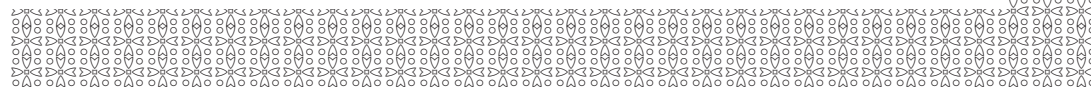


平成19年度の紛争事例から



◇ 相談内容 ◆ 都府県による調査、聴取内容、解決結果

平成19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で対応された、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・紛争の来庁相談件数は3,790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2,664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します。

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充分留意の上、今後の業務に当たっ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

媒介業者（預り金の返還遅延）

◇ 買主は、平成14年12月、業者の媒介で、土地（底地）を購入することとし、業者から売主に対する交渉金として100万円の支払を求められて支払い、その後「預り証」を受領した。当該「預り証」には、売買不成立の場合は預り金を返金することが記載

されていた。

しかし、売買交渉が進まないことから、買主は平成16年4月以降、再三にわたり業者に返金を申し入れたが、返金されなかった。平成18年5月に、買主が売主に直接接触し、売買契約は成就しないことが判明したにもかかわらず、業者は返金期日の延期を繰り返している。

◆ 業者に事情を聴いたところ、業者は、土地購入の相談を受け100万円を預かったが、その預り金を自己の事業資金に流用したことを認めた。その後も業者は、平成19年12月中に返金すると回答したが、返金せず、期日を平成20年1月末日、同3月下旬と引き延ばし、状況は改善されなかった。

業者を12日間の業務停止処分とした。

なお、預り金は平成20年2月の聴聞の後に返金された。

2 重要事項調査・説明の不備

2

売主業者（水道管の敷設状況についての説明不備等）

◇ 平成16年1月、買主X1は売主業者と土地売買契約を締結した。本件宅地に水道管を引き込むには、他人の私有地を利用して新たに水道管を敷設するか、当該私有地に既に敷設された他人の私設管を利用する必

要があったにもかかわらず、業者はそのことについて重要事項説明書に記載して説明をしなかった。また、平成16年3月、業者は本件宅地の売買代金の決済に当たり、水道加入金等として17万円余をX1から預かったが、そのうち、「水道加入金」15万円余については、預かる必要がなくなったにもかかわらず、平成19年5月まで返還をしなかった。

平成18年11月、別の買主X2は売主業者と土地売買契約を締結し、同時に建築工事請負契約を業者と打合せのうえ締結すること等を定めた合意書を交わしたが、業者は本件契約が建築条件付土地売買契約であるかどうか不明瞭で、取引を混乱させた。また、飲用水の引込配管がないにもかかわらず、重要事項説明書に「有」と記載した。

- ◆ 調査したところ、X1との取引において、実際の敷地面積は66㎡、価格は2,200万円であるにもかかわらず、業者は広告には敷地面積100㎡、価格を2,180万円と記載したことも判明し、業者は以上の事実を認めた。

業者を1月間の業務停止処分とした。

3

売主業者（法令上の制限についての説明不備）

- ◇ 買主は、ハウスメーカーを通じて土地を探していたが、見合うものがなく、早期にローンの申請をすれば特典が付くということで、先にハウスメーカーと建物請負契約を締結した。その後、自分自身で土地を探し、平成19年4月に売主業者と土地売買契約を締結した。

その際、業者が盛土をした上で引き渡すとの約定で、手付金200万円、中間金100万円を支払ったが、引渡日になっても盛土工事が進んでおらず、業者からはもう1月待

ってくれと言われたことから不安になり、市役所等に相談したところ、盛土には都市計画法上の許可が必要であることがわかった。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、手付金等の保全措置をとっていなかったことは認めたが、盛土工事については、市から土砂搬入の許可を受けており、その際に開発許可をとるような指導はなく、業者側に非はないと主張した。その後の調査で、本物件は、土地区画整理促進区域内にあり、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による規制があるにもかかわらず、業者はそのことについて説明していないことが判明した。

業者を30日間の業務停止処分とした。

4

売主業者、代理業者（住宅性能評価書の有無の説明誤り）

- ◇ 平成18年5月、売主業者は、マンションの新築工事に着手し、竣工間近の平成19年1月に設計住宅性能評価の申請を行った。販売代理業者は、同年8月までにほとんどの住戸の重要事項説明書に「評価書・有」と記載し順次引渡しを終えていたが、設計住宅性能評価書については、審査機関から、同年3月に補正の指摘があり、同年8月には評価基準の改正により申請取下げを指導され、売主業者は翌9月、申請を取り下げ、各買主に対して重要事項説明の誤りに関する状況説明等を行った。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、売主業者は「これまでの当社の事例では、設計住宅性能評価は申請すればすべて取得できていた。重要事項説明書に『設計住宅性能評価有』と表記したのは、取得予定であり申請中なので取得できるものだと思っていたた

めである。改めて取得できた設計住宅性能評価書を平成19年11月、各買主に交付した。今後は重要事項説明の時点での同評価書の取得状況を明確にし、誤りのないよう徹底する。」と述べた。

売主業者及び販売代理業者を指示処分とした。

5

売主業者、媒介業者（重要事項説明書の記載不備等）

◇ 買主は、平成19年4月、媒介業者の媒介で、売主業者から土地付建物を買い受けた。ローンが通らなかったため、手付金270万円の返還を求めたが、媒介業者が、「売主に納得のできる説明をしてからでなければできない」などとして返金してくれない。

◆ 業者に事情を聞いたところ、売主業者及び媒介業者は、「買主は、ローンの本審査が通らなかった後、手持ち資金があるので現金契約に変更するとのことであった。外構工事の打合せを行ったり、引越しの準備をされたこともあり、売買契約を進める前提で、買主の了解のもと、登記の手続きも行った。その後解約をめぐるトラブルとなり登記については錯誤による抹消を申請した。今後は、買主側の弁護士と、媒介手数料及び手付金の返還等について誠意を持って対応していく。」などと述べた。本取引においては、重要事項説明書及び売買契約書の物件の所在地の記載に誤りがあり、重要事項説明書に事実と異なる媒介手数料を記載し、代金以外に授受される金銭、金銭の貸借のあっせんに係る事項について記入漏れがあった。

売主業者及び媒介業者を指示処分とした。

6

売主業者、媒介業者（電波障害の調査・説明）

◇ 買主は、平成17年4月、媒介業者の媒介で、売主業者から中古の土地付建物を買い受けた。売主業者の担当者から電波障害があるため、ケーブルテレビでないとテレビを視聴できないと言われ、ケーブルテレビに加入したが、平成19年1月、ケーブルテレビ会社からサービスのグレードアップを勧められ、その際の会話から、通常のテレビの視聴が可能であることを知った。 unnecessary ケーブルテレビに加入させられたものであり、負担した費用の全額を弁償してもらいたいとして買主は相談に訪れた。

◆ 業者に事情を聞いたところ、売主業者及び媒介業者は、「周辺に電波障害のある複数の物件があり、そこは、原因となるマンションが建設されたときにケーブルテレビを導入したと周辺住民に聞いた。またケーブルテレビ会社からも電波障害の可能性があると聞いており、テレビがきれいに映るかどうかわからなかったため、買主にはそのことを説明してケーブルテレビを勧めた。」などと述べたため、売主業者及び媒介業者の調査に重大な落ち度があったとは認定はできなかった。本取引においては、重要事項説明書に記載漏れがあり、売買契約書に取引主任者の記名押印がなかった。

売主業者及び媒介業者を文書勧告とした。

7

売主業者、媒介業者（法令の制限に関する事項の説明不備）

◇ 買主は、平成18年8月、媒介業者の媒介で、売主業者から都市計画決定後事業開始

時期が未定の都市計画施設区域内に所在する宅地を買い受けた。その際、重要事項説明では、事業開始時期は未定である旨の説明がされたが、実際には、年度内に調査設計事業が着手され測量が始められた。また、公有地拡大推進法4条の規定による有償譲渡時の届出義務の説明がなかった。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、売主業者及び媒介業者は「市は事業開始時期を明言しなかった。将来公有地拡大推進法の届出義務が課されるという制約は、買主に及ぼす不利益は少ない。」と述べたが、買主との間で将来の損害補てん等に関し合意した。

売主業者及び媒介業者を文書勧告とした。

8

売主業者、媒介業者（水路の占用許可の説明の誤り）

- ◇ 買主は、平成19年2月、媒介業者の媒介で、売主業者から古家付きの土地を買い受けた。本物件の東側は水路に面しており、建物を建設するためには水路の占用許可の更新が必要であったが、媒介業者が作成した水路占用許可申請の覚書には「占用許可の更新は必要ありません」と記載されていた。また、売買契約書では手付解除の期日が2月25日（契約日は2月18日）となっていたが、その時点で売主業者は所有権を取得しておらず、この特約は買主に不利なものになっていた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、売主業者及び媒介業者は、上記の事実を認め、重要事項説明書にも一部記載の不備があることが判明した。

売主業者及び媒介業者を文書勧告とした。

9

媒介業者（隣地への建物の越境）

- ◇ 買主は、平成11年4月、業者の媒介で、中古の土地付建物を買い受けた。平成19年4月になって、建替えを予定している近隣の所有者から、測量をしたところ家屋が隣地に越境していることが判明し、買主の建物も同様に越境していると連絡があった。建替えの請負業者の説明では、越境を受けている土地は、開発業者が昭和43年に購入しているが、農地であるため、仮登記のまま現在に至っているとのことであった。

その土地の所有者は同土地を売却したことを認めており、これまで負担してきた固定資産税相当額を払ってもらえれば、移転登記に応じるとのことから、手続きとしては仮登記を抹消し、地目変更・分筆後、所有権移転登記を行うということで、その経費が、1件当たり約42万円の費用負担が発生するとのことである。

本物件の購入時には、業者からそのような説明もなく、売買代金もきちんと支払っており、このような費用負担の話に困惑しているとして買主が相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「取引の際に調査を行ったが、法務局からも売主からも測量図の確認ができなかったため、公簿売買の取引とした。現地は既に塀で囲まれており、建物が越境している事実は確認できず、分からなかった。ただし、取引に関係している以上、解決に向け、協力していきたい。」と述べた。約42万円の費用については、売主、買主、業者で負担することとし、越境している部分については、所有権移転登記がなされ解決となった。

業者を口頭注意とした。

10

売主業者、媒介業者（隣地擁壁の基礎部分の越境）

◇ 買主は、平成19年5月、媒介業者の媒介で、売主業者から土地を買い受けた。ところが、当該土地の西側に擁壁があり、その基礎が支障となって希望する建物が建てられないことが判明した。西側の擁壁及びその基礎については重要事項説明で説明されなかった。

◆ 業者に事情を聴いたところ、売主業者は媒介業者に提供すべきだった宅地造成図面（土地西側の擁壁及びその基礎の図面）を提供しなかったことを認めた。ただし単純なミスで故意でないことを主張した。また、媒介業者は擁壁の基礎の存在、構造等の説明を行っていないことを認めた。

売主業者及び媒介業者を文書勧告とした。

なお、文書勧告前に売主業者及び媒介業者により買主への損害の補填（土地の買戻し等）が行われた。

11

売主業者（隣地の建築計画の説明未実施）

◇ 買主は、平成15年6月、売主業者から未完成のマンションの3階部分の一室を買い受けた。この取引において、業者は北側隣地所有者が既存の2階建て建物（作業所兼居宅）を撤去し、3階建て建物（作業所兼居宅）を新築する旨について説明せずに販売したため、建替後の隣地建築物により日照眺望等の被害を被ったとして買主が相談に訪れた。

◆ 業者に事情を聴いたところ、業者は、「隣地に3階建て建物が建築されることについては知っていたが、建築時期等計画の

内容が不確実であったため、詳細な説明はしなかった。」と述べた。

隣地建替の事実等について、説明不備があるとして業者を文書勧告とした。

12

売主業者、買主業者（重要事項説明書の記載不備等）

◇ 本件業者は、①平成19年7月、自ら売主として土地の売買契約を締結したが、重要事項説明書において瑕疵担保責任の履行に関する措置についての記載がなかった。②同年8月、自ら買主として土地の売買契約を締結したが、手付金の授受がないにもかかわらず、売買契約書に手付解除ができるような記載をした。③同月、自ら売主として土地の売買契約を締結した取引において、①、②と同様の行為を行ったほか、契約において手付金の授受がないにもかかわらず、重要事項説明書において、事実と異なり、手付解除が可能であるような記載するなど、宅建業法に違反する行為があった。

◆ 業者に事情を聴いたところ、業者は指摘された事項について事実と認めた。

業者を文書勧告とした。

13

売主業者（重要事項説明の不備）

◇ 買主は、平成18年9月、売主業者から、テナントからの賃料収入を目的として共同住宅の一室を買い受けた。この取引において、売主業者は、重要事項説明書の専用使用権に関する規約等の定め欄に、駐車場使用料が「3台分月額27,000円」であるのに「9,000円×2台」と記載し、共用部分に関する規約の定めについて「別添管理規約を参照下さい。」と記載しただけで管理規約を渡さずに説明もしなかった。テナン

トから室内が水漏れし、汚水がたまるとの指摘を受けたこともあるなどとして、買主が業者に買戻しを求めて相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「本物件は、平成17年8月に購入したものであり、前所有者は管理規約を紛失したとのことで入手ができず、買主には渡せなかった。駐車場使用料は当社が所有していた時は27,000円を負担していたが誤って当社が購入した当時のものをそのまま記入してしまった。水漏れについては、当社が所有している間テナントからの指摘はなく、テナントに改めて確認してところ、業務に支障のあるものではないと聞いており、数年前の大雨時に浸水があった程度で、汚水がたまっていることはないと認識している。今後も買主と話し合い、解決を図りたい。」などと述べた。

業者を文書勧告とした。

14

売主業者、媒介業者（重要事項説明書の記載不備等）

- ◇ 買主は、平成19年6月、媒介業者の媒介で、売主業者から、中古の土地付建物を買ったが、親が無断で（買主の名義で）高利の借入れをしていたためローンが通らなかった。ローン特約があるので手付金等の返還を求めたが業者が応じない。

この取引において、売主業者及び媒介業者は、当該物件のカーポートには乗用車を1台しか駐車することができないにもかかわらず、2台駐車可能との広告表示を行った。また、重要事項説明書の金銭の貸借のあっせん内容について、取扱金融機関の名称、利率、返済方法等を記載していないなどの不備があり、売買契約書においても建物にかかる消費税が記載されていない。さ

らに、売主業者及び媒介業者は契約解除が済まないうちに広告を開始しており、二重売買を行おうとしているなどとして、買主は相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、売主業者及び媒介業者は、「買主は、融資を受けられる銀行が他にあれば購入の意思を示していたが、再三提出を求めても融資の必要書類の提出がない。ローン申請もしていないのに特約は使えない。融資金利、返済方法については、買主の収入が不明だったので書けなかった。その他の事項については重要事項説明時に別紙で説明したが、売買契約書の方に添付してしまった。消費税の記載については今後注意する。広告は開始しているが、双方が既に内容証明により契約解除の意思表示をしており、二重売買には当たらない。」などと述べ、駐車場の広告表示については誤りを認めた。

売主業者及び媒介業者を文書勧告とした。

3 媒介報酬

15

媒介業者（過大な媒介報酬の請求）

- ◇ 買主は、業者の媒介で、土地の売買契約を締結したが、当該業者から過大な媒介報酬を請求されたとして、業者の指導・処分を求めて相談に訪れた。

- ◆ 立入調査を実施して事実確認を行ったところ、業者は、土地付建物等の媒介報酬の算定に当たり、本来、控除すべき消費税額を含めて算出したため、法定上限額を超えた報酬を受領している事案が複数確認された。そこで、ほかにも同様の事案があることが疑われたため、過去5年間の媒介報酬受領額、法違反状況について確認するため、

媒介報酬領収証、売買契約書、取引台帳等の提出を求め内容を精査したところ、媒介報酬の算定基礎に消費税額を含めて算出しているものや、建築条件付の土地売買契約について媒介手数料の算定基礎に建物価格も含めて算出し、法定上限額を超えた媒介手数料を受領しているものが複数認められた。また、建築条件付の土地売買契約について建築確認を受けた後に土地付建物売買契約に差し替えたものがあった。

業者を指示処分とした。

4 履行遅延

16

代理業者（売買代金の支払遅延）

◇ 売主は、平成15年11月、業者に対し、土地建物売却の代理を依頼した。平成18年7月に売買契約を締結し、業者は売買代金を受領したが、その代金を支払わない。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「売買代金を支払っていないことは事実である。売主にいつまでに支払うという約束はなく、別の不動産による物納も提案したが、金銭での支払を求められた。」などと述べた。

業者を30日間の業務停止処分とした。

17

買主業者（代金の支払遅延）

◇ 売主は、平成18年12月、業者に所有している土地を売却した。しかし、代金の支払期日が到来しても業者は代金を支払わない。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は「資金がなかったので支払期日に代金は支払えなかったが、後日代金を支払うことで売主とは合意した。」と述べた。なお、本件契

約の37条書面（売買契約書）には取引主任者の記名押印がなかった。

業者を文書勧告とした。

18

売主業者（取付道路用地の取得の遅延）

◇ 買主は、平成18年1月、売主業者から土地を1,800万円で買い受け、手付金として200万円、中間金として1,000万円を支払った。本物件は、公図上は赤道に接しているものの、現状は崖になっているため出入りが難しいことから、業者が別途用地を確保し、4m道路を取り付けることが契約条項に付されており、取付道路用地については、平成18年11月に業者との間で350万円の土地売買契約を取り交わした。

業者は、中間金の受領と同時に最初取引した土地の所有権移転登記を行ったが、その後、取付道路の整備が進まない、また、この取引とは別に金銭を貸し付けているが、その返済が滞っているなどとして、買主は相談に訪れた。

◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「取付道路が国定公園地区内にあり、形状届出に時間を要している。資金繰りが厳しくなったことで道路の整備が遅れている。」と述べた。また、取付道路用地については、土地所有者から譲渡の承諾を口頭で得ていたが取得しておらず、買主との土地売買契約を先行させた他人物売買に当たる事実を認めた。さらに、業者は、買主に重要事項説明書を交付していなかった。

業者を30日間の業務停止処分とした。

19

売主業者、代理業者（手付金の返還遅延）

◇ 買主は、平成18年1月、代理業者を通じて、売主業者から、新築マンションを買い

受けた。その後融資手続きを行ったが結果的に融資承認が下りなかったため、7月に契約解除合意書を締結して、売主業者から受領した一切の書類を返却し、売主業者は書類の受領後、手付金126万円を返還することを約した。書類は代理業者を通じて売主業者に渡し、7月下旬には手付金は返金されるという話を受けた。期日になり、代理業者に渡していた登記費用等の諸経費70万円は指定した口座に振り込まれたが、売主業者からは手付金の返還がなされないとして、買主が相談に訪れた。

- ◆ 売主業者及び代理業者に事情を聞いたところ、融資手続きに当たり、買主の不手際もあって融資承認が受けられなくなったとして売主業者と買主の間でトラブルになり、代理業者が間に入って白紙で契約解除するということで合意書を交わしたが、感情的なものがあり、売主業者は返金しなかったということであった。その後、手付金は売主業者から買主に返金された。

売主業者に対し口頭注意とした。

20

媒介業者（抵当権抹消の遅延）

- ◇ 買主は、平成19年1月、業者の媒介で、売主（非業者）から、中古の土地付建物を3,080万円で買い受け、手付金200万円を支払い、同年2月末を決済・引渡日とした。この取引に当たっては、売主が実家の敷地内に2世帯住宅の建築を予定しており、その建築費と本物件売却後の残債務（ローンの残債と売却代金の差額）について、工事請負業者を通じ融資を進めていたところ、工事請負業者から売主への仮融資承認が出たとの報告があり、売買契約の締結に至ったものであった。

決済日になり、売主と売主側の（元付）

業者から、融資承認が得られず、本物件に設定されている抵当権が抹消できなくなったとの申し出があった。しかし、既に引越しの準備を進めていたため、買主は取りあえず決済を先送りにし、リフォームを行って入居した。

その後も売主の残債務の整理は進まないことから所有権移転登記ができず、その間に予定していた借入金の金利が上昇してしまったなどとして、買主が相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、売主側の媒介業者は、工事請負業者から仮融資承認の報告を受け契約を進めたが、決済日の前夜に突然売主から融資承認が得られなかったとの報告があり、結果として引渡のみを行った。売主には新たな融資先を紹介しても了解が得られず、手続きを先に進めることができないと述べた。

その後、売主、買主、媒介業者の間で話し合いが行われ、残債務の約300万円については、売主側の媒介業者が一時的に負担することで抵当権を抹消し、買主への所有権移転登記が行われた。また、買主が借入れを予定していた金利上昇分の負担については、売主が負担することとなった。

売主側の媒介業者に対し口頭注意とした。

5 その他

21

媒介業者（虚偽の事実による売買契約の勧誘）

- ◇ 本件業者は、平成18年4月から平成19年8月にかけて、山林（旧別荘地）を所有している7人に対して、①購入希望者が存在しないのに、購入希望者が存在すると虚偽の説明をし、②整地工事等をした方が高値

で売却できると説得し、業者自らが請負人となる整地等工事（整地、伐採、測量等）を契約させ、不当に高額な工事代金を受領した。

また、この業者は、平成19年7月、別荘地の売買契約を媒介したが、この業務において、売買契約書に取引主任者の記名押印をさせず、買主から報酬告示の限度を超える額の報酬（18万円のところ53万円）を受領した。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、業者は、事実を認めた。

詐欺的取引行為を繰り返したことは悪質だとして、業者を免許取消処分とした。

22

売主業者（手付金等の保全違反）

- ◇ 買主は、平成19年7月、売主業者から分譲マンションの一室を買受けた。売買契約では、代金1,300万円、手付金300万円とし、残代金1,000万円の支払は所有権移転登記後、金融機関の融資実行日から3日以内とする旨が約定された。

買主は、所有権移転登記前に、業者の重要事項の不告知等を理由に、売買契約の意思表示を取り消し、手付金の返還を業者に求めたが、業者がこれを拒んでいるとして、相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、業者は、「買主の違約解除である。受領済みの金銭は違約金に充当する。この金銭は契約前に、買主の強い要望で支払われたもので、受領した時点では趣旨のはっきりしない預り金で、契約時には名目上手付金として受領することとしたが、同時に売主として所有権移転手続きをとったので、契約の履行は果たしている。手付の額の制限（宅建業法39条）には抵触しないが、代金の2割を超え

る部分は返還する。」などと述べた。

登記手続開始その他の事情から、受領した金銭については中間金的な性質も認められるが、業者は手付金等の保全措置を講じていない。また、重要事項説明書の瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要に関する記載が漏れており、売買契約書に取引主任者の記名押印も漏れていた。

業者を指示処分とした。

23

売主業者、媒介業者（手付解除期限を有する契約の締結）

- ◇ 買主は、平成20年1月、媒介業者の媒介で、売主業者から建売住宅を買受ける旨の売買契約を締結した。その後、手付解除しようとしたところ、売買契約書に、売主の履行の着手前であっても買主が手付を放棄して契約の解除をすることができなくなる旨の手付解除期限の定めがあることが判明した。

- ◆ 調査したところ、本取引については、広告に取引態様の明示がなく、売買契約書に瑕疵担保責任の期間を引渡から2か月とする旨の条項があり、売主業者及び媒介業者は業法違反の事実を認めた。

売主業者及び媒介業者を文書勧告とした。

24

売主業者、媒介業者（建築確認後の契約書の差替え）

- ◇ 買主は、平成19年11月、媒介業者の媒介で、売主業者と土地の売買契約を締結した。当該契約書には、契約締結後3か月以内に建物建築請負契約を締結し、建築確認を受けたときは、土地付建物売買契約として契約書を差し替える旨の特約条項が設けられ

ていた。本件取引は当初から土地付建物の売買契約を前提としたものであり、宅建業法36条の規定により、建築確認を受ける前に土地付建物の売買契約を締結することができないことから、土地売買契約と建物建築請負契約を、建築確認後に土地付建物の売買契約に差し替えることとしたものであった。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、売主業者及び媒介業者は、「買主とは設計プランを練った上で、売買契約を締結した。建築条件付土地売買から土地付建物の売買に差し替えるのはローンを通しやすいからで、2～3年前からやっている。」などと述べたが、建築確認は売主業者が取得しており、取引実態は建売であることは認めた。

売主業者及び媒介業者を文書勧告とした。

25

媒介業者（媒介業務の処理状況報告の未実施）

- ◇ 売主は、平成19年3月、業者と専属専任媒介契約を締結し、所有している中古マンションの売却を依頼した。この取引は新築物件の購入に際して買換えを行うものであり、所有物件の売却が必要であったが、売却に関して、業者は指定流通機構への登録を証する書面の交付を行わず、また、週に1回以上の業務の処理状況の報告も行わないとして、買主は相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、業者は、「一般媒介による新築物件の購入が先であり、所有物件の売却依頼は後日であった。契約者の名義も購入は子の名義であり、売却は親の名義になっている。依頼者には損害を与えていない。」などと述べた。「購入」の売買契約日と、「売却」の媒介契約日は

相当に離れていた。

業者を口頭指導とした。

Ⅱ 賃貸に関するもの

1 預り金の不返還

26

媒介業者（預り金の返還遅延等）

- ◇ 借主は、平成19年10月、マンションの賃貸借契約の預り金として、媒介業者に11万円余を預けた。契約は成立せず、11月2日に預けていた金銭の返還を求めたが、業者は11月19日まで返還しなかった。また、この業者は、平成18年11月の時点で、約5か月から2年9か月前までにすでに契約済みであり実際には取引できない10物件の広告をインターネットサイトに掲載していた。

- ◆ 業者に事情を聴いたところ、業者は、事実を認めたが、他の賃貸借契約の媒介業務においても、重要事項説明書を交付していない、取引主任者をして重要事項説明をさせず、賃貸借契約を交付していないなどの宅建業法違反があった。

業者を指示処分とした。

2 重要事項の調査・説明の不備

27

媒介業者（重要事項説明書の記載不備等）

- ◇ 貸主は、平成18年8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が、業者が、賃借人からの預り金260万円余を支払わない。また、重要事項説明書の登記記録に記載された事項、契約の解除に関する事項、損害賠償の予定又は違約金に関する事項及び管理の委託先に関

する事項についての記載がなく、賃貸借契約書において、礼金の授受があるにもかかわらず、その時期及び額についての記載もない。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、重要事項説明書及び賃貸借契約書の記載の不備については認めたが、預り金については理由があるとして返還を拒んだ。また、当該業者は、平成17年11月に消除により専任の取引主任者が不在になったにもかかわらず、2週間以内に必要な措置を執っておらず、法72条の規定に基づく調査にも応じなかった。

業者を4月間の業務停止処分とした。

28

媒介業者（差押登記の調査・説明不備）

- ◇ 借主は、平成19年2月、業者の媒介で、事業用建物賃貸借契約を締結し、飲食店を営むために当該物件の内装工事を行い必要な設備を整えて開業した。ところが、6月になって貸主から9月末までに退去するよう告知された。本物件には、賃貸借契約以前から差押登記がなされており、競売に付されることとなった。

借主は、やむをえず店舗を閉め退去したが、内外装、調理器具、店舗家具、退去の費用負担等を強いられ損害を被った。本件の重要事項説明では、差押登記及び抵当権設定登記等の内容について説明されず、重要事項説明書へ記載もされていない。また、説明を行った者は主任者の資格のない従業員であったとして相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、貸主主導のもとに契約が早く進んでしまった。そのため調査不足で抵当権の設定、差押の登記のあることを知らなかったなどと述べた。

媒介業者を12日間の業務停止処分とした。

29

媒介業者（重要事項説明の未実施）

- ◇ 借主は、平成19年4月、業者の媒介で、賃貸マンションの4階部分を借り受けたが、賃貸借契約前に重要事項説明を受けていない。契約後に交付された重要事項説明書の物件の所在地の記載が誤っており、賃貸借契約書の専有面積も実際よりも6㎡余り大きく記載されていた。また、業者は、入居の際に鍵の交換代は必要なかったにもかかわらず、1万5千円余を請求し受領した。さらに、住宅広告会社のウェブサイト上には、借賃の額を2階部分3万5千円、4階部分5万2千円と表示し、その一方で自社のサイト上にはそれぞれ5万3千円、8万円と表示していた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、重要事項説明書と賃貸借契約書の記載の誤りを認め、「借主が入居を急いでいたので契約後に重要事項説明を行ってしまった。鍵交換代も誤って受領してしまったので返金した。物件紹介のサイトについては、当社のホームページ上のものは変更があっても、当初のままになっていた。情報管理等について至急改善する。」などと述べた。業者は過去にも業務停止処分を受けていた。

媒介業者を7日間の業務停止処分とした。

30

媒介業者（雨漏りについての説明不備）

- ◇ 借主は、平成17年12月、業者の媒介で、ビルの7階のワンフロアを借り受けたが、雨漏りのあることが判明した。業者はこの

ビルの管理業者でもあったが、借主に対して雨漏りについて全く説明をしなかったとして、借主は相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、当該フロアに雨漏りがあることは知らなかったと述べた。当該業者は、管理業者として本件ビルの他の箇所に雨漏りのある事実を認識し、他のフロアにも雨漏りの影響が出るのを防ぐためにビル全体の外壁改修工事が必要と判断しており、通常以上の注意力をもって本物件の雨漏りについて調査を行い説明を行うべきであった。

業者を文書勧告とした。

31

媒介業者（差押えの説明不備）

- ◇ 借主は、平成17年12月、業者の媒介で、マンションの一室を借り受け入居した。入居の直後に貸主の住宅ローン滞納により競売開始決定がなされ、同室が差押えられたため、入居の継続ができなくなった、貸主は媒介業者の代表者であり、媒介業者は近く差押えがあることを予見できたはずであるとして、借主が相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「登記簿に記載された事項については、重要事項説明書に『登記事項要約書』を添付して読み上げて説明した。借主に対してはできる限り誠実に対応する。」と述べ、敷金、媒介手数料を返還した上、解決金として58万円を借主に支払い和解した。

業者に対しては口頭注意を行った。

32

媒介業者（重要事項説明の未実施）

- ◇ 借主は、平成19年1月、分譲マンションの一室を借り受けた。本取引においては、貸主側の業者と借主側の業者が媒介業務を

行ったが、借主は重要事項説明及び書面の交付を受けていない。貸主側媒介業者が借主側媒介業者に対して示した「物件情報」において、貸主側業者は、①給湯代及び水道代が従量制であるかかわらず、月2,000円の定額であるような表示をした、②光ファイバーが直ちに利用できるかのような表示をした、③オートロックがないにもかかわらず「あり」と表示した。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、貸主側業者は、「客付けをしていないので、仲介には当たらないと思っていた。重要事項説明を行う義務は借主側業者にあり、借主側業者が行っているものと思っていた。物件情報は業者間の情報提供に使っているものであり、一般の人に配布しているものではない。水道代については誤解を与えかねない表現になっていたので今後は改めるが、借主には事前に十分に説明し納得していたはずである。光ファイバーについては引込費用を借主が負担する代わりに貸主にエアコンをもう1台設置してもらうことにした。オートロックについては記載の誤りであった。借主との対応に苦慮しているが、解決を図るよう努力する。」などと述べた。

借主側業者は、「弁護士とも相談し、貸主側業者が15万円、借主側業者が10万円の和解金を支払うことなどの和解書を作成している。今後は注意して業務に当たる。」などと述べた。

貸主側業者及び借主側業者を文書勧告とした。

33

媒介業者（重要事項説明の未実施）

- ◇ 借主は、プラスチックリサイクル工場の建物用地を探して業者に依頼していたところ、平成19年10月、業者の媒介で、土地付

建物を借り受けた。改装を頼んだ工務店の担当者から、当地は市街化調整区域であり工場の開業が可能か確認したほうがよいとの忠告を受け、借主が市役所に確認すると、当該物件はコンビニエンスストアということで建築が認められたものであり、工場ができるような開発行為は許可できないとのことであったとして、借主が相談に訪れた。

- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「リサイクル工場として利用可能かどうかは、以前からリサイクル業を営んでいた借主の代表者が大丈夫だと言っていた。また、契約の条件として、関係官庁への申請等は借主の責任としていた。なぜ市役所への確認をしなかったのか困惑している。当社は関係官庁への調査はしていない。リサイクル工場として利用可能かどうかの判断を借主に任せていたことについては反省している。」などと述べた。

業者を文書勧告とした。

3 賃貸人に対する敷金等の未払

34

媒介業者（貸主への保証金の未払）

- ◇ 借主X1は、業者の媒介で、ビルの3階部分を借り受けたが、業者がX1から預かった500万円を貸主に入金しないため、管理会社から鍵を渡してもらえず当該物件に入居できなくなってしまった。借主X2も同様に建物を借り受けたが、業者が保証金59万円余を貸主に入金せず、入居ができなくなった。
- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は、「受領した金銭は業務の運転資金として流用してしまい、貸主にも管理会社にも渡していない。保証協会を通じて話し合いをしている。」などと述べた。

業者は、専任の取引主任者が退職した後、新たに取引専任を設置せずに、本件取引を行っていた。

業者を免許取消処分とした。

35

媒介業者（貸主への敷金・礼金等の未払い）

- ◇ 貸主は、平成16年3月及び平成17年6月、業者の媒介で、賃貸アパート2室を賃貸した。業者は、借主から礼金・敷金の合計15万円余を受領し、ほかに徴収した家賃も含めて分割で支払うことを約したが、期日である平成19年9月になっても支払を履行しない。
- ◆ 業者に事情を聞いたところ、業者は事実を認めたが、貸主に未払金を完済しておらず、更にこの媒介業務において、貸主に賃貸借契約書を交付していないことが判明した。

業者を1月間の業務停止処分とした。

4 媒介報酬

36

媒介業者（超過報酬の受領）

- ◇ 貸主は、平成19年3月、業者の媒介で、アパートの一室を賃貸した。この取引において業者は、①貸主に無断で、賃料の6か月分を一括で支払えば値引きする旨を賃借人に伝え、賃料の6か月相当分から約5万円を値引きした42万円を管理会社名義の口座に振り込ませた。②広告宣伝を依頼していないにもかかわらず、賃借人から預かった敷金、礼金、前払賃料等の中から「広告宣伝費」と称して賃料の1か月相当分を差し引き、媒介手数料の他に法定の上限を超える額の報酬を受領した。
- ◆ 調査したところ、業者は、重要事項説明

書の「登記記録に記載された事項」、「法令上の制限」、「契約の解除」、「損害賠償の予定又は違約金に関する事項」の記載をせず、礼金の授受があるにもかかわらず、契約書面に礼金の授受の時期及び金額の記載をしていなかった。また、別のアパートの賃貸借の媒介業務においても、上記②及び契約書面への記載不備の宅建業法に違反する行為があった。業者は、宅建業法72条の規定に基づく調査に応じず、聴聞会も欠席した。

そのほか、業者は、商号及び代表者を変更し、変更登記を行ったにもかかわらず、所定の変更の届出を行っていない。

なお、業者は、平成19年4月に業法違反を繰り返したとして、4月間の業務停止処分を受けている。

業法違反を繰り返し、多数人に損害を与えたことは、情状が特に重いとして業者を免許取消処分とした。

以 上