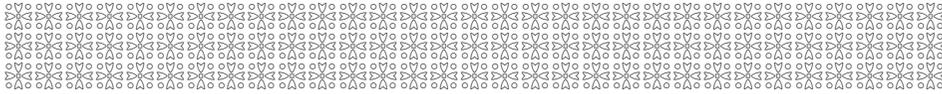


平成18年度の紛争事例から



◇ 相談内容 ◆ 都府県による調査、聴取内容、解決結果

平成18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、宅地建物取引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は4,191件（このうち宅地建物取引業所管部本課で取り扱われたものは3,166件）となっています（8頁参照）、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、福岡県の各都府県からお送りいただいた資料に基づいて、その主なものを要約して掲載いたしました。

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の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

1

業者媒介（預り金の不返還）

◇ 平成17年10月、業者に買いの媒介を依頼し、中古の土地付建物の購入申込金として、300万円を預けた。その後、申込みを撤回したが、業者が申込金を返還しない。

◆ 調査したところ、業者は、依頼者に媒介契約書を交付しておらず、預り金については、保証協会が支払ってくれるなどとして返還しなかった。

業者を4か月間の業務停止処分とした。

2

業者媒介（預り金の不返還）

◇ 平成18年2月、投資用マンションの所有者であるX1は、残存する債務を整理して抵当権を抹消するための資金として、「抹消交渉預り金」の名目で、業者Yに200万円を支払った。その上で、Yの媒介で、「抵当権の抹消交渉が抵当権者との間で成立することを条件とし、当該条件が不成立の場合は白紙解除となり、Yが受領した金員は返還する」旨の特約を付して、当該物件を売却する売買契約を結び、翌月、さらに100万円をYに支払った。

その後、抵当権の抹消交渉は成立せず、Yは受領した金銭を同年6月末までに全額返還する旨を書面で確約したが、期日までに返還しなかった。また、同年9月、Yは本物件を第三者に売却する目的で、10月末までにX1から買い取る契約を締結したが、履行されなかった。

平成18年6月、X2は、X1と同様の趣旨で、450万円をYに預けたが、抵当権の抹消交渉が成立しなかったため、売買契約が解除となったにもかかわらず、Yは受領した金銭を返還しなかった。なお、X2に対しては、実際の売買代金と異なる金額を記載した売買契約書を交付していた。

◆ 業者Yに事情を聞いたところ、Yは、事

実を認め、返金を約束したが、その後もX1には全く返還せず、X2については160万円を返還したのみであった。また、Yは、同様の被害を他にも8件発生させていた。

業者Yを免許取消処分とした。

3

業者売主（預り金の不返還）

- ◇ 平成17年8月、喫茶店の開業を計画していたところ、売主業者から、景色の素晴らしい土地を見せられ気に入った。同年10月、銀行ローンが受けられなかったら解約できるという説明を受けて、業者に、手付金と称する150万円を支払った。同年11月、当該物件の共有名義人等の記載が不備な重要事項説明を受け、「仮売買契約」を締結したが、同年12月から翌年1月にかけて、複数の金融機関から融資不可の連絡を受けたので、当該土地の取得を断念し、150万円の返還を求めたが業者がこれを拒絶した。
- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は「買付証明と手付金をもらったので信頼して売却準備を進めてきた。測量その他で手付金以上の費用を掛けているので手付金の返還はしない。」などと述べた。

重要事項説明書の記載に不備があること及び預り金の返還を拒絶したことから、業者を指示処分とした。

2 重要事項調査・説明の不備

4

業者売主（土壤汚染対策工事等の説明未実施）

- ◇ 業者は、平成9年2月から平成14年9月にかけて、売主として、マンション41戸の販売を行ったが、この取引において、「①平成元年から2年に実施された土壤調査に

よりマンション敷地の土壤が汚染されていることが判明し、その対策工事が行われたこと、②土壤汚染の一部は、周辺環境へ影響を及ぼすことを防止する措置が講じられていないこと、③無処理では公共下水道に排水できない濃度の重金属で汚染された地下水が、マンションの地下構造部分より湧出していたこと」を販売時点において説明しなかった。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は「土壤汚染の処理については、適切に行われていたと認識していた。湧水の汚染については認識していたが、安全に処理されており、意図して事実を隠してしたわけではない。」などと述べた。

業者を2週間の業務停止処分とした。

5

業者媒介（雨漏りの事実の不告知）

- ◇ 平成17年11月、業者の媒介で、3階建ての中古の土地付建物を買い受けた。しかし、入居後すぐに、3階天井部分と、1階駐車場の壁が雨漏りし始めた。また、重要事項説明書に代金以外に授受される金銭として、媒介手数料、登記手続費用等の記載がなかった。
- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「本物件が新築当時に雨漏りがあったので修理したことは売主から聞いたが、それは施工不良によるものと解釈していた。当社では、中古物件の場合、実際に物件を目視確認の上、新しく図面を作成するようにしている。本物件は調査時点で空き家であったため、各部屋を目視しているはずで、売主から雨漏りの修復後は一切雨漏りはしていないと聞いていたこともあり、雨漏りの形跡は確認できなかった。買主は売主がサービスで行ったりリフォームについても不満

を言い、当社は両者の間に入ってお互いの主張を伝えたりして調整をしてきたが、買主は売主の経営する商店にまで苦情を言いに来ている。」などと述べ、重要事項説明書の記載の不備については認めた。

業者を文書勧告とした。

6

業者売主、業者代理（通行地役権の説明不備）

◇ X 1 及び X 2 は、平成14年3月、代理業者 Y 2 を介して、売主業者 Y 1 から、土地付建物を買受けた。しかし、通行地役権の設定されている土地の地番について事実と異なる地番が重要事項説明書に記載されていた、通行地役権の説明がないため隣接地所有者とトラブルになっている、隣接地の擁壁の強度が不十分であるなどとして、X 1 及び X 2 は苦情相談を申し立てた。

◆ Y 1 及び Y 2 に事情を聞いたところ、Y 1 及び Y 2 は、「通行地役権の設定されている地番について事実と異なる説明をしてしまったが、隣地所有者の車が通る可能性についてなど、通行地役権についてはきちんと説明した。今回の物件は、開発許可を要しないもので、別の業者が販売していたものを、同社の倒産に伴い、買い取ったものであり、詳細については把握していなかった。トラブルについては真摯に話し合いを進めていく。」と述べた。

Y 1 及び Y 2 を文書勧告とした。

7

業者媒介（ローン事務手数料説明）

◇ 平成18年4月、業者の媒介で、1,880万円で中古の土地建物を買受けたが、重要事項説明の際には説明を受けていなかったローン事務手数料30万円を請求され、支払

わされたことが納得できない。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、事前に口頭で一定の説明はしたが、金額が未定であったため、記載しなかったと述べた。業者は、代金以外に授受される金銭の額及び授受の目的欄について、手付金、所有権移転登記費用、固定資産税・都市計画税、媒介手数料の記載はしたが金額は記載しておらず、買主に交付した領収書等の記載にも誤りがあった。業者は領収書等の誤りを認め、速やかに差し替えるとともに、協会の仲裁によりローン手数料30万円の全額を返還することで買主と和解した。

業者を文書勧告とした。

8

業者売主（3階建て建築不可の土地の売却）

◇ 平成16年12月、売主業者から、居住用の建物建築目的で土地を買受けた。本件土地は、建築基準法上は3階建ての建物の建築も可能であったが、17区画の開発分譲地内のいずれの区画も2階建てまでとすることを売買条件とし、そのことは、他の16区画の購入者には告知されていた。

その事実を知らされずに、売買契約を締結し、3階建ての建物を着工したところ、その途端に近隣住民からいやがらせを受け、相当な精神的負担を強いられた。業者の行為は重要事項説明義務違反である、宅建業法違反の取締りを望む。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「既に退社した当時の担当者の話では、口頭では告知しているが、書面には残していないとのことであった。重要事項説明書に記載しなかったのは当社のミスであるとの認識はあるが、トラブルの解決に向けて、買主のためにこれまで特に対応はとらなかったし、今後もその予定はない。」と述べ

た。

業者を指示処分とした。

処分後、業者は、近隣住民への説明、買主への損害賠償金の支払等、買主からの要求に応じ、民事解決が図られた。

9

業者媒介（重要な事項の不告知）

- ◇ 平成17年12月、かねてから一戸建て住宅の建築を計画していたところ希望の地区に更地を見つけたので、業者に媒介を依頼した。業者は、専用住宅を建築するという購入目的を知らず、市街化調整区域に所在する本件土地においては、都市計画法29条1項または43条1項の規定に基づく許可が必要であることの説明を怠った。また、買主には同法34条各号のいずれかに規定する開発行為の許可基準または同法施行令36条1項3号ホに規定する建築行為の許可基準を満たす要件がないことから専用住宅の建築ができないことを知らず、このことの説明を怠った。

同月、土地売買契約を締結し、手付金300万円を支払ったが、残代金は保有資金をあてることとし、住宅建築資金については金融機関の融資を申し込んだところ、金融機関の審査において、売買契約書の特約事項に「児童デイサービスとして許可されたものである」との記載あったため、融資が断られ、その金融機関の担当者が市役所に確認したところ自己居住用の住宅は建築できないことが判明した。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「媒介契約書の交付はしなかった。本件取引は児童デイサービス施設を建設し、そのオーナーとなることを目的とした土地の売買であり、専用住宅の建築を前提としたものではない。」と述べた。買主の関係者に

は児童デイサービス事業の運営に必要な都道府県知事の指定もなく、当該施設を本件土地に建築することはできない。

業者を2か月間の業務停止処分とした。

10

業者媒介（重要事項説明の未実施）

- ◇ 平成18年2月、業者の媒介で、中古の土地付建物を買い受けたが、取引主任者からの重要事項説明を受けていない。敷地の南側道路に出るには他人の所有地を通る必要があり、業者は誓約書もあり通行には問題はないと説明していたにもかかわらず、その誓約書を渡さず、後に通行権につきトラブルとなり、結局別の業者に依頼して当該土地を高値で買い取ることになってしまった。また、敷地内に電力会社の電柱が2本設置されていたが、そのための土地使用料等についても重要事項説明書への記載がなかった。土地取得に要した費用を売主と業者に支払ってほしい。
- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「重要事項説明については、書面は交付したが、買主に説明はしていない。その点は買主も了解済みであったが、取引主任者に説明をさせなかったことは重大なミスであり、反省している。敷地の南側は通路として利用しなくてはならないものであったが、重要事項説明書には記載しなかった。電柱に係る権利関係や使用料については十分な調査をしなかった。本件土地建物の売買に当たって、当社としては1,500万円もの値引きをするよう努力をした経緯もあり、金銭の支払いに応じるつもりはない。」などと述べた。

業者を指示処分とした。

11

業者媒介（重要事項説明の未実施）

◇ 平成16年11月、業者の媒介で、中古の土地付建物を買い受けた。売買契約の解除（違約金の支払）をめぐる、売主と係争中であるが、売買契約に際して業者から重要事項説明を受けていない。業者の指導、処分を望む。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「売買契約前の打合せで、自社が重要事項説明を行うことを提案したが、買主の知人の業者が行うということになったので任せてしまった。当該業者は宅建免許を持っており、媒介として関与していると思っていたが、実際には免許を持っていないことを後日知った。」などと述べた。

業者を文書勧告とした。

3 契約解除

12

業者売主（手付解除の拒否）

◇ 平成18年5月、売主業者から、新築の土地付建物を買い受けた。売買契約の翌日に契約の解除を申し入れたところ、業者から、手付金のほかに違約金を請求された。また、重要事項説明書には、銀行保証料83万円、登記費用35万円、固定資産税10万円など、代金以外に授受される金銭の記載がなかった。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「買主の意向で少額の手付金で契約することとした。このようなことは初めてだったので、手付解除のリスクを回避するため、履行の着手前であっても違約金が発生するという内容の特約を入れてしまった。」と述べ、事情聴取の時点でも履行の着手に至

っていないことを認め、手付解除により手続きを進めることを約した。また、重要事項説明書の記載の不備についても認めた。

業者を文書勧告とした。

13

業者媒介 業者売主（契約解除に伴う手付金等の返還）

◇ 平成18年8月、業者Z1の媒介で、売主業者Yからマンションの一室を購入し、手付金を支払った。売買契約後、当該物件に行ったところ、居住者Aがおり、AはZ2と賃貸借契約を結んで入居しているということであった。Yに説明を求めたところ、本物件については、業者Z2、Z3にも媒介を依頼しており、Z2がYの了解を得ずに現入居者Aを入居させた、9月末までには退去させるとのことであった。その後、登記簿により、抵当権設定仮登記がなされていたことが分かり、設定権者のBに確認したところ、Yに貸付けがあり、今回の取引の残金決済時に返済してもらう予定になっているとのことであった。

しかし、決済・引渡日になってもAは退去せず、Yに対して占有者退去の催告書を送付したが履行されなかったため、契約解除通知を送付した。その後、本物件の所有権は、Bに移転し、移転登記もなされた。

Yは、迷惑をかけたとして、手付金の返還及び違約金の支払を実行するとしているが、具体的な期日等の申出がない。

◆ Yに事情を聞いたところ、Yは、「本物件については、Z3に媒介を依頼し、Z3がさらにZ1に依頼して、買主が見つかった。Z3に依頼した際に、Z2にも客付けを依頼していたが、Z2はAを客付けし、Aのローンが組めなかったことから、契約までには至らず、Aから資金の目処が付け

ば購入したいとの申し入れがあったため、その間は賃貸するとして、Z2はこちらの承諾なしに勝手に賃貸借契約を締結してしまった。」と述べた。Yは、買主に対して、手付金を返還し、違約金を支払って取引は終了した。

業者Yを口頭による嚴重注意とした。

4 媒介報酬

14

業者媒介(告示限度額を超える報酬の受領)

◇ 平成18年9月、業者の媒介で、中古の土地付建物を買い受けた。その際、報酬告示の限度額である媒介報酬を業者に支払ったが、それとは別に「事務手数料」10万5千円を請求され支払った。何のための金銭なのか業者に聞いても説明があいまいであった。業者は他からも恒常的にこのような手数料を取っていると思われる。業者の指導を望む。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「担当の営業マンは採用後2か月ほどで法律等の理解が浅く、不必要な手数料を請求してしまった。当社の初歩的なミスであり申し訳ない。買主に謝罪をするため連絡を取ったが取り合ってもらえなかった。」などと述べたが、その後、買主に謝罪し事務手数料として受け取った金銭を返還した。

業者を指示処分とした。

15

業者媒介(告示限度額を超える報酬の受領)

◇ 平成11年10月、業者の媒介で、所有していた土地建物を1億8千3百万円で売却したが、業者から報酬告示の限度額を超える報酬を支払われた。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、

「取引に当たっては、別の業者Yと共同で媒介を行ったが、Yが客付業者との間で頑張ってくれたことを説明すると、売主は非常に喜んで心付けという形で183万円をYに支払ってくれた。自らは限度額に相当する報酬を受領しているため、宅建業法上は問題があると認識しており、売主の口座に183万円を振り込んで返済した。また、売主とは40年来の付き合いがあり、不動産の管理等に関わってきたこともあって媒介契約の書面は交付していない。」と述べた。業者を文書勧告とした。

16

業者媒介(紹介料として報酬を受領)

◇ 平成17年12月、業者Yの媒介で、建築条件付土地売買契約を締結し、同日付けでAと建築工事請負契約を締結した。その際、YからAの紹介料として、工事請負代金の3%+6万円を請求され支払った。

本件土地の購入費及び建物の建築費の資金については、銀行から融資を受けるため金銭消費貸借契約を締結し、融資実行日にAへの支払手続を代行したYが、Aへの支払金の一部を無断で自分の口座に振り込んだため、後日、Aから代金が不足しているとの連絡があった。Yへ確認しようと思ったが連絡がとれない。

◆ 業者Yに事情を聞いたところ、Yは、買主には媒介契約書の書面を交付していないこと、重要事項説明は契約日に取引主任者が入院してしまったため、資格のない業者の代表者が行ったこと、本物件は建築条件付土地として媒介したが、工事請負に際して建売住宅を売買したしたものと同様に考え、建物工事費の媒介報酬相当額を紹介料として受領したことを認めた。また、Aへ入金すべき金銭の一部を自口座に振り込ん

だことについては、「Aが出した広告の費用を立て替えており、立替え費用は、買主からの支払金を充てることでAと話していたが、Aには説明をしていなかったことから、トラブルになってしまった。自分の口座に振り込んだ金額は、買主の口座に戻した。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

5 履行遅延

17

業者売主（土地の引渡遅延）

◇ 平成17年9月、潮干狩りや海水浴のときに利用できるログハウスを建てようと思い、新聞折込チラシを見て現地へ赴き、売主業者から「ログハウスもOK。コンテナハウスの中古も紹介できるしカタログもある。近所にコンテナハウスが建っているので案内する。水道も設置するし、排水もできる。基礎のない建物なら問題ない。」と言われ、市街化調整区域内の土地の購入を決めた。手付金3万円、その後中間金107万円、さらに残代金220万円を業者に支払い、後日、重要事項説明書及び売買契約書が自宅へ郵送された。

しかし、引渡しを求めても業者は、「もうすぐ引渡しができる。」「もう1週間待ってくれ。」「担当者が帰り次第連絡する。」などと引き延ばした。当該業者は、同様の取引を同時期にもう1件行い、履行を怠っていることが判明した。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「重要事項説明は現地で行った。手付金等が売買代金の10分の1を超えていても1,000万円以下なら保全措置をとらなくてもよいと認識していた。所有権移転登記の遅れは認める。仮登記の抹消に時間がかか

っているためだ。」などと述べ、保全措置を講ずる前に売買代金の額の10分の1を超える手付金等を買主から受領したこと、残代金を受領したにもかかわらず正当な理由なく所有権移転を行わなかったことを認めた。

業者を免許取消処分とした。

6 他人物売買

18

業者売主（他人物売買）

◇ 平成16年3月、業者に、所有している土地建物について「売却依頼書」を提出したが、同年5月末に他から紹介を受けた買主と契約することになったため、以後の売却依頼を断った。すると、業者は、5月29日に自らを売主として他の買主と売買契約を締結済みであり、手付金105万円を受領している、同契約を解除するのであれば手付金倍返し分の210万円を請求するといってきた。それを断ったところ、6月に210万円の損害賠償請求訴訟を起こしてきた。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「売却依頼書」は「売買予約契約」であり、他人物売買ではない、同社の売却物件は、下取りし、リフォームをした後に再販売するという方式を採っており所有者（相談者）も承知していたはずである、倍返し分の210万円の請求は裁判で決着させると述べた。その後、裁判で、売却依頼書は売却の依頼に過ぎず、売買予約解約とは認定できないなどとされ、業者は敗訴した。本件取引では、業者は、重要事項説明書に手付金の額を記載せず、説明もしておらず、売主であるにもかかわらず瑕疵担保責任を負わない旨の特約をしていた。

業者を指示処分とした。

19

業者売主（他人物売買）

- ◇ 平成18年3月、業者から、中古のマンションを1,280万円で購入し、手付金300万円を支払った。しかし、業者は自己の所有に属しない建物について、それを取得する契約を締結せずに、自ら売主として売買契約を締結していた。業者は物件の引渡しができない契約を締結させた、契約の解除及び支払い済みの金銭の返還を請求する。
- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、事実を否認する主張はしなかったが受領した金銭については返還を拒否した。業者には、本件取引において、他に、売買契約が成立するまでに重要事項説明書を交付せず、取引主任者をして重要事項の説明をさせなかった、宅建業法37条に定める書面に取引主任者をして記名押印させなかった、代金の10分の2を超える額の手付金を受領し、手付金等の保全措置を講じていないなどの宅建業法違反があった。
業者を5か月間の業務停止処分とした。

7 広告

20

業者売主（誇大広告）

- ◇ 平成16年1月、業者からマンションの一室を買った。業者は、本件マンションの販売に際し、同棟内に「デイケアルーム」を設置する内容の広告を行った。その広告には、「デイケアルーム」は、高齢者が子供とふれあうことができる談話室である旨の記載はあったが、「デイケアサービスのあり方を考えました」、「クリニックも入居予定」、「デイケアルームと同じ棟内ですので、万が一の時も迅速に対応することが可

能」などとする記載もあり、「高齢者を預かり、専門職員が介護等を行うサービスを受けられる施設」があると理解し、これらの施設に魅力を感じて売買契約を締結した。他の購入者の中にも、この施設は「通所リハビリテーション」と誤認した者があった。業者は、実際のものよりも著しく優良であるとの誤認を与えた。業者に対して損害賠償請求したい。

- ◆ 業者から事情を聞いたところ、業者は、広告当時「デイケア」は老人保健法や介護保険法における「通所リハビリテーション」であるとの認識はなかった、重要事項説明時には、「高齢者と子供がふれあえる憩いの場」と説明した、と述べたが、その後買主等とは和解した。

業者を文書勧告とした。

21

業者売主（おとり広告）

- ◇ 平成17年11月、売主業者から、土地を購入したが、業者はその後、当該物件を半年以上売り物件としてインターネット広告を出していた。広告を見た購入希望者からの問合せもあり迷惑している。業者からの謝罪はあったが、これはおとり広告であり、納得できない。
- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、通常は広告掲載時に元付業者に電話で売却済みではないことを確認し、了解を得た上で掲載しており、その後も同様に確認した上更新をかけている。本物件についてはミスで更新をかけてしまったと述べた。
業者を文書勧告とした。

22

業者媒介（違法な広告掲載）

◇ 平成18年7月、老人福祉のデイケア施設の土地建物の売却を計画して業者Aに媒介を依頼していたところ、媒介の依頼もしていない別の業者Yが、新聞折込チラシを入れるとともに他のデイケア施設運営者へダイレクトメールを送付した。Yは、所有者の承諾も得ず、実在する物件と異なる物件を掲載するなど、著しく事実と相違する表示を行い、売却の予定価格を下回る価格を表示して売却計画を妨害した。なお、当該チラシには取引態様の明示もなかった。

◆ 業者Yに事情を聴いたところ、Yは、「知人Bから本物件について、客を見つけてくるように言われ、チラシを出した。所有者に会いたかったが、Bを信頼していたので、Bに問題ないことを念押しして媒介業務を進めた。自分の顧客を買主にできれば媒介報酬が得られると考えた。」などと述べたが、自らの行為が宅建業法の規定に違反していることを認めた。

Yを文書勧告とした。

8 その他

23

業者売主（手付金等の保全措置の未実施）

◇ 平成18年3月、業者から6,230万円で新築の土地建物を買い受けた。手付金300万円、中間金1,000万円を支払ったが、業者は重要事項説明書の手付金等の額を、「代金の5%かつ1,000万円以下」と記載し、手付金等の保全措置も講じないと記載した。業者は図面どおりの建物を建てておらず、対応にも誠意が見られない。業者の指導を望む。

◆ 業者に事情を聴いたところ、業者は、「重要事項説明書の記載内容は誤りであり、手付金等の保全措置をとらなかったことも事実である。買主は5,700万円しか支払わないと言っており、当社としても承諾はしていないが、物件自体は外構工事も既に完成しており、このまま決済、引渡しができない状態が続くのは好ましくないので買主と話し合いをしていく。」と述べていたが、その後、和解を成立させた。

業者を文書勧告とした。

24

業者売主（長時間にわたる勧誘）

◇ 平成18年7月、新聞の折り込みチラシを見て、売主業者から物件案内を受けた。その2週間後に業者の事務所に午後2時に行き、夜10時ぐらいまで食事も摂らずに物件を見て回った。途中担当者から132万円が必要だと言われ、コンビニに寄り同額を下ろし、印鑑は自宅に戻り用意した。業者の事務所に戻り、よくわからないまま土地については「買受承諾書」を提出、建物については「建設工事請負契約書」を締結してしまった。契約までの経緯もあり、不安なので解約したい。

◆ 他にもほぼ同様の方法で「土地付建物売買契約」を締結してしまったとする相談が寄せられていたため、業者から事情を聴取したところ、業者は事実をほぼ認め、「買受承諾書」を白紙とし、「建設工事請負契約書」についても解約に応じた。また、もう1つの案件については買主の意向もあり契約継続となった。

長時間にわたる勧誘、拘束、深夜の契約締結などにより、契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えなかったとして、業者を文書勧告とした。

なお、業者は「客の意に沿わない長時間の勧誘等を行わない」旨の業務改善書を提出した。

25

業者媒介（建築条件付土地売買）

- ◇ 平成17年6月、業者の媒介で、建築条件付土地売買契約を締結し、同日付けで建物工事請負契約も締結した。しかし、契約前に聞いていたのとは違い日当たりが悪いこと、また、固定資産税も安くはないことに気づいた。業者に不信感があるので契約を白紙解除したい。
- ◆ 業者に事情を聴いたところ、相談の原因となった日当たりと固定資産税の件については、当該業者の説明に不備があったとまでは言えなかったが、業者に円満解決を勧め、契約は白紙解除となった。

しかし、当該取引において、①媒介契約書を交付していない、②重要事項の説明において、金銭の貸借のあっせんの具体的な内容を書面に記載していない、③手付金を貸し付け、契約締結の誘因をした、④重要事項説明書の代金以外に授受される金額欄に、宅建業法の対象外である建設工事請負契約金額を含めて算出した金額を媒介報酬として記載した、⑤重要事項説明書と土地売買契約書に、建築確認の取得後土地付建物売買契約書と差し替える旨の記載をした事実があった。

業者を指示処分とした。

Ⅱ 賃貸に関するもの

1 預り金の不返還

26

業者媒介（支払済み金銭の不返還）

- ◇ 平成18年6月、業者の媒介で、部屋を賃借することとし、業者の事務所で重要事項説明を受けて手付金1万円を支払った。その際、部屋を止め置くにはさらに2万円が必要と業者に言われ、その日の夜に事務所に2万円を持参した。領収書には「追手付金」との記載があり、重要事項説明書もその場で、手付金の額が1万円から3万円に手書きで訂正された。なお、賃貸借契約書は書面はもらったが、記名押印はしていなかった。その3日後、住込みの仕事が見つかり部屋を借りる必要がなくなったので、業者に契約解除の意向を伝えたところ、3万円は返さないと言われた。金銭の返還と業者の指導を望む。
- ◆ 業者に事情を聴いたところ、業者は、「受領した3万円については、部屋止めのために必要な金銭であり、契約が成立しなければ借主に返還すべき預り金もしくは申込金と認識していた。借主には契約が成立するまでにキャンセルすれば3万円については返金すること、契約が成立すれば手付金として返金されないことを十分に説明したつもりである。本来は預り証を発行すべきところ、『手付金』、『追手付金』と記載した領収書を発行したことは適切ではなく反省している。借主が金銭を支払った日の翌日には貸主から契約締結の意思があることを知らされていた。」と述べた。

業者は、借主に2万円を返還した。なお、業者には重要事項説明書の契約解除に関する

る事項について記載不備があった。
業者を文書勧告とした。

2 重要事項の調査・説明の不備

27

業者媒介（差押登記の調査・説明）

- ◇ 平成18年2月、業者の媒介で、アパートの賃貸借契約を締結し、翌3月に入居した。その後、4月になり裁判所から物件調査として訪問を受け、土地も含め当該物件が契約日の8日前に競売の開始決定がなされていたことを初めて知った。このような物件であれば賃借することはなかった。
- ◆ 登記簿を確認した上、業者に事情を聞いたところ、確かに平成18年2月（契約日の8日前）に競売開始決定がなされており、業者は、媒介業者として登記簿上の権利の内容について直近の時期に十分な調査を行わなかったことを認めた。業者は貸主と連絡が取れないため、借主には敷金、礼金の返還等を行い、借主の納得を得た。また、行政庁に対しては業務改善書を提出した。
業者を文書勧告とした。

28

業者媒介（住民登録のできない部屋の賃貸）

- ◇ 業者の媒介で、アパートの2階の一室を借り受けた。入居後、住民登録手続のため市役所に赴いたところ、本物件は、「一般住宅」として届出されているため、入居した部屋の番号では住民登録できないとのことであり、やむを得ず、登録できる住所で住民登録をした。物件紹介の際には、アパートとして説明を受けており、賃貸借契約書に記載されている物件表示も部屋番号が記載されている。
この住所では、家主の同居人のように見

られてしまう。住民登録できないアパートであれば、契約はしなかった。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、外見上は共同住宅であったことから、アパートと称して媒介した。部屋番号についても、家主に確認しないまま契約を進めてしまったと述べた。
賃貸借契約は解除となり、業者を口頭注意とした。

29

業者媒介（30年前に建築された建物）

- ◇ 平成18年5月、業者の媒介で、居住用建物の賃貸借契約を締結した。本物件は実際には約30年前に建築されたものであるにもかかわらず、広告では「築年月：1996年」と記載されていた。また重要事項説明を取引主任者から受けていない。業者の取締り及び賃料等の減額等を望む。
- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「本物件は約30年前に建築されたものであったが、貸主が10年前に大規模修繕を行っていたため築年数について『1996年築』とするよう、貸主から指示がありそのとおりにしてしまった。重要事項説明については取引主任者の資格を持たない事務職員が行ってしまった。いずれも軽率で不用意な対応だったと反省している、今後は注意していく。」と述べた。
業者を文書勧告とした。

30

業者媒介（重要事項説明の未実施）

- ◇ 平成18年1月、業者の媒介で、建物の賃貸借契約を締結したが、重要事項説明を受けておらず書面も交付されなかった。また、賃貸借契約に記載されている媒介業者名が、媒介を行った業者ではなく、この建物

の管理を行っている者の名義になっていた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「重要事項説明は、多忙であったため失念してしまいました。賃貸借契約書は建物を管理する会社のものを指定され、それをそのまま使用した。」と述べた。

業者を文書勧告とした。

31

業者媒介（重要事項説明の未実施）

- ◇ 平成18年1月、業者の媒介で、アパートの賃貸借契約を締結した。この媒介業務において、業者は、①本物件の構造が「木造モルタル造」であるにもかかわらず、「軽量鉄骨造」として広告表示し、②賃貸借契約が成立するまでの間に重要事項説明を行わず、③重要事項説明書の敷金の精算に関する事項欄に、退去時のルームクリーニング費用を賃借人負担とする旨の記載をせず、④実際に重要事項説明を行った取引主任者ではない別の取引主任者が書面に記名押印を行っていた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、事実を認めた上、今後は法違反のないように業務の改善を徹底していくと述べ、借主に対して引越代等の費用の一部を負担した。

業者を文書勧告とした。

32

業者媒介（重要事項説明書・37条書面の記載不備）

- ◇ 平成16年3月、業者の媒介で、マンションの一室を賃貸した。この媒介業務において、業者には、以下のような宅建業法違反があった。①登記簿記載事項の調査をせず、登記簿記載事項について重要事項説明書に記載して説明していない、②重要事項説明

書に、敷金のうち1か月分を償却する旨等の記載がない、③宅建業法37条に定める書面を貸主に交付しておらず、借主の同書面に礼金の記載がない、④媒介報酬の上限を超えて、文書作成料5千円を借主から受領した。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、賃貸人との間で長期間継続してきた管理業務の委託契約に起因して今回の紛争は生じたものであるが、今後業務の改善を徹底していくと述べた。

業者を文書勧告とした。

33

業者媒介（重要事項説明書の記載不備）

- ◇ 平成17年9月、業者の媒介で、マンションの一室を借り受けた。業者は賃貸借契約の前に部屋の内見をさせず、業者から見せられた室内の写真と実物が違っていた。また、重要事項説明書に、登記簿記載事項、法令上の制限、更新料、洗濯機の使用時間の制限等の禁止事項の定め、契約解除に関する事項及び敷金の精算に関する事項等についての記載がない。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、部屋の内見ができなかったのは借主の都合によるもので、借主も納得していたはずである、写真はサンプルであることを十分に理解してもらった上で見せていると主張したが、重要事項説明書の記載の不備については事実を認め、今後改善すると述べた。

業者を文書勧告とした。

3 賃貸人に対する礼金の未払

34

業者媒介（貸主への礼金の未払）

◇ 平成18年1月、業者の媒介で、一戸建ての住宅を賃料月額45万円で賃貸した。賃貸借契約書に礼金の記載がなく、業者は、借主から受領した礼金90万円を、正当な理由なく支払わない。また、取引主任者に重要事項説明をさせていない。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、礼金の記載はミスで書き込みを忘れた、礼金2か月分のうち、1月分は管理料で、残り1か月分は借主の依頼による内装の修理代である、重要事項説明については、借主側から書面のFAXだけで構わないと指示されたなどと弁明した。

業者を4か月間の業務停止処分とした。

35

業者媒介（貸主への礼金の未払）

◇ 平成16年12月、業者の媒介で、賃料月額8万円で店舗を借り受けた。貸主は権利金（礼金）の授受を予定していなかったが、業者は、重要事項説明において、権利金として20万円を貸主に支払わなければならないと記載した書面を交付して説明し、一方で、貸主に対しては、借主から権利金10万円を受領する旨の不実を告知し、賃貸借契約締結させた。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、20万円は借主がスナックを開店するための業務をマネジメントしたので、それに係る報酬であると弁明して、20万円の返還を平成18年10月まで遅延した。

業者を7日間の業務停止処分とした。

4 媒介報酬

36

業者媒介（超過報酬の受領）

◇ 平成17年9月、業者の媒介で、借主との間でマンションの賃貸借契約を締結した。その際、客付業者が媒介手数料として賃料の1か月相当分を借主から徴収しているにもかかわらず、当該業者は、他に賃料の1か月相当分を事務手数料として徴収した。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、本物件は貸主から管理委託も受けており、新規契約の媒介業務に関しては、客付100%を条件に借主の紹介を依頼し、客付業者が借主から媒介報酬の上限額を受け取ることを知りながら、貸主から、さらに媒介報酬として賃料の1か月相当額を受領したことを認めたが、報酬告示の限度額を超えていたことについては認識をしていなかった。

業者を文書勧告とした。