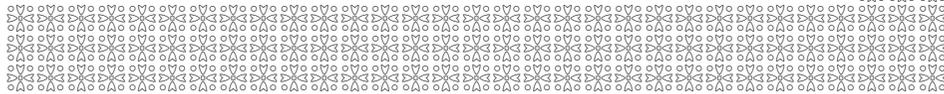


平成16年度の紛争事例から



◇ 相談内容 ◆ 調査・聴取内容、解決結果

平成16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、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、兵庫県の各都府県からお送りいただいた関係資料に基づきまして、主なものの内容を要約して、掲載します。

相談の内容としては、重要事項の調査・説明の不備（敷地の接道状況、抵当権又は差押えの登記等）、契約等の解除をめぐる紛争（預り金、手付金等の返還遅延）、売買契約書の不備などが目立ちます。

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、取引実務に従事している方々にも留意していただければ幸いです。

I 売買に関するもの

1 預り金の返還遅延

1

業者売主

◇ 住宅の取得を考えていたところ、平成16年4月上旬、土地売却の広告を出している売主業者を見つけ、業者と全体予算等の打ち合わせを2度行った。同月中旬、3度目

の打ち合わせにおいて、総額3,500万円、手付金350万円、申込金150万円とする内容で話がまとまり、申込金150万円を業者に支払った。また、このときは、この取引は、プラン変更ができる建売住宅の売買（青田売り）と思い、業者の示す基本プランへの変更要望もしていたが、後で、当該取引は、建築条件付土地売買であったことがわかった。

5月初旬に、業者から変更の要望をした図面が示され、連休後には建物の見積りが出来上がるので、契約を締結すると言われた。

その後、実家からの資金援助が受けられなくなり、資金計画が立たないため、当該取引のキャンセルを申し出たところ、設計図面の書き直しに要した費用等の請求を受けた。契約は未締結だから、申込金は返還されるべきものではないのか。

◆ 業者は、申込金は返還するが、かなりの時間をかけて設計をしたのだから費用相当額は請求したいとの旨を述べていたが、その後も申込金を返還せず、損害賠償請求を求めて提訴をした。その後、県で事情を聴くと、業者は、「最近、相談者との和解が成立し、申込金の返還をした。相談者は、当初、かかった費用は払うと言っていたのに、途中から一切払わないと言い出した。」などと述べた。

業者を文書勧告とした。

(愛知県)

2 重要事項の調査・説明の不備

2

業者売主

◇ 平成13年7月、売主業者から市街化調整区域内の土地を買い受けた。売主は、都市計画法第43条第1項の許可（市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可）を取得して、当該土地を引き渡すと約束していたが、それが履行されなかったため、結局、自らの費用で許可を取得することになった。

また、売主は、当該土地の分譲に係る新聞折込広告では、「即建築可能！」と表示したり、重要事項説明書に、都市計画法に基づく制限その他についての記載をしていない。

◆ 業者は、これらの事実を認め、都市計画法上の許可取得に要する費用を買主に支払うこととした。

業者を4月間の業務停止処分とした。

(東京都)

3

業者売主

◇ 平成12年11月、売主業者から宅地を2区画買い受けた。その後、住宅を建てるべく土地を調べたところ、道路位置の指定がなされておらず、無接道地であり、住宅を建てられないことが判明した。解約し、お金を返金してもらいたい。

◆ 県で調べてみると、業者は、売主であるにもかかわらず、媒介報酬を受領していた、重説の書面を交付しなかった、手付けについて信用を供与することにより売買契約の誘引を行った、自己の所有に属しない宅地

について売買契約を締結した等の業法違反が数多くみられた。

業者は、「土地の仕入れに際し、所有者が『道路位置の指定申請中』と言っていた物件を仕入れ、そのまま売却したが、実際は、まだ申請していないものであった。16年7月、相談者とは示談が成立し、文書を取り交わした。示談に基づき、受領した媒介報酬及び損害金として130万円を相談者に支払い、道路位置の指定申請をし、同年9月指定を受けた。」と述べた。

業者を48日間の業務停止処分とした。

(埼玉県)

4

業者媒介、業者売主

◇ 平成8年4月、震災後、隣接地マンションの所有者である業者から、居住地を売って欲しいとの話があったが断っていたところ、近くの土地と交換するとの話がまとまり、業者の媒介で、契約を締結した。しかし、当該土地に住宅を建設する設計を進めるなかで、当該土地は道路に接する幅が2mに満たず、建築ができないことがわかった。交換に際しては、3階建てが建つかどうか何回も確認していたが、それが可能だという説明を受けてきた。業者への処分を望む。

◆ 媒介業者は、「実測図がなかったため、現地確認で接道幅は2m以上あると判断した。売主からは、後で実測すると聞いていた。重要事項説明書には接道幅を記載しなかった。」などと述べた。

売主業者は、「道路の幅員については、確定資料が無かったが、買主が1/7所有していたので、本人は接道幅を満たしていることを知っていると思っていた。売主が重要事項説明に立会うこと、重説の書面に売

主の代表者印、取引主任者の印が必要なことは知らなかった。」などと述べた。

媒介業者及び売主業者を文書勧告とした。

(兵庫県)

5

業者売主

◇ かねがね別荘を所有したいと考えていたところ、平成15年6月、売主が販売する別荘地の分譲広告が目にとまり、現地に赴き物件の説明を受けた。別荘の建築は可能である旨の説明を信頼し、契約を締結した。しかし、その後、売買代金を全て支払ったのに所有権の移転登記が行われず、不信感を募らせた。

地元市役所に別荘の建築について相談したところ、本件土地に接する道路がなく建物の建築が事実上できないことが判明した。代金の返還を求めているが、応じない。

◆ 業者は、「建物を建築できない土地であること、重説を取引主任者が説明しなかったことは認める。当該物件を買い戻すことを予定している。」と述べた。しかし、その後の聴聞において、業者は、当該取引は、宅建業法の規制を受けない山林の売買であると主張し、事情聴取時の発言を全て否定した。

なお、同業者は、従来から、同様な取引によりトラブルを起こしており、県は、過去にも指示処分等を行っていた。

業者を免許取消処分とした。

(愛知県)

6

業者媒介（2社）

◇ 平成14年4月、業者Xの媒介で、中古の土地付建物を買い受けた。当該物件は坂の

下にあるが、その後、大雨の時に上の道路から水が流れてくるため、市道と聞いていた前面道路について市役所へ対策をお願いしに行ったら、そこは私道であり、市で対応はできないと言われた。また、重要事項説明書には、当該地域が宅地造成工事規制区域内であることの記載がないこと、敷地が道路に2mしか接していないのに4m接していると記載されているなど誤りがある。さらに、検査済証は隣の物件のものであり、当該物件は建築確認を受けたのみであった。

◆ 業者Xは、「地積測量図では公道となっていたので公道と説明した。宅地造成工事規制区域かどうかは不明。」などと述べた。

県で調べてみると、前面道路は2項道路で、セットバック部分に私道を含んでいること、敷地は宅地造成工事規制区域内にあること（建築には支障ない。）等が判明した。また、業者Xの専任取引主任者について適正な届出がなされていないことも判明した。

元付業者Yは、「検査済証は、売主からもらったものをそのまま渡したが、まさか隣のものが入っているとは思わなかった。通常、建築確認については話すか、検査済証まで確認して買主に渡すことはしていない。」などと述べた。

業者Xを20日間の業務停止処分とした。また、元付業者Yを指示処分とした。

(千葉県)

7

業者売主

◇ 平成11年6月、売主業者から中古マンションを買い受けた。当時、道路を挟む西側の空地については、ホテル誘致計画の頓挫の話以外、建物の建築計画についての説明

はなかった。しかし、15年になり、市街地再開発組合からの通知文書で、34階建ての高層マンション建築予定の事業計画があることが判明した。

調べてみると、平成3年に再開発事業が都市計画決定され、10年に再開発組合の設立が認可されている状況であることから、事業の計画内容については、調査すればわかり得たことである。

マンション建築により、西側の日当たりにかなりの支障ができることになり、そのようなことが予めわかっていたら購入の判断も異なった。建築予定の高層マンションは当該業者が販売予定であり、故意にその事実を告げなかったのではないか。

- ◆ 業者は、「当該土地の再開発は、以前から周知の計画であり、市内近隣に居住している相談者は、将来的に高層建築物が建てられることを十分承知のことと思ひ、口頭で当該マンションより高い建物が建つ可能性のあることは告げたが、重説の書面にはそのことを記載しなかった。新たな建築予定建物を当社が販売することになることは、その時点ではわかり得なかったものであり、故意に事実を隠してはいない。」と述べた。

業者を指示処分とした。

(埼玉県)

8

業者売主

- ◇ 平成15年10月、売主業者から建売住宅を買い受けたが、上下水道設備に要する費用について、重要事項説明時には15～30万円と聞いていた。ところが、決済の時になり、60万円を請求された。
- ◆ 県で調査してみると、業者は、土地の開発許可前に土地売買契約をした、未完成物

件であるのに、保全措置を講ずることなく、売買代金の5%を超える手付金を受領した、重要事項説明において、上下水道が未整備であるのに整備済と説明した等の業法違反があることが判明した。また、別件の取引においては、建築確認前に建売住宅の販売広告を行った、その契約締結において、実際には、土地売買契約と建築工事請負契約の二つの契約としていたことが判明した。業者は、全て事実であると認めた。

業者を48日間の業務停止処分とした。

(埼玉県)

9

業者売主

- ◇ 平成15年6月、売主業者から宅地（造成未完成）を250万円で買い受けた。その際、業者から、公営水道を引き込む費用との説明を受け、100万円を支払ったが、半年近く経っても未だに水道が引かれていない。
- ◆ 府で調べてみると、重説の書面では、公営の飲用水が直ちに利用可能ではないにもかかわらず、「直ちに利用可能な施設」と記載しているなど、記載事項についての不備があったこと、重説を取引主任者でない者に行かせていたこと、保全措置を講ずることなく、売買代金の5%を超える手付金等を受領していたことが判明した。

さらに、当該業者は、たびたび社名の変更をしているが、適切にその届出をしておらず、その結果、宅地建物取引業に係る広告、契約締結及び事情聴取時に、事実と異なる社名の使用又は陳述をした。業者は、これらの事実を認めた。

業者を45日間の業務停止処分とした。

(大阪府)

10

業者媒介

◇ 平成15年9月、インターネットで媒介業者Xが広告している物件を気に入って、取引するつもりで上京し、Aの立会で物件を見に行った。売主に会えなかったが、買付証明書に記名押印し、手付金45万円をXに預けた。

11月中旬に売主が退去するというところで、決済のため再度上京したが、売主ではない住人が入居していた。元付業者であるYから、「11月末には入居者が退去するから、決済だけ先に。」とせかさね不安になり、決済はしなかったが、売買契約だけ取り交わした。この時、重要事項の説明は受けなかった。

12月になり、重説を受けた上で決済しようとしたが、Xの重説内容に不安があったので契約を白紙にしたい。

◆ 業者Xは、「契約前に重説をする暇がなかった。預り金は売買代金に充当したのですぐには返せない。」と述べた。

Xについて、別件の業法違反（65条1項2号違反）と併せて指示処分とした。

（千葉県）

11

業者代理

◇ 平成14年9月、チラシで見たマンションを購入しようと、売主業者Yに不動産購入申込書を記入し、手付金10万円を支払った。1、2か月後、Yの担当者Aから、売買契約締結については、業者Xに業務を承継する旨を告げられた。その後、Xの代表者から「Aが手付金を持ち逃げしたが、当社が補填する。購入条件もAとの約束どおり、諸費用を無料にする。」との連絡が入った。

同年12月、同社を販売代理とする売買契約を締結した。

入居後、住宅の欠陥箇所を発見し、その際、改めて契約書を見たところ、購入価格と領収証の合計額が一致していないことなどに気付いた。Xは、欠陥箇所の修理に十分な対応をしないし、金額の不一致については、僅かな金額で文句を言うななどと、脅迫めいた口調ですごまれた。

◆ 業者は、「諸経費の件については、前の業者がした約束なので破棄しており、買主に説明済である。諸経費を加算した上で、本体価格を値引きしたので売買金額は領収書のとおりである。売買金額変更後の内容で重説を行うこと、売買契約書を取り交わすことは何かと煩雑な手続になるので行わなかった。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

（兵庫県）

12

業者売主

◇ 平成14年8月、売主業者から新築マンションを購入した。購入にあたり、「バルコニーに布団を干せること」を条件としていたので、当初から売主にはその点を質問していたが、「干せる」との確答を得、重要事項説明書上も「干せない」という記載はなかった。

その後、布団をバルコニーに干していた時に、近隣居住者から苦情を受け、売主とその者が覚書を締結していたことを知った。その経過を調べると、14年12月に、売主が近隣住民との間で「入居者がバルコニーに布団を干さないよう売主が購入者に説明する」旨の覚書を締結しており、15年2月の売主からの入居者説明会において、その内容を記載した重要事項説明書の変更に

係る通知書の案文が配布され、その1か月後の物件引渡日に、売主が全入居者にその通知書を発送していた。

入居者説明会の時は各種案内等の説明が分刻みで、このような内容を把握する余裕はなかった。売主は、契約時と異なる重要な事項に係る事態が生じたときは、速やかに買主に報告して、承認を取るべきではないか。

- ◆ 業者は、「近隣者との話し合いが行われていたが、合意する可能性もないと判断し、重要事項説明で説明しなかった。買主からの質問に対しても、『布団が干せる』と回答した。入居者説明会で重要事項の変更箇所は読み上げており、その後、引渡しまでの1か月間、質問等が一切出されなかった。全て了承されたと認識していた。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

(神奈川県)

13

業者媒介（2社）

- ◇ 平成15年7月、業者Yの媒介で、売主A（個人）から宅地を買い受けることとしたが、代金決済日に突然、売主A及び売主側の媒介業者Xから、売買契約書を差し替えて欲しいと言われ、訳がわからないまま、売主を他の者B（個人）とする売買契約書に署名、捺印した。新売主には一度も会ったことが無く、重要事項説明書も再交付されなかった。
- ◆ 県で調べたところ、Aと相談者の売買契約の前に、AとBの間で売買契約が締結されており、媒介業者X及びYが本件契約手続を誤ったものであったことが判明した。

業者Yは、「新旧の売主間で売買契約があったことは、Xから知らされていなかった。

た。売主が変更になったこと以外は売買の内容に変更がないので、買主に損害を与えるものではないと思い、重要事項説明書の再作成・交付はしなかった。」と述べた。

業者Xを指示処分とし、業者Yを文書勧告とした。

(神奈川県)

14

業者媒介

- ◇ 平成16年5月、業者の媒介で、中古の土地付建物を買い受けた。しかし、売主の家族が自殺していた物件だった。業者は知らなかったと言っており、売主は隠していたようだ。しかし、業者の調査不足である。また、重要事項の説明は、取引主任者でない者から受けだし、町営ガスなのにプロパンガスとの説明を受けた。その後、物件には、雨漏りや白蟻の被害があることなどもわかった。業者は誠意ある対応をしない。損害賠償を求めるが、業者への処分も望む。
- ◆ 業者は、「売主と、16年3月に専属専任媒介契約を締結した。同年1月頃には、相談者からも物件を探して欲しいとの依頼を受けていたので丁度良いと判断し、この時はレインズへの登録は行わず、4月頃に登録した。4月中旬に売買契約の運びとなったので、取引主任者のいる本店に行くように相談者に言ったが、行かなくても簡単にやって欲しいと言われ、主任者資格のない者が行い、事務所にある取引主任者の印鑑を勝手に押した。ガスの件は、単なる間違い。」などと述べた。

その後、買主と売主との間で金銭的解決が図られた。

業者を指示処分とした。

(千葉県)

15

業者媒介

- ◇ 平成16年4月、業者の媒介で、中古の土地付建物を買い受ける売買契約を締結した。

重要事項説明書では、「給水取出工事」（従前は井戸水が利用されていたが、水道を利用することとしたので、水道の給水装置に切り替えるための工事）は、買主負担とするとされているが、業者が申請書を作成して水道局に提出したので、工事業者を選べなかった（費用が高かついた）。また、その説明は、取引主任者ではない同業者の代表者から説明を受けた。さらに、媒介契約書の交付は受けていない。

- ◆ 業者は、「売主と買主は、もともと、当該物件の貸主、借主という旧知の間柄であったことなどから、媒介契約書の作成交付、取引主任者による重説を怠ってしまった。水道局への工事申請は、買主の工事日程の便を図る目的で行ったものであり、悪意はなかった。」と述べた。

業者を指示処分とした。

（神奈川県）

3 契約解除

16

業者売主

- ◇ 平成16年4月、売主業者から、宅地を買い受けたが、金融機関からの融資がローン特約期日までに承認が得られなかったので、契約の解除を申し入れた。しかし、売主は、手付金を返還してくれない。

- ◆ 業者は、「借入額を3,000万円から2,600万円に減額して申し込めば、承認が受けられると判断して手付金を預かっていた。手付

金は速やかに返還する。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

（東京都）

17

業者売主

- ◇ 平成15年8月、自己所有地（別荘地）の隣地の購入を業者から持ちかけられた。隣地でもあり、また、この自己所有地も当該業者から購入している安心さも手伝って購入の意向を示した。同月下旬、売買代金を120万円とする契約を自宅で行い、手付金を50万円支払った。重要事項説明は無かった。しかし、引渡期限（同年9月末日）が経過したにもかかわらず、進展がないため、県に相談をした。

その後、業者から、当該土地が別の者に売られたということで、手付け倍返しによる契約解除の申出があったが、その一部が返還されただけで、残額については、未だ実現していない。

- ◆ 業者は、「取引態様を売主としていたが、実際には地主からの委託販売という販売形態を取っていた。地主が当該土地を第三者に売買したことから引き渡すことが不能となった。契約を解除し、返還すべき100万円のうち、30万円を支払ったが、その後の支払が滞っている。重要事項説明書の交付については、隣地を購入してもらった経緯もあり、その気安さから交付を怠った。代金の2割を超える手付金の受領についても、つい油断してもらってしまった。」と述べた。

業者を指示処分とした。

（愛知県）

4 履行遅延

18

業者売主

- ◇ 平成14年1月、売主業者から市街化調整区域内の土地2区画を2回に分けて買い受けた（2区画目の売買契約においては、取引主任者からの重要事項の説明はなく、重説の書面交付もなかった。）。

しかし、約定の所有権移転登記時期（15年6月）を経過しても、その登記がされなかった。また、物件土地の一部が国有地であるが、その払下げも進んでいない。契約代金1,037万円のうち、国有地分の代金244万円を除く793万円を支払ったが、約定の所有権移転登記時期から1年以上経った今も、未だにそれができない状況である。

- ◆ 業者は、「地主への決済金が払えず、買主たちへの所有権移転ができない。国有地の払下げが15年10月までには完了すると思われるので、10月末までには、所有権移転登記を完了させる。」と答えていたが、その後も、国有地の払下げ手続きが遅れ、16年6月に、ようやく払下げが決定した。しかし、地主への決済金は払えず、所有権移転登記の見通しは立たないものであった。

業者を免許取消処分とした。

（東京都）

19

業者売主

- ◇ 平成15年10月、売主業者からマンションを買い受けた。売買の条件として、管理費、修繕積立金等の滞納について、決済時（15年11月）までに売主の負担で清算を行うこととなっているが、履行されない。

- ◆ 業者は、速やかに管理組合に支払うとの旨を述べた。

業者を文書勧告とした。

（東京都）

5 その他

20

業者売主

- ◇ 平成14年9月、チラシ広告を見て、売主業者Xから建売住宅を購入することとし、総額1,680万円の売買契約を結んだ。ただし、契約書は交付されていないし、重要事項説明を受けていない。同年10月、業者Yと請負契約を締結し、手付金等として100万円を支払った。

15年8月頃、当初土地はXが所有していると説明を受けていたが、Xから、土地はまだ前所有者のものであり、土地代を先に支払って欲しいと言われ、650万円を支払った。16年3月、建物が完成し、30万円の値引き後の残金900万円をXに支払った。なお、同年2月に、別業者Zと増築工事の請負契約を締結していた。

同年4月、増築工事が進まないのZに電話したところ、建築費用をXから受け取っていないので建物には立入させないし、鍵も渡せないと言われた。Xの経営が思わしくない旨を伝えられ、現在、代金の請求及び建物への入居ができなくて困惑している。

- ◆ 県で調べたところ、広告は建売住宅としての内容であるが、当該取引は、建築条件付土地の売買であり、相談者が勘違いをしていることがわかった。

業者Xは、「建築条件付であることを相談者に説明している。契約書は交付したが、印紙の貼替えの必要が生じ、一度交付した契約書を相談者から預かっており、その後返却し忘れていた。重説は取引主任者をし

で説明している。当社からZへ代金が支払われていないため建物の引渡しにトラブルが生じたことは申し訳ない。現在、相談者とZで話し合いをしており近々解決するはずである。」などと述べた。

業者を口頭注意した。

(愛知県)

21

業者媒介

◇ 平成16年4月末に、宅地の売買契約が成立しているにもかかわらず、媒介業者が同年6月及び7月にインターネット上において、未だに広告販売を行っている。

◆ 業者は、「新たな支店がオープンしたばかりで、成約確認、物件入力を繰り返したため状況把握ができないものがあった。掲載物件は3か月後に自動削除されるようにシステムを改めた。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

(東京都)

22

業者媒介

◇ 平成15年11月、業者に依頼もしていないのに、勝手にチラシで持家(空家)の売広告を出している。

◆ 業者は、「販売代理契約に基づき、A市の他の新築戸建物件の広告を出すつもりが、誤って、同市内の相談者の物件の地図を添付して広告を出してしまった。」と述べた。

業者を指示処分とした。

(大阪府)

23

業者媒介

◇ 平成16年3月、中古戸建て住宅の売却に

ついて、媒介業者と専任媒介契約を締結した。しかし、指定流通機構への登録が当該契約締結の日から7日以内に行われず、2週間に1回以上の業務処理状況の報告も無かった。また、業者には、広告代金として60万円を預けていたが、売買が不成立に終わり、媒介契約が終了したので、その精算を求めたが、これに応じてくれない。

◆ 業者は、これらの事実を認め、広告代金預り金の精算を行い、30万円を支払うことで相談者との間で和解が成立した。

業者を文書勧告とした。

(東京都)

24

業者買主

◇ 平成11年12月、相談者の姉が相続税対策のため、畑を業者に売却することとした。当時、業者との間では、「相互承諾書」の締結により、契約代金3,675万円余の追加金として、523万円余を買主は売主に支払うことを約していたが、業者は、その旨の記載をしていない売買契約書を作成していた。

◆ 相談時点では確認が取れなかったが、その後の調査で「相互承諾書」の存在が明らかになり、業者はこの事実を認めた。なお、当該トラブルが原因で契約は白紙になった。

業者を指示処分とした。

(埼玉県)

25

業者媒介

◇ 平成15年8月、業者の媒介で、中古の戸建て住宅を1,380万円で買い受けたが、業者は、売買代金を1,100万円とする売買契約書も作成しており、その差額を業者が取

得しているようだ。重要事項説明書にも不備が多い。本来、1,100万円で買えた物件であるので、業者から差額を取り戻したい。

- ◆ 業者は、「当初、当社が1,100万円で売主から物件を購入し、1,380万円で転売するつもりだったが、営業担当者のミスで、結果的に、売主と買主の間で売買代金を1,380万円とする売買契約を仲介することとなった。しかし、担当者は、誤って1,100万円の売買契約書も作成してしまい、売主、買主の税金対策もあり、それを破棄しなかったため、契約書、領収書が2枚存在することとなった。買主に対し300万円余を支払うことで和解することとなっている。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

(大阪府)

26

業者買主

- ◇ 平成13年2月頃、所有する田2か所を売って欲しいとの話を業者Xから持ちかけられ、Xの代表者が販売を代理すること及び小作権の解約について代理委任する旨の委任状を渡した。2か所のうちの一方の土地の売買方法については、土地の40%を分筆して、小作権者に小作権放棄の代償として譲渡し、その余の土地を代金7,299万円でXに売却するというものであった。しかし、Xは、4月上旬、この代金決済に先行して、当方に無断で当該土地について、Xを売主、業者Yを買主、業者Zを媒介業者、代金を8,550万円とする売買契約を締結し、4月下旬までに売買代金をYから全額受領した。また、Xには、土地の分筆登記のために必要であるなどと言われ、権利証、印鑑証明書などの書類を渡していたため、所有権移転登記も済ませてしまった。

Xからはその後、2,000万円のみを支払を受けただけで残金の支払がなかったため、結局、提訴して、勝訴したが、その支払も無く、現在に至っている。Xには、売買契約書の未交付などの業法違反があると思われ、処分を望む。

- ◆ 業者は、「代理販売の委任状があったので売買契約書を作成しなかった。2か所の土地の販売が終了してから売買契約書を作成するつもりであったが、先行した土地代金の未払に関する問題で他方の土地の販売ができず、売買契約書を作成する機会を失った。残金は分割して支払っていくことで話し合いをしている。」と述べた。

業者を3月間の業務停止処分とした。

(兵庫県)

27

業者媒介

- ◇ 平成15年1月、自宅の売却を業者Xに依頼した。買主Aが見つかり、Aとの売買契約を締結したものと思っていたが、実際には、物件をXの社員が一旦買い取り、さらにXがそれを購入して、業者Yの媒介でAに売却するという形になっていることがわかった。Xの社員には950万円で売却したが、XはAに1,130万円で売却している。

売買契約の締結は、自宅の引越の準備で忙しいので、Xらに自宅に来てもらい、行うこととした。言われるがままに署名押印したが、取り込んでいたので、買主の名前がAではなく、Xの社員であったことに気付かなかった。また、各売買契約書の日付については、XとAの契約書の日付が一番早くなっているなど、矛盾がある。

- ◆ 業者Xは、「950万円で最初の客がついたが、抵当権抹消が期限までにできずに契約不成立となった。しかし、購入者に融資予

定だった銀行が、稟議も通っているので、個人に何とか売却してくれということ、業者Yを通じて買主Aが現れたこともあり、当社の社員が買うことにした。契約書の日付の齟齬は認める。」などと述べた。

また、業者Yは、「Xが、相談者から物件を買い取って売ると聞き、Aには、売主はXで、中間省略登記で、相談者からAに所有権を移転すると説明した。相談者とXとの売買契約について事前確認が不十分だった」などと述べた。

県で調べてみると、他にも、業者Xには、相談者との間で媒介契約書を作成し交付していない、レイズへの適正な登録をしていないなどの業法違反があることが判明した。

業者Xを20日間の業務停止処分とした。

なお、業者Yについては、当該案件及び別件による業法違反を併せて、指示処分とした。

(千葉県)

28

業者媒介

◇ 平成16年4月、業者Xの媒介で、業者Aが業者Bに土地を売り渡す売買契約書を締結した。本契約にはローン特約があったが、銀行からの融資の可否の連絡がBに無いうちに、BがAに無断で本件土地の造成工事に着手し、地盤工事を実施したことから、Aは、その旨をBに通知した。その後、Bが銀行から融資を受けられないこととなったため、Aは、Bに対して、無断で行った地盤整備工事に伴う一切の物件を撤去するよう催告書を通知した。

ところが、AとBとの土地売買契約締結の約2週間前に、Xが売主、Bが買主となる土地付建物売買契約書が作成されていた

ことがわかった。このようなやり方について、Xから話は聞いていなかった。業法違反があるのではないか。(業者Aの代理人弁護士からの相談)

◆ 業者Xは、「仲介手数料を買主Bから取らない方法を考え、この方法について売主Aから後日、口頭で了解を得た。仲介に入った際、土地の売り単価が相場より高いため、(担保割れで)土地売買だけでは銀行ローンが組めなかった。土地付建物売買であれば2,900万円までの借入れが可能との銀行からの感触であった。しかし、Aから、土地代金の支払がない限り、工事させないとの話があり、実際のローン申込みはできなくなった。4月にB名義で建築確認を取り、資材の発注も終わり当社も被害を被っている。現地の原状回復は9月上旬までに行う。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

(千葉県)

29

業者媒介

◇ 息子が板金塗装業を始めるので、作業場を探していた。知り合いの媒介業者から物件の紹介を受け、現地を見に行ったが、業務に必要な大型車が通行するための進入路に支障があるのではないかなどの質問に対し、誠実な回答ではなかった。

当初、物件の価格は坪当たり15万円だったが、交渉の結果、坪当たり12万円で折り合いがついたので、売買契約を締結し、手付金150万円を支払った。その後、銀行に融資を申し込んだところ、ローン特約が付いていないこと、融資するには物件の価値が低いことを指摘された。融資を受けることを業者に伝えていたにもかかわらず、その融資が受けられないような物件を紹介し

たこと、さらに売主に対しては、融資を受けず現金買いをすると伝えていたことは不誠実である。また、媒介契約書に押印した覚えはない。

解約することにしたが、手付金の全額放棄は納得できない。業者に70%の責任があるとして、100万円の返還を要求したい。

- ◆ 業者は、「現地確認をして、進入路については納得してもらっている。業を早く始めたいということで物件購入を急いでいた。融資は使わないと言っていたのに、なぜ、そのような主張をしているのかわからない。媒介契約書は交付していない。」と述べた。

業者を口頭注意した。

(愛知県)

30

業者媒介

- ◇ 借金返済のため、所有する土地付建物を親戚Aに売却することとし、平成15年10月、売買契約を締結した。後でわかったことが、売買契約書上の買主は、Aが代表者を務める業者Xとなっていた。

平成16年8月、Aから代金が支払われたが、実際に行われなかった測量代や、直接売買であるにもかかわらず、Aが代表者となっている別業者Yの仲介手数料が差し引かれていた。後日、Aと話し合いの場を設けようとしても全く取り合う姿勢がなく、一方的に差し引かれた金銭を返してくれない。

- ◆ 県で調べると、契約書上の買主はXであるが、実質上経営者はBという人物であり、金銭のやりとりは、相談者とBとの間で行われていた。

業者は、「測量については事前に説明したはずで、今行っている。Yは取引の仲介という立場だが、相談者にはその認識がな

かったかも知れない。相談者の母から力になってくれと言われ、様々な面で尽力してきた。尽力した結果を相談者が認めてくれたものとばかり思っていた。媒介契約書は交付していなかった。当時、自分に資力があれば、Bに頼らず物件を買ってやりたかったがそれができず、実質的にBが買うこととなった。」と述べた。

業者を文書警告とした。

(愛知県)

31

業者媒介

- ◇ 平成16年3月、業者の媒介で、建築条件付土地を紹介され、現地に赴き、住宅をフリープランで建てられるという説明であったので、その日のうちに業者に言われるままに契約した。お金の用意が無いと言ったところ、手付金の50万円を貸すということで借用書を書いた。手付金は翌日振り込んだ。仲介手数料については、本来は、建物の分までもらうのだが、まけてあげると言っていた。

その後、フリープランと聞いていた物件の広告を確認すると「建売公庫融資」と記載されており、建売住宅ではないかと不信感を持った。建売住宅を買うつもりはない。

- ◆ 県で調べてみると、業者は、媒介契約書では、土地代金と建物請負代金を合わせた金額もとに媒介報酬を請求していた。

業者は、「手付貸与は、相談者が現金を用意できないため、やむを得ず担当者が用意したもので、会社として貸与したのではない。」と述べた。その後業者は、建築請負代金に対し、手数料を請求しない旨の文書を県に提出した。

業者を33日間の業務停止処分とした。

(埼玉県)

32

業者媒介

- ◇ 平成15年9月、マンションから戸建てへの住み替えを予定して、業者Xの媒介で、売主Aから建築条件付土地を1,645万円で買い受け、業者Yとは、建築請負契約を締結した。しかし、Xからは、媒介手数料として、土地代金と建築請負契約代金を合わせた媒介手数料110万円余を請求された。また、重要事項説明書に取引主任者の押印がないなどの重説に不備がある。
- ◆ 業者は、「媒介手数料については、誤って請求してしまった。当方のミスに気づき、上限の報酬額（55万円余）だけをもらった。重要事項説明書上の記載誤りも認める。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

（大阪府）

33

業者媒介

- ◇ 戸建て中古住宅を購入しようと、知り合いが勤めている業者に頼み、物件を探してもらっていた。希望にかなう物件があったが、手付金額の条件が売主と合わなかったため、当方、売主、業者との三者で、一旦、業者が売主から当該物件を購入し、それを同額で転売してもらうことで話がまとまった。

引渡し後、1か月ほどで羽アリが出た。また、業者から、住宅ローン減税が使えると聞かされていたが、物件が築30年で使えないことが判明した。また、人から、当該業者が媒介報酬を請求していたことや、売買契約書で売主（業者）の瑕疵担保責任期間を2か月としていることは、問題だと指摘された。媒介報酬は返してもらえるのか。

- ◆ 業者は、「羽アリのことは初めて聞いた。住宅ローン減税のことについては、リフォームをすれば利用可能である旨を言ったと思うが、現状のまま利用できると思った覚えはない。報酬は、宅建協会に相談した上でコンサルタント料として受け取った。」などと述べた。しかし、コンサルタントに関する委託契約は取り交わされていなかった。また、他に、重説の書面及び売買契約書に取引主任者の押印等がないなどの違反も判明した。

その後、相談者と業者との間で、業者が相談者に解決金10万円を支払うことで和解が成立した。

業者を口頭注意した。

（愛知県）

34

売主業者

- ◇ 土地を取得したいと、媒介業者に媒介を依頼していたところ、平成15年12月、紹介された3区画あるうちの2区画を坪31万円で購入したいと考え、買付証明書を交付した。申込証拠金等の支払はなかった。

その後、売主からは、坪32万円の提示がされたが、購入したい気持ちが固まっていたことからこの条件をのむこととし、その旨の買付証明書を再度交付した。売主からは、売渡承諾書を受領した。契約日は年明けの2月上旬とした。

1月中旬、当方の都合で、購入を断る旨を申し出たところ、売渡承諾書に記載されている違約金の支払をするよう媒介業者から求められた。売買契約は成立していないのだから、違約金を支払う意向はないと、媒介業者の社長に伝えたら、その後、媒介業者からの要求は収まった。しかし、後日、売主業者の代理人弁護士から、違約金の支

払を求める内容証明郵便が届いた。

- ◆ 売主業者は、「購入辞退の申出があったときには、違約金の支払について合意し、買主は他に被害弁償しなければならないものはないかとまで言っていたのに、なぜこのようなことになったのか理解し難い。一言、謝罪が欲しかったのにそれがない。モラルのない者にこれ以上関わりたくないのので、契約が不成立であったことは認める。したがって、違約金の請求もしない。」と述べた。

業者を口頭注意した。

(愛知県)

35

業者媒介、業者売主

- ◇ 平成16年10月、業者の媒介で、建売住宅（未完成）を買い受ける売買契約を締結した。未完成物件だったので、住宅部分の手前側に設けられた駐車スペースについて、十分な幅が確保されるのかどうか業者に確認したところ、大丈夫であるとの返事だった。しかし、その後、調べてみると、敷地境界部分に隣家が越境して溝を設置しており、事前に売主と隣家との取り決めにより、今後も隣家が溝を引き続き使用することになっていることがわかった。その結果、溝部分を駐車スペースとして有効に使用できないため、駐車スペースが狭小となり、その使用が困難である。また、ルーフバルコニーの面積が設計図書より実際には狭く、改善を希望している。売主業者及び媒介業者への指導を望む。
- ◆ 売主業者は、「溝が当該敷地内にあることは認識していたが、この件を媒介業者に説明していなかったと思う。売主としても、この件を買主に説明しなかったことは申し訳ないが、故意に、説明をしなかった訳で

はない。買主から指摘されるまで、紛争が生じる可能性を認識していなかった。」と述べた。また、媒介業者は、「通路幅が3m確保されていることは説明したが、境界明示はしなかった。本件境界の事情については知らなかった。」と述べた。契約は解除された。

媒介業者及び売主業者を文書勧告とした。

(兵庫県)

36

業者媒介

- ◇ 平成14年1月、業者の媒介で、売主から中古マンションを購入し、代金を全額支払った。売主は、外国籍で、また、非居住者（国内に住所を有しない個人で国内に現在まで引き続き1年以上居住を有しない人等）であった。
- 翌年になって、税務署から、売主が非居住者の場合は、買主が買戻代金の10%の税率による所得税の源泉徴収をしなければならないことを知らされた。売主との連絡がつかなかったので、その分を精算できず、結局、所得税相当分（延滞金を含む。）を別途納めざるを得なかった。売買契約時に、媒介業者からは、このことについての説明がなかった。
- ◆ 業者は、「税法のことは知らなかった。買主に迷惑をかけたので、買主の損害額の半分を負担する。」と述べ、買主と和解した。

業者を口頭注意した。

(東京都)

II 賃貸に関するもの

1 預り金の未払

37

業者媒介

◇ 平成15年12月、業者の媒介で、貸室を借り受けることとし、手付金95,000円を支払い、その後、残金として、保証金等750,500円を支払った。年明けの1月上旬に入居したが、同月中旬、家主より、保証金その他を未だ受け取ってないと言われた。業者に再三電話したが、担当者でないとわからない、2、3日中に家主に支払うなどと答えるのみで、未だに支払われていない。支払った金銭を全額返金してもらい、家主に直接支払いたい。

◆ 相談者は、業者が加盟している全日本不動産協会の支部にも相談していた。同支部及び県からの聴取に対し、業者は、金融機関からの借入れ又は所有する土地の売却で支払うつもりである旨の答えをしていたが、いずれも実行できていない。また、同年5月、業者は、不動産保証協会会員の地位を失ったが、その日から1週間以内に営業保証金を供託した旨の知事への届出ができなかった。なお、当該業者は、同様の行為を他にも2件行っていたことが判明した。

業者を5月間の業務停止処分とした。

(兵庫県)

2 重要事項の調査・説明の不備

38

業者媒介

◇ 平成16年11月、業者の媒介で、賃貸マン

ションの2室を借り受ける賃貸借契約を締結した。しかし、その後、マンションが競売に出され、競落人から、値上げした家賃で新規契約を締結するか、明渡しするかのいずれかを求められている。契約時点で既に差押登記がなされていたことがわかったが、媒介業者からは説明が無かった。また、借り受けたうちの1室については、取引主任者による重説がなかった。支払済みの金銭の返還を求めたい。

◆ 業者は、「登記簿で確認すべきところを怠ってしまった。誠意を持って対応したいが、賃借人からの請求が高額で対応に苦慮している。」と述べた。

業者を指示処分とした。

(東京都)

39

業者媒介

◇ 平成12年4月、業者の媒介で、貸室を借り受けたが、当該物件がその直前に差押えを受けていたことの説明を受けていなかった。その後、物件は競売にかけられ、退去せざるを得なくなった。民事的解決を求めたが、和解金額で折り合いがつかない。

◆ 業者は、「登記簿を閲覧した担当者が差押えの登記を見落としたため、重要事項説明書に当該登記の記載し説明をしなかった。」と述べた。また、業者は、主たる事務所の所在地を変更したにもかかわらず、その届出をしていない。

業者を30日間の業務停止処分とした。

(大阪府)

40

業者媒介

◇ 平成15年9月、業者の媒介で、貸家を借り受けたが、当該物件がその直前に差押え

を受けていたことの説明を受けていなかった。その後、物件は競売にかけられ、退去せざるを得なくなっている。また、家賃を仲介業者経由で振り込んでいたが、家主までお金が渡っているかどうかははっきりしない。

- ◆ 府で調べてみると、使用している重要事項説明書には不備が多く、法定の記載要件を満たしていないものであり、取引主任者の記名押印も無かった。

業者は、「重要事項説明書の様式は改善する。預かっている家賃には一切手を付けず私（代表者）が保管している。保証協会の立ち会いのもとで相談者との和解の合意書を交わした。当社も競売に参加している。」と述べた。その後、業者から府に対し、落札はできなかったが、競落者との交渉の結果、同条件で賃貸借契約を締結した旨の連絡があった。

しかし、相談者からは、「業者は競売に参加していないし、私が直接交渉して契約を締結したものであり、業者は嘘を言っている。支払った家賃も一部は家主に渡ったようだが、残りはどうなったかわからない。」などと述べ、業者への不信は変わらなかった。

業者を指示処分とした。

（大阪府）

41

業者媒介

- ◇ 平成15年10月、業者の媒介で、中古マンションの一室を借り受けたが、当該物件が差押えを受けた。重要事項説明を受けたときには「登記簿に記載された事項」についての説明がなく、抵当権設定については知らなかった。また、重要事項の説明は取引主任者から受けていない。

- ◆ 業者は、「取引主任者は、個々の取引を全て覚えていないので説明したかどうかはわからないと言っている。賃貸の媒介の場合、申込みがあれば早急に物件を押さえないと家主との関係がうまくいかない。そのため、重説の時点で説明しきれない部分を後日に補足説明したり、重説をし直しているのが殆どであるが、本件では、修正して説明しなかった。重要事項説明書にその他の記載漏れがあること、また、賃貸借契約書に記載漏れがあることは認める。借主とは鍵代等を当社が負担することで解決を図った。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

（大阪府）

42

業者媒介

- ◇ 平成11年3月、業者の媒介で、土地付建物の賃貸借契約を締結した。14年11月、貸主から2回目の更新を拒絶され、15年5月までに明け渡すように通知された。これを機に、登記簿を調べたら、契約当時に、物件には根抵当権等が付いていたが、重説において、その説明がなかった。現在、競売手続が進められており、競売されれば立ち退かざるを得ない。建物の建築時期についても重説の記載が誤っており、実際は、約10年古い物件であった。業者に損害賠償請求をしたい。

- ◆ 業者は、「故意又は悪意ではないが、登記簿の調査を怠り、根抵当権等の説明は確かにしていない。会社として、再発しないように勉強会を開催するなど社員への周知徹底を図っている。しかし、貸主が立退きを要求したのは、借主の家賃滞納が著しかったことによるものである。損害賠償を請求されても支払う責任は無いと考えてい

る。」と述べた。

業者を指示処分とした。

(神奈川県)

43

業者媒介

◇ 平成16年1月、業者の媒介で、店舗の賃貸借契約を締結した。しかし、特約に、貸主が設置した家具をそのまま置くこと、貸主が行うタバコ販売の補助を行うことの説明を受けていない。

◆ 都で調査してみると、重説の書面に、「登記簿に記載された事項」、「契約の解除に関する事項」等、記載すべき事項の不備が多かった。

業者は、「賃貸借契約書は、古い既成の様式をそのまま使用してしまった。今後は都の指導に従い様式を改める。特約については、十分な説明を行っており、借主も理解して契約したはずである。」と述べた。

特約事項については、双方の主張が相違しており、事実認定はできなかった。

業者を文書勧告とした。

(東京都)

44

業者媒介

◇ 平成16年12月、業者の媒介で、マンションの1階部分を店舗（飲食店）として使用する目的で借り受ける賃貸借契約を締結したが、契約後、もともと当該部分が物販店であったため、その用途を飲食店に変更するには、建築確認が必要となることがわかった。

媒介業者の説明が不足したために、当該申請費用、開業の遅れの損害等が生じたものであるから、その費用請求をしたが応じない。

◆ 業者は、「借主側で内装工事を行うとのことだったので、用途変更に伴う確認申請は、借主側の建築士が行うという認識であった。そのため、重要事項説明の時には、その必要性を説明しなかった。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

(神奈川県)

45

業者媒介（2社）

◇ 平成16年10月、業者の媒介で、貸室を借り受けることとし、重要事項説明を受け、家賃その他44万円を支払った。しかし、重要事項の説明では、ペットの飼育が可能であると説明を受けたにもかかわらず、重説の書面には「ペット禁止」である旨の記載がされている。また、取引主任者証の提示を受けていない。

◆ 業者は、「基本的にはペット飼育は禁止しているが、借主からの要望もあり、迷惑をかけないこと等について念書を差し入れることで認めた。」などと述べた。

府で調べてみると、重説の書面には、「所有権以外の権利に関する事項」欄に「抵当権有」とのみ記載し、その内容について記載していない等の不備があり、当該業者とともに、貸主側の媒介業者に対しても同様の理由での勧告を行った。

業者を文書勧告とした。

(大阪府)

3 広告費の請求

46

業者媒介

◇ 平成16年12月、業者の媒介で、貸室を借り受けることとし、業者から契約に必要な費用の明細書を送ってもらったところ、そ

のなかに「広告分担金」という名目の費用が入っていた。これはおかしいのではないか。

- ◆ 業者は、「当初、敷金60万円、敷引き（礼金）35万円で募集している物件を紹介したが、借主から値下げの要望があった。結局、礼金を25万2千円としたので、大幅に礼金を値下げした分を補填する意味合いで家主のために払ってもらおうと思った。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

（大阪府）