書に基づき分割返金を行っていたが、対象者が近隣で悪口を言い出し、返金の気持ちがなくなった。しかし、本来は返すものと考えているが、現在は資金繰りがうまくいかず返金ができない状況である。」と述べた。

業者を3月間の業務停止処分とした。

20

業者売主

- ◇ 平成14年9月、売主業者から、350万円で土地を買い受ける契約を締結し、手付金等として175万円を支払ったが、その後、売主業者から契約を解除したいとの話があったので、両者で協議した結果、手付金等を3回に分割して返金するという内容で合意した。しかし、期日どおりの返金がない。

(大阪府)

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「販売不振で資金繰りが悪く、返金するつもりはあったが、遅れ気味になった。これまで、60万円返金したが、残りも返金する。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

21

業者媒介

- ◇ 平成13年12月、業者の媒介で、中古の土地付建物を買受ける売買契約を締結した(この契約には、売主(個人)からの物件の明渡しは、売主が買換え物件を取得したときとする旨の特約がついていた)。契約と同時に手付金として100万円を媒介業者

に支払ったが、その後、契約の解除を申し出た。そこで、支払っていた手付金について、実際には媒介業者から売主に支払われず、媒介業者の預り金扱いとなっていたので、その返還を求めたが、返還されない。

(大阪府)

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「売主の買換え物件がなかなか決まらないため、売主が手付金を受け取れないとして買主の了解のもと、預かっていた。近いうちに、預り金を返還する。」と述べた。しかし、約定された日に40万円のみ返還されただけで、その後も10万円しか返還されていない。

業者を30日間の業務停止処分とした。

22

業者売主

- ◇ 平成14年10月、売主業者からマンションを買い受ける売買契約を締結し、手付金100万円を支払った。契約の手付解除に「本契約締結後10日間とする」との期限が設けてあり、この期限後に契約の解約を申し出た買主は違約金を支払ったが、後で、業法違反であることを知った。金員の返還を求める。(福岡県)

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「他社の契約書を真似て手付解約に期限を設けてしまった。契約の着手には至っていないので、返還の方向で検討する。」と述べた。

業者を文書警告とした。

23

業者売主

- ◇ 平成15年4月、土地付建物を取得することとし、売主業者に申込証拠金として、500万円を支払った。5月には、売主業者と売買代金5,000万円の売買契約を締結し、手付金として、1,000万円を支払った。こ

のときの重要事項の説明では、手付金の保全については、地方銀行との間で保証委託契約を締結することとしていると買主に対し説明があった(その後の調査では、保全されていなかった。)。また、当該物件の所有者は、現在は別の業者であるが、その所有者との間に当該物件の売買契約が成立しており、中間登記省略により、買主への所有権移転登記が売買契約書に定める期限までに可能である旨の説明を受けた。

その後、売主から、売買契約書に定める当該物件の引渡し及び所有権移転登記申請手続きの履行期限を約半月程延長したい旨の連絡があった。しかし、その期限も守られなかったため、買主は契約を解除することとし、申込証拠金、手付金等の返還を求めた。買主は、何度かこれらの支払を催告したが、全く支払われない。(大分県)

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「物件所有者と当社との売買契約は双方の役員同士の話で成立しており、所有権移転が可能であると考えた。買主との売買契約は、契約書に契約日の記入をしておらず、契約は成立していないと考える。したがって、買主から受領した金員は預り金であるので、保全措置は必要ないと考える。」などと述べていたが、県が行った事実関係の調査結果を伝え、事実を認め、今後、手付金等の返還をすると述べた。

業者を免許取消処分とした。

4 履行遅延

24

業者売主

- ◇ 平成15年6月、売主業者から競売物件を買い受ける契約をして、代金の全額を支払

った。しかし、引渡し・所有権移転登記が受けられず、契約の解除を申し出たが、代金の返金がなされない。契約の白紙解除並びに支払い金員の返還を求めたい。

(千葉県)

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、「競売物件(売買対象物件)につき、落札・売却許可決定後、物件内に債務者の占有物等があったことが判明し、裁判所への異議申立てをしたが、所有者がわからず、除去もできず売却が受けられない状況になってしまっている。」と述べた。

県で調査したところ、当該業者は、茨城県、栃木県、埼玉県、愛知県、和歌山県等において、同様の取引で、売主として締結した土地売買契約につき、保全措置を講ぜずに代金の全額を受領し、かつ、契約書上の所有権移転登記申請日を経過しながら、買主への所有権移転登記手続きを行っていない事例が多数あることが判明した。また、契約の解除に伴う受領済み代金の返還等を行っていない。

業者を免許取消処分とした。

25

業者媒介

- ◇ 2箇所の土地(A・B区画)について、業者に売却の仲介を依頼したが、買主が見つからないので、平成12年8月、同業者にA区画を800万円で売却した。書面は確認書を取り交わし、同業者からは600万円の支払を受けた。その後、A区画の売却を取りやめ、B区画を同業者に売却することとし、所有権移転に同意したが、差額200万円の精算をしてくれない。(愛知県)
- ◆ 業者に事情を聴いたところ、「当初、A区画の土地について、売買代金800万円の確認書を締結し、売主に600万円を支払っ

た。その後、売主と合意の上、B区画の土地の代金にA区画で支払った600万円を充てることにして、B区画の所有権移転登記を行った。合意の上で所有権移転登記をしたにもかかわらず、6か月も経過してから未払金がまだ200万円あると請求してくるのは、資金繰りに困っているからだと思う。」と述べた。裁判により、B区画の売買代金を620万円であることを確認し、業者が売主へ20万円を支払い和解した。

業者は、A・B区画についての媒介契約書を売主に交付しておらず、A区画については記載不備な書面を売主に交付し、B区画については、売主に書面を交付しなかった。

業者を文書勧告とした。

26

業者売主

- ◇ 平成13年9月、売主業者から別荘地を購入し、売買代金及び登記費用を支払ったが、残代金を支払った後1年以上経過しても、所有権移転登記がなされない。(愛知県)
- ◆ 業者に事情を聴いたところ、「現況と公図が異なっており、法務局や町と交渉を重ねてきたが、進展していない。このため、すでに倒産している隣地所有者の破産管財人と等価交換を進め、引渡しをしたい。買主からの白紙解除には、応じたくとも返す金がない。」と述べた。

業者は、重要事項説明書を買主に交付したが、取引主任者に説明をさせなかったこと、手付金が売買代金の1割を超えるにもかかわらず、保全措置を講じる前に買主から受領したこと、買主が残代金を支払ったにもかかわらず、速やかに所有権移転登記を行わなかったこと、10区画以上の土地を販売する目的で、現地案内所を設置し契約

等を締結するにもかかわらず、届出を怠ったことの違反があった。

業者を指示処分とした。

27

業者売主

- ◇ 平成13年11月、業者と土地売買契約を締結し、同時に、建物の工事請負契約を締結した。

業者に対しては、土地代金と工事請負代金を完納し、建物の引渡しを受けているが、土地の所有権移転登記が不当に遅延し、登記簿上の所有者が不動産会社に移り、同不動産会社を債務者とする抵当権も抹消されていない。建物についても、建築確認通知書と検査済証の引渡しが遅延しており、保存登記ができない状況である。

売主業者からの重要事項説明時には、登記簿上の所有者（個人）の移動や抵当権設定についての説明はなかった。その後、売主業者は倒産し、抵当権の抹消、所有権移転登記も見込まれない状況であるため、業者を処分してほしい。（兵庫県）

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「本件土地は、登記簿上の不動産会社から当社が購入したものである。買主に対する重要事項説明の内容は、当時の担当者が会社を辞めているので、分からない。手付金等の額が5%を超えているが、保全措置は講じていなかった。土地の所有権移転登記は、当社の資金繰りが悪化し抵当権の抹消ができないため、遅延している。建物の建築確認通知書と検査済証は、原本が見当たらない。」と述べた。

業者を42日間の業務停止処分とした。

28

業者媒介

- ◇ 平成13年2月、業者の媒介で中古マンションを購入したが、8か月以上所有権移転登記がされなかった。また、その後、移転登記が終了したにもかかわらず、登記済証を渡してもらえない。その後、自分で登記簿を調べたところ、その物件には、売買契約時には知られていなかったが、その業者を抵当権設定者（債務者）とする抵当権の登記がされていたことがわかった。

業者に対して必要な対応をして欲しい。

（熊本県）

- ◆ 相談のあった直後、業者代表者が買主を訪れ、登記済証を渡した。

県で調査したところ、さらに、重要事項説明書を買主に交付していないこと及び保全措置を講じないで制限額を超える手付金を受領していたことが判明した。

業者に事情を聞いたところ、「抵当権の設定については、買主には説明しなかった。所有権移転登記が遅れたのは、他の資金繰りがうまくいかず、売買代金の受領では抵当権の抹消ができなかったためである。手付金は業法違反と知りつつも、多くもらってしまった。」などと述べた。

この業者は、他の取引でも、他人所有物の無断売買など業法違反をしている事例があることがわかり、免許取消処分とした。

5 瑕疵修補等

29

業者売主、業者媒介

- ◇ 平成14年2月、売主業者から中古の土地付建物を買受けた。購入前に、当該物件

を見に行ったときに、地下室が水につかっていたことから、カビの対策処理工事の実施有無について売主業者に確認したところ、当該物件の建築業者でもあった売主業者は、間違いなく実施しているとの回答であった。ところが、同年4月の引渡し・入居後に、地下室に水がたまり、壁及び床材の木部がカビで覆われている状況が生じた。同年5月、業者への不信感から、買主の指定する業者に依頼し、地下室全体の壁・天井・床をめくったところ、全体がカビだらけの状態であった。

瑕疵物件を販売した売主及びそれを媒介した業者へ補修費用の請求をしたい。

(大阪府)

- ◆ 関係業者に事情を聴いたところ、売主業者は、「地下室は、売りに出す前にある程度改修工事を行い、媒介業者に対しては、完全ではないにしても、基本的には問題ない旨を話した。」と述べた。また、媒介業者は、「仲介に入った時は、地下室の改修後で、カビの状況等は外見上わからなかったが、その後確認した物件の状況から売主の瑕疵担保責任があると判断して、売主と交渉を進めてきた。」と述べた。

また、当該物件の売買契約書において、「瑕疵の補修」については、宅建業者である売主の瑕疵担保責任の範囲を限定していることが判明したが、売主はこの点について、「契約内容についての確認が不十分であった。」、また、媒介業者は、「当社が作成している規定様式であるが、本来、使用してはならないものを誤って使用してしまった。」と述べた。

それぞれの業者を文書勧告とした。

6 その他

30

業者媒介

- ◇ 平成15年7月、業者の媒介で、中古マンションを買い受けた。しかし、広告における建築年月日の虚偽表示、引渡期日の延期、敷地権の未登記に関する事項その他の契約前に告知すべき事項の説明不備などがある。このような業者に免許を与えるべきではない。(埼玉県)

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、「広告の建築年月日の記載は誤りだった。売買契約書には、不明だったので約35年くらい経過していると記載した。また、引渡日が遅れたのは、売主の相続登記が未了で時間がかかったためである。敷地権に関しては、改正区分所有法適用の前のマンションのため登記されていないことを重要事項説明書に記載してある。その他の事項については説明した。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

31

業者媒介

- ◇ 平成15年1月、息子が自宅ポストに投函された中古マンションのチラシを見て、そこに記載されている媒介業者の営業所に連絡を取り、物件の説明を受けた。業者は、チラシにあった物件の他にも、いくつかの中古マンション物件を紹介したが、息子は、最終的にそのうちの一つを購入することにし、業者に売買契約に必要な書類を提出した。

同年3月末、業者から、息子のクレジットカードによる信販・ローン会社に対する負債総額が多く、住宅ローンを組むことが難しいため、業者の担当者が、信販・ロー

ン会社と負債額の清算について、息子に代わって交渉するので、融資残高の清算額として320万円を用意してほしいとの話があった。

そこで、息子に320万円を貸し、業者に預け、代理交渉を委任した。しかし、交渉は進展せず、預け金も返還されない。同業者の社長に電話したところ、本件の担当者とその営業所については、会社とは無関係であると言われた。

会社ぐるみで騙されているのではないかと不安である。行政指導をしてほしい。

(兵庫県)

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「本件の担当者は、当社の正式な従業員ではない。また、営業所は、平成15年1月に閉鎖した。しかし、この担当者が身内の内縁の夫で、諸事情があったので、平成14年から、当社の名義を使用しての営業活動を認め、客付けをした場合に成功報酬を支払っていた。その後、この担当者とのトラブルが生じたので、14年末をもって会社の営業に関わらないよう言い渡してあった。名義貸し行為があったことは間違いなく、反省している。」と述べた。

業者を66日間の業務停止処分とした。

32

取引主任者

- ◇ ある宅建業者において、専任取引主任者の名義貸しが行われている旨の情報提供があった。(埼玉県)
- ◆ 県で調査したところ、当該取引主任者は、宅地建物取引業者の業務に従事する意思がないのにもかかわらず、当該業者が当該取引主任者を専任の取引主任者として免許申請書に記載し、届出することを許すとともに、当該業者の免許後も、当該業者の業務

に従事することなく、2年10ヶ月の長期にわたって、当該業者が当該主任者を専任の取引主任者として表示することを許してきたことが判明した。

当該取引主任者は、当該業者の専任取引主任者として表示することを許してきた期間について一部釈明したが、事実を認めた。

取引主任者を登録消除とした。

33

業者媒介

- ◇ 平成11年11月、業者の媒介で土地区画整理事業地内の土地を購入した。その後、土地区画整理組合から地価下落に伴う賦課金についての照会があり、媒介業者等に確認したところ、契約書特記事項に「売主は土地区画整理組合員としての諸規定を遵守する義務のすべてを買主に承継させ、買主はこれを承継するものとする。」という文言が買主の承諾なく追記されていた。また、買主付媒介業者から、手付金を契約日より前に要求され、支払った。(千葉県)

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、買主付媒介業者は、「売主付媒介業者に言われ記載した。組合員になる旨は説明しており、その旨を明記することは特に支障がないとの理解である。賦課金の発生については、当時、認識がなく説明していない。」と述べた。また、契約を急がせるために手付金を契約前に要求した覚えはないと述べた。

売主付媒介業者は、「区画整理組合への農転書類申請の際に、同組合から、契約書の写しの提出が必要で、その際は権利義務を明確にしておく必要がある旨指示されたことから、買主付媒介業者に追記をお願いした。賦課金の説明はしていない。」と述べた。

なお、両業者とも、売主又は買主に対し

て、媒介契約書の作成・交付をしていなかった。

両業者を7日間の業務停止処分とした。

34

業者媒介

◇ 平成14年7月、業者の媒介で、3階建て店舗付共同住宅の一棟を買い受ける売買契約を締結した。この際、賃借人から受領する保証金の取扱いについては、「持回り」と呼ばれる方式で、保証金が預け入れられた時点の物件の所有者（家主）に帰属し、物件が売却され、所有者が変わっても、新所有者にはこれが引き継がれないものであるとの説明がなされたというが、そのような説明は受けていない。また、当該物件は、違法建築であり、再建築ができないとの説明も受けていない。（大阪府）

◆ 業者に事情を聞いたところ、「保証金の持回りについては、事前に充分説明したうえで、契約書にも付記した。当該物件が既存不適格の建築物であることは口頭で伝えたが、同規模での再建築ができないことの説明は確かにしていなかった。」と述べた。また、その他に、重要事項説明書の記載不備があったことを認めた。

業者を文書勧告とした。

35

業者媒介

◇ 平成14年8月、業者Aが土地付建物の所有者と売買のための媒介契約を締結していないにもかかわらず、東日本不動産流通機構に専任媒介による登録を行った。

平成15年2月、所有者から売却の専任媒介依頼を受けた業者Bがこれを発見し、指摘を行い、登録は削除された。

なお、Aが登録していた金額は、Bが依

頼を受けた金額より4割以上低い金額で登録されていた。（千葉県）

◆ 業者Aに事情を聞いたところ、「所有者の承諾を得ている。」と述べたが、勝手に登録した事実が確認できた。

業者を文書勧告とした。

36

業者媒介

◇ 売主付媒介業者Aがマイソク、レインズ等で「専属」とうたっている物件について、客付仲介をしていた業者Bが買主を探し、買主から買付証明をもらっていたが、売主は売主自身が発見した相手と取引をしてしまった。Bは、「Aは、専任だったなどと言っているが、こういったことをする業者はきつく処分して欲しい。」と、県に訴えた。（千葉県）

◆ Aに事情を聞いたところ、「以前、売主とは専属専任媒介契約を締結していた。売主が付き合いのある業者のため、口頭で更新していたものと思い、マイソク、レインズ等に専属として掲載した。売主からは、媒介契約更新を書面で行っていないのだから、Aには仲介を依頼していないと言われた。」と述べた。

業者を嚴重に口頭注意した。

37

業者媒介

◇ 平成15年1月、業者と専属専任媒介契約を締結して、所有する戸建て住宅の売却について、売却希望価格を1,580万円として、媒介を依頼した。しかし、買い手が見つからなかったため、順次、当該価格を引き下げ、1,180万円まで下げた。しかし、媒介業者は、売主に知らせることなく、売買価格をさらに980万円に下げて、近畿圏不動

産流通機構（レインズ）に登録をしていた。
業者への指導を望む。（大阪府）

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「何とか買い手を見つけたいため、独断で価格を下げてレインズに登録してしまった。また、売主に対し、レインズ登録後の登録を証する書面の交付や、文書での業務処理状況の報告もしていなかった。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

は、賃貸借契約の締結後、賃借人から預かった敷金、礼金等を直ちに支払ってくれない。（東京都）

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「会社の資金繰りが悪かったことから、借主から預かった金銭（敷金、礼金等）を約3か月間預かったままで、貸主に渡していない。また、重要事項の説明は宅地建物取引主任者に行わせておらず、賃貸借契約書とともに重要事項説明書を郵送していた。」と述べた。

業者を口頭注意した。

Ⅱ 賃貸に関するもの

1 預り金等の返還

38

業者媒介

- ◇ 平成15年4月、業者の媒介で、賃貸ビルの一室を店舗として借りる予定で、賃貸借契約の締結に先立ち、預り金として、76万円を支払った。しかし、その後、当該物件の賃借をキャンセルしたい旨を伝えたが、預り金を返還してもらえない。（東京都）
- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「本契約の説明及び預り金の受領は、20年程前に退社した元従業員に行わせた。11月に半分の36万円を返還した。会社の資金繰りが苦しいが、残りの分は、12月に20万円を返還し、最終的な残額もできるだけ早く返還したい。」と述べた。20万円は12月に返還されたものの、残りは遅延していたが、16年7月に残額返還された。

業者を口頭注意した。

39

業者媒介

- ◇ 賃貸マンションを賃貸するにあたり、その媒介を業者に依頼していたが、当該業者

40

業者媒介

- ◇ 平成15年10月、業者の媒介で、中古マンションを賃借した。その後、貸主が、裁判所に本件賃貸借契約無効の申立てを行い、退去せざるを得なくなった。業者からは、敷金、礼金・前家賃等計50万円（業者は、貸主が受領を拒否したのに、当該金銭を預かっていた。）が返還されたが、慰謝料を請求したい。（神奈川県）
- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「本件マンションの鍵は、前居住者が退去した際に当社が預かっていたため、借主に渡した。契約書類と前家賃等を貸主に持参したが、貸主から契約は無かったことにしてほしいといわれた。金銭は当社が預かったままであった。」と述べた。借主は、業者に対し、慰謝料の支払を求めて提訴する予定である。

業者を文書勧告とした。

2 重要事項の調査・説明の不備

41

業者媒介

- ◇ 平成8年12月、業者の媒介によりマンションの一室を賃借し、入居した（契約は2年間、2回の更新を行っている。）。

その後、平成14年に、当該マンションは競売により新オーナーが落札した。

新オーナーは、①競売に係る担保の設定日より前から住んでいた人には立退料を支払い、②担保の設定日以降の入居者については、立退料なしで契約日まで住むこと、その間、家賃は取らないという取扱いをした（抵当権の設定は平成元年5月、差押は平成14年1月）。

この取扱いにより立退料がもらえず、立退費用の負担を負った。入居時に重要事項説明では担保の設定は聞いていなかったし、書面上の記載もなかった。

立退きにかかった最低限の費用を業者に請求したい。また、業者の行政上の処分を望む。（千葉県）

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「当時の重要事項説明書の書式上「使用収益を阻害する権利のみ記載」とあったことから、抵当権がついているのは普通であり「使用収益の阻害」との認識はなかった。また、重要事項説明書を貸主に交付したが、特に何も言われなかった。しかし、思い込みの部分もあり重要事項説明が不十分だったことは認める。現在は十分な説明をするようにしている。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

42

業者媒介

- ◇ 平成14年4月、業者の媒介で、中古マン

ションを賃借したが、10月になって、本物件の新所有者から立ち退きを迫られ、11月に退去した。業者からは、重要事項説明時に、平成13年11月21日付けで差押登記がされていたことの説明は受けなかったし、賃貸借契約書も交付されていない。引越費用等は、前所有者が負担してくれたが、現在の物件は、家賃が2万円ほど高くなったため、業者に損害賠償を請求したい。（神奈川県）

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「業法違反については、申し訳なく思っている。ただし、借主の移転先の物件の媒介も当社が行い、その際、媒介手数料は受領せず、礼金1か月分及び家賃3,000円を貸主と交渉して負けてもらった。また、借主は、新所有者から立退料として40万円を受領しており、当社が更に賠償することは考えていない。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

43

業者媒介

- ◇ 平成14年2月、業者の媒介で、事務所兼倉庫を賃借したが、業者は重要事項説明を行わず、賃貸借契約書も取引主任者の記名押印がなかった。市の河川改修計画を知らされておらず、現在、市から本件建物の立ち退きを求められており、業者に対して損害賠償を請求したい。（神奈川県）

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「貸主から、媒介依頼を受けた際、既に契約内容を貸主・借主間で確認しているとのことであったため、担当者任せにしてしまい、重要事項説明及び賃貸借契約書への取引主任者の記名押印を漏らしてしまった。市の河川改修計画については、貸主には市から告知されていたが、当社は貸主から告知されてお

らず、わからなかった。今後、業法を遵守すると共に社内の業務体制を改善していく。」と述べた。その後、業者は、貸主と協議し、同一敷地内で貸主が所有している他の建物（改修計画に当たらない場所）への移転を代替案として借主に提示している。

業者を指示処分とした。

44

業者媒介

- ◇ 平成15年12月、業者の媒介により、鍼灸・接骨院として開業する目的で、貸しビルの一室について賃貸借契約を締結したが、重要事項の説明時においては、床面積を16坪との説明を受けたにもかかわらず、実測してみると、約12坪しかないことがわかった。契約を解約したい。（大阪府）
- ◆ 業者に事情を聞いたところ、「前借主が退去前であり実測することができず、貸主の言うとおりに説明してしまった。ただ、借主には、重説段階では正確に計測できない旨を伝え、前借主の退去後に当事者立ち会いの上で実測すると合意していたので、理解してもらっているものと思っていた。」などと述べた。

また、この媒介業者が使用していた重要事項説明書の様式には、「登記簿に記載された事項」、「契約の解除に関する事項」、「契約期間及び更新に関する事項」等についての記載が無く、法定の要件を満たしていないこともあり、これらの事項についての説明がなされていなかったことも判明した。

業者は、「貸主と交渉し、借主から受領していた手付金等を全額返還することで、合意解約した。今後は、所属する業界団体の規定の重要事項説明書の様式を使用し、

トラブル防止に努める。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

45

業者媒介

- ◇ 平成15年3月、業者の媒介で、戸建て住宅の賃貸借契約を締結したが、入居後間もなく、物件に不満があり、契約を解除することとした。短期間の入居でもあり、保証金50万円を返還してもらいたいが、家主が返してくれない。重要事項の説明を取引主任者から受けていない。仲介した媒介業者にも責任がある。（大阪府）
 - ◆ 業者に事情を聞いたところ、「取引主任者でない者が重説を行った。また、重要事項説明書の記載事項に不備があった。当社は借主に対し、仲介手数料を返還した。家主との保証金の返還についての交渉にも立ち会ったりしたが、契約上のことであり、現在は、当事者間で話し合いが行われている。」と述べた。
- 業者を文書勧告とした。

46

業者媒介

- ◇ 平成13年8月、ビルの1階を賃貸することの媒介を業者に依頼するにあたり、業者には、入居者の業種の限定や焼鳥・焼肉等の営業禁止及びカラオケの禁止を条件とすることを伝えていた。しかし、同年12月に現れた借主に対し、業者からその旨の説明がなされないままに賃貸借契約が締結されたため、借主とのトラブルが生じた。
- 平成14年2月、借主の代理人より契約解除通知が届き、同年4月には、借主から営業ができないことの損害賠償が提訴された。

同年3月、借主に金銭を支払うよう命じ

る判決が出たため、判決どおり金銭を支払った。重要事項を説明しなかった媒介業者に対して行政指導をしてほしい。(兵庫県)

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、「貸主からは、借主が飲食店舗を営業する場合、焼肉等の営業禁止及びカラオケの禁止の旨を告げられていたが、重要事項説明書に記載しなかった。賃貸借契約書のうち、貸主の手元にあるものには、特約として「1. カラオケ禁止、2. 焼肉、焼鳥等臭気の強い営業は不可」と記載しているが、借主の手元にあるものには、それを記載しなかった。本件の媒介手数料は貸主に返還した。」と述べた。

なお、同業者に対しては、平成12年7月に指示処分を行っていた。

業者を15日間の業務停止処分とした。

結した。ところが、業者は、土地価格と建物価格の総額から算出した媒介報酬を請求してきた。(愛知県)

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、「建築条件付土地売買の媒介は初めてであり、知識がなかったため、建売住宅と同様に扱ってしまった。買主には、土地のみに関する媒介報酬を請求する。」と述べた。その後、買主から、取引が完結した旨の連絡があった。

なお、業者は、買主に媒介契約書を交付していなかった。

業者を口頭注意した。

3 超過報酬請求等

47

業者媒介

- ◇ 賃貸マンションの所有者Aは、媒介業者に当該マンションの賃貸借の媒介を依頼した。しかし、業者はAに十分な明示をせず、自らが当該マンションの転貸人として借主Bと賃貸借契約を締結した。業者は、転貸している状態であるにもかかわらず、Bから媒介手数料を徴収していた。(千葉県)
- ◆ 業者に事情を聴いたところ、業者はこれを認めた。

業者を10日間の業務停止処分とした。

48

業者媒介

- ◇ 平成14年12月、業者の媒介で、建築条件付土地売買契約及び建築工事請負契約を締